WIESBADEN

Stadtplanungsamt

Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Künstlerviertel" (ehem. Güterbahnhof West) in den Ortsbezirken Rheingauviertel / Hollerborn, Biebrich und Dotzheim

Inhaltsverzeichnis

I Begründung

1. Allgemeines 3

2. Anlass und Ziele der Planung 3

3. Übergeordnete Planungen 4

4. Änderungen 4

5. Flächenbilanz 5

6. Umweltbericht 6

6.1 Anlass und Ziele der Planung 6

6.2 Fachgesetze und Fachpläne 6

6.3 Das Schutzgut "Naturhaushalt und Landschaft" 10

6.4 Das Schutzgut "Mensch und seine Gesundheit" 13

6.5 Das Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter" 14

6.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 14

6.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen 14

6.8 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 15

6.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung 15

6.10 Zusammenfassung 15

7. Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung) 16

8. Weiterer Untersuchungsbedarf 16

9. Abwägung 16

II Zusammenfassende Erklärung

1. Allgemeines

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält Flächenpotenziale unter anderem für die Schaffung neuer Stadtquartiere. Leitlinie der Gebietsentwicklung sind insbesondere die Grundsätze der Innenentwicklung und der flächen- und ressourcenschonenden Bebauung. Vorrangig sollen daher Flächenpotenziale im Innenbereich z. B. auf ehemaligen Militär-, Produktions- oder Bahnflächen genutzt werden. Dabei soll eine kleinteilige Nutzungsmischung erreicht werden, die zu einer Belebung der städtischen Quartiere beiträgt, die Infrastruktur im Stadtviertel, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, medizinische Versorgung etc. fördert und die Verkehre insgesamt vermindert.

2. Anlass und Ziele der Planung

Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs West ist eine der letzten großen, zusammenhängenden Flächenreserven für den Wohnungsbau und Mischnutzungen unweit der Wiesbadener Innenstadt. Um eine geordnete und qualitätvolle städtebauliche Entwicklung dieses Bereichs sicherzustellen, ist eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet worden. Die planerischen Ausweisungen des im Jahr 2002 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Rahmenplans zur städtebaulichen Entwicklung des Bereichs "Güterbahnhof West" sind im wirksamen Flächennutzungsplan enthalten.

Aufgrund teilweise geänderter ökonomischer und ökologischer Rahmenbedingungen musste jedoch im Jahr 2005 der Rahmenplan fortgeschrieben werden, was sich zum Teil auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Planbereich „Güterbahnhof West“ auswirkt. Parallel zur Beschlussfassung über die Fortschreibung der Rahmenplanung wurde daher das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Die für die Namensgebung zuständigen Ortsbeiräte haben in diesem Zusammenhang das neue Stadtquartier von "Güterbahnhof West“ in "Künstlerviertel" umbenannt.

Zur weiteren Umsetzung der in der fortgeschriebenen Rahmenplanung dargestellten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Planbereich "Künstlerviertel“ ehemals "Güterbahnhof West" erforderlich.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die Entwicklung eines Stadtquartiers auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs West mit einer qualitätsvollen Mischung unterschiedlicher Wohnformen, Grünflächen, verträglichen Gewerbenutzungen sowie ergänzenden Infrastruktureinrichtungen im Sinne der fortgeschriebenen Rahmenplanung planerisch vorzubereiten.

Die vorliegende Planung soll damit:

- dem Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen sowie durch geeignete Mischung eine Nutzungsvielfalt fördern,
- die Belange der Wirtschaft insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fördern,
- die soziale Infrastruktur des Stadtquartiers sicherstellen,
- durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zu einer Verbesserung des Stadtklimas und des ökologischen Haushalts beitragen und
- eine Entwicklung fördern, die den Standortqualitäten des Gebietes Rechnung trägt (Innenstadtnähe, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV).

3. Übergeordnete Planungen

Die vorliegende Bauleitplanänderung 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 2000 in Form eines Siedlungsbereiches - Bestand dargestellt.

4. Änderungen

Der Planbereich umfasst ca. 20 ha und wird begrenzt durch die Straße Im Rad im Westen und im Norden, die Königsteiner Straße im Osten sowie durch die Homburger Straße, die Gleisanlage zum ehemaligen Güterbahnhof und die Bahnstrecke im Süden. Damit weicht der Planbereich der Flächennutzungsplanänderung von dem des Bebauungsplanes im Osten geringfügig ab.

Weite Bereiche des Plangebietes (zentraler Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes) liegen zurzeit brach. Im nördlichen Bereich des Plangebietes finden sich Wohngebäude und Lagerhallen, im Osten gewerblich genutzte Gebäude und Lagerhallen. Die Gebäude und Lagerhallen des "Rotaprint - Geländes" im Westen werden derzeit noch vom Tiefbauamt der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie von verschiedenen Vereinen genutzt.

Die Freifläche im südlichen Bereich des Plangebietes unterliegt im Wesentlichen einer intensiven Ackernutzung (nördlicher Teil) und einer Freizeitgartennutzung (südlicher Teil). Der Gleiskörper der Zuführung zum Güterbahnhof West (östlicher Bereich) liegt brach und verbuscht zunehmend.

Das Gebiet wird im Norden über die Kreuzung der Straßen Im Rad und Aßmannshäuser Straße an die Dotzheimer Straße angebunden. Im Süden erfolgt der Anschluss über die Homburger Straße. Aufgrund der geplanten Siedlungserweiterung soll auch das ÖPNV-Netz ergänzt werden. Die ÖPNV-Trasse kann grundsätzlich durch das Gebiet geführt werden. Die Lage von Trasse und Haltestellen werden in der weiteren Umsetzung mit den Verkehrsbetrieben festgelegt. Die detaillierten Maßnahmen, die für einen gesicherten Verkehrsfluss notwendig sind, werden im nachgeordneten Bebauungsplan berücksichtigt.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden zwei Varianten der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes vorgestellt.

In Variante 1 war der Bereich der im Plangebiet bestehenden Fa. Holz - Blum und der für diesen Betrieb in Betracht kommenden Erweiterungsflächen als "SO – Handel – Planung" dargestellt.

Bei einer möglichen Verlagerung der Fa. Holz - Blum an einen Ersatzstandort war in Variante 2 die Fläche als "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Planung" dargestellt.

Für die geplante Verlagerung der Fa. Holz - Blum wurde eine Ersatzfläche gefunden und der Fa. Holz – Blum angeboten. Deshalb wird nur noch Variante 2 der Flächennutzungsplanänderung mit der Darstellung "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Planung" im Verfahren weitergeführt.

Für die Entwicklung des Stadtquartiers in Variante 2 sind im Einzelnen folgende Änderungen des Flächennutzungsplanes notwendig:

<u>"Gemischte Baufläche – Planung und Bestand"</u> in <u>"Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Planung"</u>

Auf Grundlage der Fortschreibung des Rahmenplanes soll in diesen Bereichen weiterer Wohnraum (ca. 70 Wohneinheiten) geschaffen werden.

"Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Planung" und "Gemischte Baufläche – Bestand" in "Grünfläche z. Teil mit Freizeiteinrichtungen – Planung":

Da zur Zeit der Aufstellung des Gesamtflächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Wiesbaden noch keine verbindlichen Aussagen über die Lage von Grünflächen, insbesondere im Süden vorlagen, kann die Darstellung erst zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Fortschreibung des Rahmenplanes erfolgen. Eine Unterscheidung der einzelnen Grünbereiche innerhalb der Grünfläche erfolgt nicht, da die vorgesehenen Nutzungen jeweils unter der darstellungsrelevanten Größe von 15.000 m² für Flächen im Außenbereich liegen. Mit den Darstellungen soll die Vernetzung der Grünzüge und Grünbereiche im näheren Umfeld, z. B zum Belzbachtal, erreicht werden.

"Gemische Baufläche – Bestand" in "Wohnbaufläche – Bestand":

Diese Änderung erfolgt, weil die verbleibende "Gemischte Baufläche – Bestand" östlich der "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Planung" mit weniger als 5.000 m² zu klein für eine eigenständige flächenhafte Darstellung ist. Sie wird daher der nördlich und östlich angrenzenden Nutzung zugeschlagen.

Außerdem wird im Südosten der "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Planung" der Standort für eine geplante Schule und eine Kindertagesstätte (KITA) durch das entsprechende Symbol dargestellt, da die geplante Fläche, die für die Schule und die KITA vorgesehen ist, mit einer Größe von ca. 3.630 m² zu klein für eine eigenständige flächenhafte Darstellung ist.

Insgesamt sind im Planbereich Künstlerviertel Wohnbauflächen für ca. 660 Wohneinheiten vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan werden die Erschließungsstraßen nicht gesondert dargestellt, sondern der Nutzung zugeschlagen, die sie erschließen.

Darüber hinaus besteht folgende Kennzeichnung:

Ein Teil des Planbereiches ist als "Fläche mit Bodenbelastungen" gekennzeichnet. Die Sanierung der Fläche wurde im Sommer 2006 begonnen. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten und Aufhebung des Altlastenfeststellungsbeschlusses wird die Kennzeichnung im Flächennutzungsplan aufgehoben.

Die Bewältigung der Eingriffsregelung wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert. Der durch den Bebauungsplan entstehende Eingriff kann nicht vollständig im Planbereich kompensiert werden. Die fehlende Kompensation erfolgt durch Flächen aus dem Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden.

5. Flächenbilanz

Flächen im Geltungsbereich (ca. Werte, gerundet)		
Nutzungsart	ca. 197.800 m²	100 %
Gemischte Bauflächen	ca. 13.800 m²	7 %
Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil	ca. 122.800 m²	62 %
Wohnbauflächen	ca. 3.400 m²	2 %
Grünflächen	ca. 57.800 m²	29 %

6. Umweltbericht

Nachfolgende Angaben zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beruhen auf den am 30.05.2005 gemäß § 2 (4) Satz 2 BauGB – im durchgeführten Scopingtermin – gemachten Aussagen. Durch die bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (03.05.2005 – 30.05.2005) vorgebrachten Stellungnahmen wurde der Umweltbericht ergänzt. Bei der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB (29.11.2006 – 10.01.2007) wurden keine Stellungnahmen vorgebracht, die zu einer Änderung des Umweltberichtes führten.

6.1 Anlass und Ziele der Planung:

Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs West ist eine der letzten großen, zusammenhängenden Flächenreserven für den Wohnungsbau und Mischnutzungen unweit der Wiesbadener Innenstadt.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die Entwicklung eines Stadtquartiers auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs West mit einer qualitätsvollen Mischung unterschiedlicher Wohnformen, Grünflächen, verträglichen Gewerbenutzungen sowie ergänzenden Infrastruktureinrichtungen im Sinne der fortgeschriebenen Rahmenplanung planerisch vorzubereiten (Einzelheiten sind der Begründung Ziffer 2. zu entnehmen).

Das Plangebiet umfasst ca. 20 ha. Der jeweilige Flächenanteil der vorgesehenen Nutzungen ist der Flächenbilanz (s. lfd. Nr. 5 der Begründung) zu entnehmen.

6.2 Fachgesetze und Fachpläne

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

- **Baugesetzbuch (BauGB) § 1a:** Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenverdichtung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) § 1:** Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie durch sie verursachte Gewässerverunreinigungen
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 1 i. V. mit dem Hessischen Naturschutzgesetz (HENatG) § 1:**
  Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten..... Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass
  1. die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
  2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume,
  4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) §§ 1, 50**: Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen; Trennungsgrundsatz

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) § 33a (1) i. V. mit dem Hessischen Wassergesetz (HWG) § 32 (1)**
  Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erreicht wird und ein Gleichgewicht zwischen Grundwasserentnahme und Grundwasserneubildung gewährleistet ist. Nachteilige Veränderungen des Zustands sind zu vermeiden, und alle signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten sind umzukehren.

- **Hessisches Wassergesetz (HWG) § 42 (3)**
  Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

- **Hessisches Altlastengesetz (HAltlastG)** § 1: Zweck des Gesetzes ist es, altlastenverdächtige Flächen zu erfassen…..Altlasten zu sanieren, um….. eine geplante Nutzung zu ermöglichen und damit einen Beitrag zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zu leisten.
- Ziel ist es, Altlasten so zu sanieren, dass
  1. von den Flächen nach Durchführung der Sanierung keine Gefahren für Leib oder Gesundheit des Menschen sowie keine Gefährdung für die Umwelt im Zusammen hang mit der..… geplanten Nutzung der Fläche ausgehen und
  2. bei Durchführung der Sanierungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit vermieden wird.

6.2.2 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. Bei der Ausweisung neuer Gewerbe- und Siedlungsflächen ist im Austausch dafür zu prüfen, ob andere bereits für Siedlungszwecke vorgesehene oder in Anspruch genommene Flächen wieder aufgegeben werden können (Flächenrecycling).
  Die Luftqualität in Wiesbaden muss bezogen auf die Immissionskonzentration aller relevanten Luftschadstoffe langfristig eine Qualität erreichen, die dem Vorsorgeanspruch in Bezug auf die menschliche Gesundheit, das menschliche Wohlbefinden sowie den Schutz empfindlicher Tiere und Pflanzen Rechnung trägt.
  Durch Wiederherstellung ehemaliger Lebensstätten sind verschollenen sowie bedrohten Tier- und Pflanzenarten Lebensmöglichkeiten zurück zu geben.
  Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

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

Die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes erfolgte über:

- Berücksichtigung der Ziele des Baugesetzbuches durch

- Recycling ehemaliger Bahnflächen
- Darstellungen von Grünflächen
- Darstellungen von Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil
- Weitere Berücksichtigung finden die Ziele durch Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser, Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen etc.)

- Berücksichtigung des Zwecks und der Grundsätze des Bundesbodenschutzgesetzes durch

- Recycling ehemaliger Bahnflächen
- Darstellungen von Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil
- Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastungen
- Weitere Berücksichtigung finden die Ziele durch Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser etc.)

- Berücksichtigung der Ziele Bundesnaturschutzgesetz i. V. mit dem Hessischen Naturschutzgesetz durch

- Recycling ehemaliger Bahnflächen
- Darstellungen von Grünflächen
- Darstellungen von Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil
- Weitere Berücksichtigung finden die Ziele durch Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen etc.)

- Berücksichtigung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch

- Schallimmissionsprognose zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation
- Lärmschallpegelmessungen
- Weitere Berücksichtigung finden die Ziele durch Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan (Gebäudestellung zur Minimierung von Schallimmissionen, Lärmschutzwand etc.)

- Berücksichtigung des Zieles des Wasserhaushaltsgesetzes und des Hessischen Wassergesetzes durch

- Recycling ehemaliger Bahnflächen
- Darstellungen von Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil
- Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastungen
- Weitere Berücksichtigung finden die Ziele durch Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser etc.)

- Berücksichtigung des Zweckes und der Ziele des Hessischen Altlastengesetzes durch

- Darstellungen von Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil
- Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastungen
- Weitere Berücksichtigung finden die Ziele durch Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, etc.)

- Berücksichtigung der Ziele des Regionalplanes Südhessen durch

- Recycling ehemaliger Bahnflächen
- Darstellungen von Grünflächen
- Darstellungen von Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil
- Weitere Berücksichtigung finden die Ziele durch Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser etc.)

- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010 durch

- Recycling ehemaliger Bahnflächen
- Darstellungen von Grünflächen
- Darstellungen von Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil
- Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastungen
- Weitere Berücksichtigung finden die Ziele durch Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser, Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, Gebäudestellung zur Minimierung von Schallimmissionen, Lärmschutzwand etc.)

6.3 Das Schutzgut "Naturhaushalt und Landschaft"

6.3.1 Bestandsaufnahme des Schutzgutes "Naturhaushalt und Landschaft"

Der ehemalige Güterbahnhof ist eine ausgedehnte Brachfläche in von Zeilenbebauung und Gewerbeflächen geprägter Umgebung. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes unterliegen der westliche Teil einer intensiven Ackernutzung und der östliche Bereich einer Kleingartennutzung. Von hier ist eine Grünverbindung ins Belzbachtal möglich. Im Plangebiet liegen flächendeckend anthropogene Auffüllungen vor, deren Mächtigkeit zwischen 0,2 m und 4,3 m schwanken. Diese bestehen aus kiesigen Sanden mit Bauschuttanteilen sowie Schotter und Schlackeresten.

Im Planbereich sind keine Rohstoffvorkommen bekannt.

Große Teile der ehemaligen Flächen des Güterbahnhofes sind versiegelt.

Die ehemals gewerbliche Nutzung der Flächen "Güterbahnhof West" und "Fass-Sauer" hat zu erheblichen Kontaminationen des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers mit vorwiegend LHKW (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) sowie PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX (Benzol, Toloul, Ethylbenzol, Kohlenwasserstoffe) und Schwermetallen geführt.

Aus den nachgewiesenen Schadstoffpotenzialen wurde ein Sanierungsbedarf für die kontaminierten Bereiche des Bodens und des Grundwassers abgeleitet.

Im Rahmen der Sanierung finden durch den flächenhaften und teilweise tief greifenden Bodenaustausch erhebliche Beeinflussungen (Ausnahmen bilden die Bereiche südlich der Holzstraße) des Bodenhaushaltes statt.

Bedingt durch eine Grundwasserscheide fließt nördlich der Grundwasserscheide das Grundwasser in ostnordöstlicher Richtung und südlich der Grundwasserscheide in südwestlicher Richtung. Durch die Kontamination des Bodens ist auch das Grundwasser belastet.

Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Das Plangebiet weist ein für Niederungen (160 – 170 m ü. NN) typisches Klima mit niedrigen Windgeschwindigkeiten auf. Gegenüber den höher gelegenen Bereichen Wiesbadens weist es höhere Lufttemperaturen und geringere Niederschlagsmengen auf.

Bedingt durch die geringen Windgeschwindigkeiten treten im Sommer an ca. 25 – 30 Tagen klimatische Belastungen durch Hitze und Schwüle auf.

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

Der überwiegende Bereich des Plangebietes (Bereich des ehem. Güterbahnhofes) zählt zu den geringfügig überwärmten Gebieten, bebaut oder versiegelt, mit annähernd funktionsfähiger Belüftung. Der mittlere bis geringe Versiegelungsgrad mit hohem Vegetationsanteil führt nur zu geringen Überwärmungen.

Die Bereiche der vorhandenen Wohnbebauung, der Holzhandlung und Bereiche nördlich der Homburger Straße zählen zu den Überwärmungsgebieten mit teilweise eingeschränktem Luftaustausch. Hier führt der mittlere Versiegelungsgrad in Verbindung mit geringen Vegetationsanteilen zu mäßigen Überwärmungen und nachts zu verzögerten und mittleren Abkühlungen.

Der westliche (Fass-Sauer und Rotaprint-Gelände) und östliche (Bereich um die beiden östlich gelegenen Abzweiggleise der ehem. Gleisanlagen) Teil des Plangebietes ist als intensives innerstädtisches Überwärmungsgebiet mit eingeschränktem Luftaustausch eingestuft. Hier führt der hohe Versiegelungsgrad mit geringem Vegetationsanteil zu intensiven Überwärmungen und nachts zu verzögerten und mittleren Abkühlungen.

Der Bereich der Freizeitgärten im Süden stellt eine Art Pufferzone zwischen dem städtischen Überwärmungsraum und den kaltluftproduzierenden Flächen dar.

Die Ackerflächen zwischen "Holzstraße" und "Straßenmühlweg" sind als potenzielles Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet eingestuft. Sie stellen besonders aktive Kaltluftquellgebiete während nächtlicher Ausstrahlungsbedingungen dar.

Schützenswerte Strukturen im Sinne von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) sowie Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Planbereich nicht vorhanden.

Im Planbereich wurden jedoch gefährdete und gesetzlich geschützte Arten festgestellt. Ersatzlebensräume für diese Tierarten innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden bereitgestellt und die Tierarten 2005/2006 umgesiedelt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Artenvielfalt erhalten bleibt.

Aufgrund der unterschiedlich intensiven und diversen Nutzungen in den letzten zwei Jahrzehnten als Gewerbe-, Lager- und Industriefläche, vor allem jedoch als Bahnfläche mit anschließender Nutzungsaufgabe, hat sich eine typische Ruderalvegetation entwickelt. Insbesondere die sich leicht aufheizenden Bahnkörper und Schotterflächen sind ideale Lebensräume für eine Reihe von Wärme liebenden Tier- und Pflanzenarten mediterranen Ursprungs, die aus dem nahe gelegenen "Grünen Band" – dem Bahnkörper der Aartalbahn – sowie von den südexponierten Hängen des Belzbachtales eingewandert sind.

Im Wesentlichen herrschen weitgehend offene Schotterflächen und andere Bereiche ohne oder mit nur geringer Vegetationsbedeckung sowie Ruderalflächen bis ca. 80 cm Wuchshöhe vor. Teilbereiche sind locker verbuscht, entlang des Westrandes erstreckt sich zudem ein dichter, mehrere Meter hoher Gehölzstreifen.

In seiner Gesamtheit besitzt das Gelände den Charakter einer steppenartigen, verhältnismäßig vegetationsarmen Stadtbrache.

6.3.2 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes "Naturhaushalt und Landschaft" bei Nichtdurchführung der Planung

Im Planbereich sind gefährdete und gesetzlich geschützte Arten festgestellt worden. Auch bei Nichtdurchführung der Planung müsste eine Sanierung der kontaminierten Bodenflächen aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen (Bundes-Bodenschutzgesetz, Hessisches Altlastengesetz) erfolgen, durch die der Lebensraum der gefährdeten und gesetzlich geschützten Tierarten komplett vernichtet würde. Erforderlich wäre die Umsiedlung der gefährdeten und gesetzlich geschützten Tierarten auf Ausweichflächen innerhalb und außerhalb des Planbereiches.

Durch die Sanierung der kontaminierten Böden käme es zu einer Verbesserung des belasteten Grundwassers.

6.3.3 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes "Naturhaushalt und Landschaft" bei Durchführung der Planung

Auf der Grundlage umfangreicher Untersuchungen wurde ein Rahmensanierungsplan erarbeitet. Der Sanierung wurde gem. § 13 BBodSchG i. V. mit § 13 HAltlastG durch Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Umwelt Wiesbaden vom 13.04.2005 zugestimmt. Die Grundzüge der Sanierung sind im Genehmigungsbescheid festgeschrieben.

Als Ausführungsgrundlage sind für die einzelnen Sanierungsbereiche Detailplanungen zu erstellen, die dem Regierungspräsidium zur Genehmigung vorzulegen sind.

Die Sanierungsarbeiten wurden im Herbst 2006 begonnen. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist die Dauer der Sanierung mit ca. 15 Monaten anzusetzen.

Aufgrund der Sanierung des Bodens, der Änderung der Nutzungsstruktur und der Entsiegelung von Flächen ist mit einer Verbesserung der Grundwasserverhältnisse zu rechnen.

Durch die Sanierung großer Flächen des Planbereiches wird der Lebensraum der gefährdeten und gesetzlich geschützten Tiere im überwiegenden Bereich komplett vernichtet.

Dies ist jedoch nicht auf die Umsetzung der geplanten Bebauung zurückzuführen. Der Bereich müsste auch ohne die geplante Bebauung aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen (BBodSchG, HAltlastG) saniert werden. Durch die Bereitstellung von Ersatzlebensräumen innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist jedoch davon auszugehen, dass die vorhandene Artenvielfalt erhalten bleibt. Auch werden durch Neustrukturierung des Gebietes Teile der Fläche entsiegelt und durch die Schaffung von Grünstrukturen wird neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Die Neuordnung des Plangebietes wird durch die geplante Bebauung, die Entsiegelung von Flächen und die Schaffung von Grünstrukturen zu keinen erheblichen oder nachteiligen Veränderungen der lufthygienischen Verhältnisse führen.

Durch die Schaffung von Grünstrukturen im Planbereich werden eventuelle nachteilige Veränderungen des örtlichen Kleinklimas durch die geplante Bebauung weitestgehend kompensiert.

Durch die geplanten Grünstrukturen wird der Übergang zu angrenzenden Gebieten verbessert und der Zugang zur Landschaft erleichtert.

6.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut "Naturhaushalt und Landschaft“

Durch die Bereitstellung von Ersatzlebensräumen für die gefährdeten und gesetzlich geschützten Tierarten innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die vorhandene Artenvielfalt erhalten bleibt. Auch werden durch Neustrukturierung des Gebietes Teile der Fläche entsiegelt und durch die Schaffung von Grünstrukturen wird neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

Um die Auswirkungen der geplanten Neubebauung zu minimieren, sind in den zeichnerischen und textlichen Bestimmungen des verbindlichen Bauleitplanes besondere Festsetzungen zu treffen, um die Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Hierzu zählen die Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung sowie die Bindungen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffes.

Um die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen sowohl auf den Wasserhaushalt als auch auf das Klima weiter zu verringern, werden folgende Kompensationsmaßnahmen empfohlen:

- Dachbegrünung
- Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Realisierung des Künstlerviertels Verträge zwischen dem Projektentwickler (SEG) und den die Teilgrundstücke erwerbenden Bauträgern abgeschlossen, deren Vereinbarungen u. a. eine flächendeckende nachhaltige Energieeinsparung zum Ziel haben, die sich insgesamt auf Klima und Lufthygiene positiv auswirkt.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden strebt für den Eingriff im Planbereich "Künstlerviertel" eine rechnerische Vollkompensation an und wird das daher entstehende Kompensationsdefizit auf das Ökokonto der Landeshauptstadt Wiesbaden buchen.

6.4 Das Schutzgut "Mensch und seine Gesundheit“

6.4.1 Bestandsaufnahme des Schutzgutes "Mensch und seine Gesundheit“

Das Plangebiet, das sich zurzeit überwiegend als Stadtbrache darstellt, ist für die Bevölkerung im Grunde nicht zugänglich bzw. nutzbar. Lediglich die im Süden vorhandenen Freizeitgärten dienen der Erholung.

Durch die vorhandenen Kontaminationen besteht eine potentielle Gefährdung durch Luft- und Grundwasserverunreinigungen.

6.4.2 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes "Mensch und seine Gesundheit“ bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der Planung müsste eine Sanierung der kontaminierten Bodenflächen aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen (BBodSchG, HAltlastG) erfolgen. Die Sanierung wird zu einer Verbesserung der Luft- und Grundwasserverhältnisse führen.

6.4.3 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes "Mensch und seine Gesundheit“ bei Durchführung der Planung

Durch die Neustrukturierung des Planbereiches mit der Schaffung von Wohn- und Arbeitsplätzen und der dazugehörenden sozialen Infrastruktur wird die Lebens- und Aufenthaltsqualität verbessert.

Die Grünflächen im südlichen Bereich des Plangebietes stellen eine Ergänzung und Überleitung zu den landschaftlich geprägten Bereichen des südwestlich angrenzenden Belzbachtales dar und stehen zukünftig als wohnungsnahe Erholungsflächen zu Verfügung.

Die Schallimmissionsprognose, die für den Planbereich Künstlerviertel im März 2006 erstellt wurde, kam zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohnbauflächen durch die im Flächennutzungsplan als Bestand dargestellte gemischte Bauflächen entlang der "Holzstraße" und der Stichstraße "Im Rad" rechnerisch eingehalten werden.

Es wurden weitergehende Untersuchungen in Form von Lärmschallpegelmessungen durchgeführt. Diese Messungen ergaben, dass ein Betrieb die erforderlichen Grenzwerte der TA Lärm nachts überschreitet. Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung wird im Bereich zwischen dem bestehenden Mischgebiet und der geplanten Wohnbebauung beginnend von der Straße "Im Rad" nach Süden eine Lärmschutzwand errichtet. Länge und Höhe dieser Lärmschutzwand werden im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt.
Für die geplanten Nutzungen kommt die Prognose zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohnbauflächen eingehalten werden.

6.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut "Mensch und seine Gesundheit“

Die Beeinträchtigungen der Bevölkerung sind eng mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Naturhaushalt und Landschaft“ verknüpft. Deshalb werden die verschiedenen Beeinträchtigungen für die Bevölkerung teilweise durch die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut "Naturhaushalt und Landschaft“ abgearbeitet. Weitere Maßnahmen, die vorgeschlagen und im nachgeordneten Bauleitplan konkretisiert werden, sind:

- Lärmschutzwand
- Gute Erreichbarkeit des Wohnquartiers durch öffentliche Verkehrsmittel
- Anbindung an das Netz der Fuß- und Radwege
- Fassadenbegrünung

- Bei der geplanten Schule und der KITA ist darauf zu achten, dass die Gebäude riegelförmig im Norden und Osten auf der Gemeinbedarfsfläche errichtet werden, um die angrenzende Wohnbebauung vor Lärmimmissionen zu schützen. Festsetzungen hierzu trifft der Bebauungsplan.

6.5 Das Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

6.5.1 Bestandsaufnahme des Schutzgutes "Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

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

6.5.2 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes "Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

6.5.3 Prognose über die Entwicklung des Schutzgutes "Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ bei Durchführung der Planung

Mit der Entwicklung des Baugebietes sind keine ersichtlichen Auswirkungen auf Kulturgüter verbunden. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im weiteren Planverfahren beteiligt. Es ergaben sich keine neuen Erkenntnisse.

6.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut "Kulturgüter und sonstige Sachgüter“

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

6.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter "Naturhaushalt und Landschaft“ und "Mensch und seine Gesundheit“ stehen in engem Zusammenhang.

Da große Teile des Planbereiches bereits früher versiegelt waren, erfolgen durch die Neubebauung keine negativen Auswirkungen auf die meisten Schutzgüter.

Lediglich die im Planbereich vorhandenen gefährdeten und gesetzlich geschützten Tierarten sind auf Ersatzlebensräume innerhalb und außerhalb des Planbereiches umgesiedelt worden.

Der Planbereich weist keine besonderen ökologischen Merkmale auf. Die Auswirkungen auf das Klima und den Wasserhaushalt sind in ihrer Wechselwirkung als gering einzustufen und können durch die empfohlenen Kompensationsmaßnahmen weiter verringert werden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden wurden Alternativen für das geplante Baugebiet untersucht. Es bleibt festzuhalten, dass im Innenbereich keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. Eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen stellt keine wirkliche Alternative dar, da hierbei die Eingriffe in die Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in größerem Maße zu kompensieren wären.
Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bauleitplanes kommen deshalb anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

6.8 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.

6.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Die Erreichung der Sanierungsziele ist über baubegleitende Kontrolluntersuchungen sicher zu stellen.

Die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach § 4c in Verbindung mit § 4 (3) BauGB, die mit einer Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung verbunden sein können, erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

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.

6.10 Zusammenfassung

1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die Entwicklung eines Stadtquartiers auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs West mit einer qualitätsvollen Mischung unterschiedlicher Wohnformen, Grünflächen, verträglichen Gewerbenutzungen sowie ergänzenden Infrastruktureinrichtungen im Sinne der fortgeschriebenen Rahmenplanung planerisch vorzubereiten.

Die vorliegende Planung soll damit:

- dem Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen sowie durch geeignete Mischung eine Nutzungsvielfalt fördern,
- die Belange der Wirtschaft insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fördern,
- die soziale Infrastruktur des Stadtquartiers sicherstellen,
- durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zu einer Verbesserung des Stadtklimas und des ökologischen Haushalts beitragen und
- eine Entwicklung fördern, die den Standortqualitäten des Gebietes Rechnung trägt (Innenstadtnähe, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV).

2. Für die geplanten Nutzungsänderungen werden nur geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft prognostiziert, die bei Durchführung der im nachgeordneten Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen weitgehend minimiert werden.

3. Der ehemalige Güterbahnhof ist eine ausgedehnte Brachfläche in von Zeilenbebauung und Gewerbeflächen geprägter Umgebung. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes unterliegen der westliche Teil einer intensiven Ackernutzung und der östliche Bereich einer Kleingartennutzung. Von hier ist eine Grünverbindung ins Belzbachtal möglich. Schützenswerte Strukturen im Sinne von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) sowie Naturschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile sind im Planbereich nicht vorhanden. Wertvolle Grünstrukturen sind nicht vorhanden.

Im Planbereich wurden jedoch gefährdete und gesetzlich geschützte Arten festgestellt. Ersatzlebensräume für diese Tierarten innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden bereitgestellt und die Tierarten 2005/2006 umgesiedelt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Artenvielfalt erhalten bleibt. Weiterhin werden durch Neustrukturierung des Gebietes Teile der Fläche entsiegelt und durch die Schaffung von Grünstrukturen wird neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen geschaffen.

4. Große Teile der ehemaligen Flächen des Güterbahnhofes sind versiegelt und kontaminiert. Auf der Grundlage umfangreicher Untersuchungen wurde ein Rahmensanierungsplan erarbeitet. Diesem wurde durch Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Umwelt Wiesbaden, zugestimmt. Der Beginn der Sanierungsmaßnahmen ist für 2006 vorgesehen.

5. Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Im Planbereich sind Grundwasserkontaminationen bekannt. Die Sanierung des Grundwassers erfolgt in Verbindung mit den Bodensanierungen.

6. Im Planbereich sind keine Rohstoffvorkommen bekannt.

7. Bei der vorliegenden Planung sind keine negativen Wechselwirkungen zwischen den Umweltgütern zu erwarten.

8. Kenntnisse über Kulturgüter und archäologische Besonderheiten liegen nicht vor.

7. Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)

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

8. Weiterer Untersuchungsbedarf

Es ist zurzeit kein weiterer Untersuchungsbedarf bekannt.

9. Abwägung

Das Areal des ehemaligen Güterbahnhof West ist eine der letzten großen, zusammenhängenden Flächen unweit der Wiesbadener Innenstadt, die einer geordneten und qualitätvollen städtebaulichen Entwicklung für den Wohnungsbau zugeführt werden soll.

Es werden nur geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft prognostiziert, die bei Durchführung der im nachgeordneten Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen weitgehend minimiert werden. Für die im Planbereich festgestellten gefährdeten und gesetzlich geschützten Arten sind Ersatzlebensräume innerhalb und außerhalb des Plangebietes hergestellt worden. Somit ist davon auszugehen, dass die vorhandene Artenvielfalt erhalten bleibt. Die Umsiedlung der gefährdeten und geschützten Tierarten erfolgte in den Jahren 2005/2006.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sowie die Öffentlichkeit wurden frühzeitig am Bauleitplanverfahren beteiligt. Ihnen wurden zwei Varianten vorgestellt. In der ersten Variante konnte durch die Darstellung eines "Sondergebietes - Handel - Planung" der Betrieb Holz Blum an seinem bestehenden Standort verbleiben. Zeitgleich hierzu wurde der Fa. Holz - Blum ein städtisches Ersatzgrundstück in der Friedrich-Bergiusstraße im Wiesbadener Ortsbezirk Biebrich angeboten. Durch dieses Angebot wird eine (perspektivische) Verlagerung des Betriebes ermöglicht. An dieser Verlagerung bestand und besteht auch weiterhin das Interesse der Fa. Holz Blum. In der zweiten Variante wurden die Grundstücke der Fa. Holz -

Blum in Form einer "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Planung" als Fortsetzung der bereits geplanten Wohngebiete im Künstlerviertel überplant. Diese Planung ist auch im Zusammenhang mit den an das Firmengelände angrenzenden "Wohnbauflächen" zu sehen. Diese Flächen sind bereits überwiegend im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und zeigen die langfristige Planung auf, in diesem Bereich Wohnbauflächen zu erhalten und weiter zu entwickeln. Im Rahmen der zweiten Variante entstehen ca. 70 zusätzliche Wohneinheiten. Beide Varianten wurden in einer Bürgerversammlung der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgebrachten Stellungnahmen bezogen sich auf die ehemaligen Bahnflächen, die in Variante 2 geplante Verlagerung des im Planbereich ansässigen Betriebes, die Darstellung des Vermerkes für die Verlängerung der Holzstraße an die Schiersteiner Straße, die Grünflächen im südöstlichen Bereich, die geplante Gemeinbedarfsfläche, die Darstellung der geplanten Wohnbauflächen als "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil" und Lärmimmissionen zwischen dem vorhandenen Mischgebiet im Westen und der geplanten Wohnbebauung.

Im Zeitraum vom 29.11.2006 bis zum 10.01.2007 (einschließlich) fand die öffentliche Auslegung und parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Hierbei vorgebrachte Stellungnahmen bezogen sich auf die ehemaligen Bahnflächen, die geplante Verlagerung des im Planbereich ansässigen Betriebes, die Darstellung des Vermerkes für die Verlängerung der Holzstraße an die Schiersteiner Straße, die geplante Gemeinbedarfsfläche und Schutzmaßnahmen gegen die Lärmimmissionen zwischen dem vorhandenen Mischgebiet im Westen und der geplanten Wohnbebauung.

Als Ergebnis der Abwägung zwischen den Betriebssicherungsabsichten der Firma Holz Blum am bestehenden Standort und den öffentlichen Belangen überwiegt das Interesse der Öffentlichkeit an der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung des Areals des ehemaligen Güterbahnhofes durch die Schaffung von Wohnraum zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Etablierung des Wohnstandortes Künstlerviertel und der Verlagerung der Firma Holz Blum an einen geeigneten Standort. Der planerische Konflikt, den bestehenden Betrieb zu überplanen, wird durch die vorhandene Verlagerungsmöglichkeit an einen anderen Standort und das konkrete Grundstücksangebot auf der Ebene des Flächennutzungsplanes gelöst.

Unter Berücksichtigung der langfristigen Planungsperspektive das Künstlerviertel in Verbindung mit den umliegenden Wohngebieten als Wohnstandort zu entwickeln, ist es sinnvoller den Bereich der Fa. Holz – Blum als "Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil – Planung" darzustellen.

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

Zusammengestellt:
Stadtplanungsamt Wiesbaden, den 11.04.2006/28.07.2006/03.04.2007
6102 6473 lg

gez.
Thomas Metz
Ltd. Baudirektor

II Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Künstlerviertel" in den Ortsbezirken Rheingauviertel / Hollerborn, Biebrich und Dotzheim

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, die Entwicklung eines Stadtquartiers auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs West mit einer qualitätsvollen Mischung unterschiedlicher Wohnformen, Grünflächen, verträglichen Gewerbenutzungen sowie ergänzenden Infrastruktureinrichtungen im Sinne der fortgeschriebenen Rahmenplanung planerisch vorzubereiten.

Die vorliegende Planung soll damit:

- dem Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen sowie durch geeignete Mischung eine Nutzungsvielfalt fördern,
- die Belange der Wirtschaft insbesondere die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fördern,
- die soziale Infrastruktur des Stadtquartiers sicherstellen,
- durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zu einer Verbesserung des Stadtklimas und des ökologischen Haushalts beitragen und
- eine Entwicklung fördern, die den Standortqualitäten des Gebietes Rechnung trägt (Innenstadtnähe, gute Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV).

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird sowie die Öffentlichkeit wurden an der Flächennutzungsplanänderung beteiligt. Vorgebrachte Stellungnahmen wurden nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Für die geplanten Nutzungsänderungen werden nur geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft prognostiziert, die bei Durchführung der im nachgeordneten Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen weitgehend minimiert werden.

Große Teile der ehemaligen Flächen des Güterbahnhofes sind versiegelt und kontaminiert. Auf der Grundlage umfangreicher Untersuchungen wurde ein Rahmensanierungsplan erarbeitet. Diesem wurde durch Bescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Umwelt Wiesbaden, zugestimmt. Mit dem Beginn der Sanierungsmaßnahmen ist im Herbst 2006 begonnen worden.

Heilquellenschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Im Planbereich sind Grundwasserkontaminationen bekannt. Die Sanierung des Grundwassers erfolgt in Verbindung mit den Bodensanierungen.

Für die im Planbereich festgestellten gefährdeten und gesetzlich geschützten Arten sind Ersatzlebensräume innerhalb und außerhalb des Plangebietes hergestellt worden. Somit ist davon auszugehen, dass die vorhandene Artenvielfalt erhalten bleibt. Die Umsiedlung der gefährdeten und geschützten Tierarten erfolgte 2005/2006.