

Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Planbereich "Pflegeheim Wolfsfeld" im Ortsbezirk Bierstadt

1. In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Pflegeplätzen im stationären Bereich. In den nächsten Jahren und Jahrzehnten wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung und der damit einhergehenden Steigerung der Lebenserwartung weiter anwachsen.

Die in Wiesbaden bereits vorhandenen Pflegeheime konzentrieren sich auf einige wenige Standorte in zentraler Lage. In den östlichen Vororten sind stationäre Pflegeeinrichtungen bislang nicht vorhanden. Das geplante Pflegeheim in Bierstadt trägt sowohl zur Deckung der Bedarfe im stationären Pflegebereich als auch zur breiteren räumlichen Streuung bei.

2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Pflegeheims zu schaffen. Der für das Pflegeheim vorgesehene Standort liegt am südöstlichen Rand des im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohngebietes „Neu-Wolfsfeld“ und grenzt im Süden unmittelbar an eine bestehende Altenwohnanlage an.

Vor dem Hintergrund der künftigen Baulandentwicklung der Wohnbaufläche „Neu-Wolfsfeld“ wird die Pflegeeinrichtung in ein neues, städtebauliches Umfeld integriert werden.

3. Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Der südöstliche Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten "Wohnbaufläche - Planung" wird als "Gemeinbedarfsfläche - Planung" mit der Zweckbestimmung "Soziale Zwecke" dargestellt.

Die Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende Altenwohnanlage. Erschließungsstraßen werden im Flächennutzungsplan jedoch nicht gesondert dargestellt. Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die bestehende Busanbindung im Dresdener Ring.

Darüber hinaus bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke:

Bauschutzbereich des Flugplatzes Erbenheim

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 max. Bauhöhe zwischen 183,3 m ü. NN und 238,3 m ü. NN gleichmäßig ansteigend. Der geplante Baukörper darf eine Höhe von 12 Metern nicht überschreiten.

Südlich der geplanten Gemeinbedarfsfläche verläuft eine Gashochdruckleitung. Diese ist in der Themenkarte 2 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan dargestellt. Für das geplante Vorhaben im Planbereich ergeben sich keine Auswirkungen. Für das geplante Vorhaben im Planbereich ergeben sich keine Auswirkungen.

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 Flächennutzungsplanes zu, da lediglich die Art der Bodennutzung von "Wohnbaufläche - Planung" in "Gemeinbedarfsfläche - Soziale Zwecke - Planung" geändert wird. Auf der Ebene der Bebauungsplanung wird die Eingriffsregelung konkretisiert. Der durch die im Planbereich vorgesehene Neubebauung erfolgende Eingriff wird im Wesentlichen am Ort des Eingriffs

durch die Neuschaffung von Grünnetzungen und Grünstrukturen kompensiert. Das verbleibende Ausgleichserfordernis wird über die Zahlung eines Ersatzgeldes abgegolten.

4. Im Planbereich gibt es keine Oberflächengewässer, Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete.

Für den Geltungsbereich liegt laut Altlastenkataster des Umweltamtes der Landeshauptstadt Wiesbaden kein Verdacht auf mögliche Bodenkontamination vor.

5. Die landwirtschaftlichen Flächen am nördlichen Siedlungsrand von Bierstadt wirken als Kaltluftentstehungsgebiet mit mäßigem bis hohem Kaltluftabfluss. Im Planbereich des geplanten Bauvorhabens strömt die Kaltluft von den landwirtschaftlichen Flächen von Norden hangabwärts nach Bierstadt ein. Das Kleinklima der Siedlung Wolfsfeld weist die charakteristischen Merkmale eines Stadtrandklimas auf. Das heißt, innenstadttypische Belastungen durch Aufheizung, nächtliche Abstrahlung und mangelnde Durchlüftung treten hier aufgrund der geringen Baumasse und des hohen Grünanteils nur in abgeschwächter Form auf.
6. Aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung befinden sich im Planbereich keine gemäß § 42 BNatSchG besonders oder streng geschützten Pflanzenarten. Die Vegetationsstruktur und der Baumbestand wurden im August 2008 (Bierbaum, Aichele Landschaftsarchitekten, Mainz) erfasst. Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine Gehölz- und Baumstrukturen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und gärtnerischen Nutzungen ist im Plangebiet das siedlungstypische Spektrum an Vogelarten zu erwarten. Lebensräume für streng geschützte Tierarten wie Spechte, Fledermäuse, Eidechsen oder Heuschrecken- und Käferarten wurden bei der Vegetationsstrukturkartierung nicht festgestellt. Im Planbereich gibt es keine Schutzgebiete oder -objekte nach dem Vierten Abschnitt des Hessischen Naturschutzgesetzes. Im weiteren Umfeld des Planbereiches liegen Streuobstwiesen in der Feldflur, die nach § 31 Hessisches Naturschutzgesetz gesetzlich geschützt sind. Diese Flächen werden vom Planungsvorhaben nicht tangiert. NATURA 2000-Schutzgebiete (Vogelschutz- bzw. FFH-Gebiete) kommen im Planbereich und im weiteren Umkreis nicht vor. Natürliche Lebensräume von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Anhang I der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

7. Der Planbereich wird derzeit als Ackerfläche intensiv genutzt. Struktur- und artenreiche Elemente der Feldflur wie extensive Wegränder, Feldgehölze und Streuobst kommen im Geltungsbereich selbst nicht vor. Die Umgebung des Planbereiches ist geprägt durch wenig verdichtete Bebauung mit mittlerem Durchgrünungsgrad in Ortsrandlage und durch die angrenzende offene Feldflur.
 8. Die Einflüsse des Bauvorhabens auf den Wasserhaushalt werden durch die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser der Dachflächen im Planbereich und durch die extensive Dachbegrünung mit verzögertem Wasserabfluss und Verdunstung von Niederschlagswasser gemindert. Der Eingriff in den Boden durch die Neuversiegelung kann durch die Umwandlung von intensiv genutzten Ackerflächen in extensive Wiesen mit Gehölzen und Baumgruppen auf dem Grundstück teilweise ausgeglichen werden. Das Klimagutachten geht davon aus, dass ein Überströmen des neuen Baukörpers mit einer zeitlichen Verzögerung möglich ist und das Bauvorhaben aus klimatischer Sicht realisierbar ist. Hierzu wurde die Höhe und Stellung des Baukörpers während des Planungsprozesses weitgehend an die klimatischen Erfordernisse angepasst. Die geplante extensive Dachbegrünung wird sich positiv auf die kleinklimatischen Bedingungen auswirken. Durch die am Rande des Planungsbereiches vorgesehene landschaftsgerechte Eingrünung des Neubaus wird neuer Lebensraum für die Tierwelt im Planbereich geschaffen. Durch die landschaftsgerechte Einbindung des Grundstücks mit extensiven Wiesen, Sträuchern und Obstbaumgruppen sowie Dach- und Fassadenbegrünung wird das Landschaftsbild qualitativ aufgewertet.
-

9. Das Gebiet ist durch Umgebungslärm geringfügig belastet. Es besteht nur eine geringe bioklimatische und lufthygienische Belastung aufgrund der Ortsrandlage mit kaum ausgeprägtem Stadtklima. Weitere Immissionen sind nicht bekannt. Der Planbereich besitzt durch den hohen Durchgrünungsgrad der Siedlung Wolfsfeld und durch die Naherholungsfunktionen des angrenzenden Landschaftsraumes eine gute Wohnumfeldqualität.
10. Die Geräuschemissionsprognose zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind. Einschränkungen des Betriebs aus Gründen des Immissionsschutzes sind nicht erforderlich. Das Klimagutachten bescheinigt die Umsetzungsfähigkeit des geplanten Vorhabens bei Beachtung der im Klimagutachten getroffenen Vorgaben wie z. B. der Stellung und der Höhe des Baukörpers. Es wird empfohlen, bei der Anlage der Bepflanzung im Außenbereich des Pflegeheimes auf giftige Pflanzen zu verzichten, da demente Menschen oftmals die Fähigkeit verloren haben, Giftpflanzen zu erkennen.
11. Im Planbereich sind keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter bekannt. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern sind nicht vorgesehen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
12. Die geplante Neubebauung wird eine Veränderung des Landschaftsbildes im Planbereich und im Übergang zu den umgebenden Siedlungsteilen bewirken. Eine qualitative Aufwertung des Landschaftsbildes wird durch die Eingrünung entlang des Planungsbereiches, die Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und die Dachbegrünung erreicht. Diese Maßnahmen führen zur Aufwertung der unmittelbaren Wohnumfeldsituation der künftigen Bewohner.

Aufgrund der bisherigen rein landwirtschaftlichen Nutzung wird durch die am Rande des Planungsbereiches vorgesehene landschaftsgerechte Eingrünung des Neubaus mit Flächen bestehend aus extensiven Wiesen, Baumgruppen und Sträuchern neuer Lebensraum für die Tierwelt im Planbereich geschaffen. Als weitere positive Maßnahmen sind die Neupflanzung von Hecken und Bäumen, die gärtnerische Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie die extensive Dachbegrünung zu nennen. Insgesamt führt die Umsetzung des Vorhabens nur zu einer geringfügigen Beeinträchtigung des Umweltzustandes.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter sind in der folgenden Übersicht tabellarisch zusammengefasst:

Kap.	Schutzgut	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bei Umsetzung des Vorhabens
7.3	Wasser	Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes.	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, extensive Dachbegrünung.
7.3	Boden	Versiegelung von Böden durch Baukörper und Straßenerschließung.	Teilweise Ausgleich durch Umwandlung intensiv genutzter Ackerflächen in extensive Wiesen mit Gehölzen und Baumgruppen auf dem Eingriffsgrundstück.
7.3	Klima und Luft	Baukörper entfaltet Barrierewirkung für abfließende Kaltluft.	Ausrichtung des Baukörpers entlang des Hanggefälles, Minimierung der Höhe der Querbauten.
7.3	Tiere und Pflanzen	Eingriff durch den Verlust von Ackerflächen (geringe Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz).	Schaffung neuen Lebensraums für die Tierwelt durch landschaftsgerechte Eingrünung, extensive Dachbegrünung.
7.3	Landschaftsbild	Veränderung und qualitative Aufwertung des Landschaftsbildes am bestehenden Siedlungsrand zur offenen Feldflur.	Landschaftsgerechte Einbindung mit extensiven Wiesen, Sträuchern und Obstbaumgruppen. Aufnahme der in der angrenzenden Feldflur vorhandenen Elemente.
7.4	Mensch/Gesundheit - Lärm	Zeitlich begrenzte Lärmbelastungen durch Bauphase.	Die Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens werden im weiteren Verlauf der Bauleitplanung eingebunden.
7.4	Mensch/Gesundheit - Klima, Lufthygiene	Keine weiteren Belastungen bei Einhaltung der Vorgaben des Klimagutachtens.	
7.4	Mensch/Gesundheit - Erholung	Gute Wohnumfeldqualität und angrenzende Naherholungsmöglichkeiten bleiben erhalten.	
7.5	Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen.	
7.6	Wechselwirkungen	Geringfügige Beeinträchtigung des Umweltzustandes.	Qualitative Aufwertung durch landschaftsgerechte Einbindung, Schaffung neuen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen, Berücksichtigung der Ergebnisse des Klimagutachtens im Planungsprozess.

13. Die Nachbargemeinden sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden nach § 4 (1) BauGB frühzeitig im Zeitraum vom 22.10.2008 bis 13.11.2008 an der Flächennutzungsplanänderung beteiligt. Der Erörterungstermin zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand am 13.11.2008 statt. Es wurden insgesamt **31** Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen **17** geantwortet haben. Nur **eine** Stel-

lungnahme enthielt eine inhaltliche Anregung, die zu einer Ergänzung der textlichen Ausführungen führte. Die Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, erfolgte nach § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 02.06.2009 bis 02.07.2009. Es wurden insgesamt **31** Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt, von denen **10** geantwortet haben. **2** Stellungnahmen enthielten inhaltliche Anregungen, die zur Ergänzung der textlichen Ausführungen geführt haben.

Am 05.02.2009 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung statt. Keine der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen führte zu einer Änderung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 08.06.2009 bis 09.07.2009 statt. Es wurden keine Stellungnahmen zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
Bauhöhenbeschränkung wegen Bauschutzbereich auf 12 m über Grund.	Stellungnahme ist berücksichtigt.	Die Bauhöhenbeschränkung deckt sich mit den Erfordernissen aus klimaökologischen Gesichtspunkten. Der Hinweis auf die Bauhöhenbeschränkung wurde in die textlichen Ausführungen zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung übernommen. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe von 12 Metern.
Im Außenbereich eines Pflegeheimes keine Giftpflanzen vorschlagen, da demente Bewohner oftmals die Fähigkeit zum Erkennen von Giftpflanzen verloren haben.	Stellungnahme ist berücksichtigt.	Dieser Hinweis wurde als Empfehlung in die textlichen Ausführungen zur vorliegenden Planung übernommen. Im Rahmen der nachgeordneten Bebauungsplanung soll dieser Stellungnahme über eine entsprechend gestaltete Pflanzenliste gefolgt werden.
Formulierungsvorschlag: zu Schutzgut Gesundheit-Lärm: „Es wurde eine Geräuschimmissionsprognose für den Ziel- und Quellverkehr sowie für die gebäudetechnischen Anlagen und die Müllpresse erstellt. Das Ergebnis der Prognose zeigt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.“	Stellungnahme ist berücksichtigt.	Dieser Hinweis wurde in die textlichen Ausführungen zur vorliegenden Planung unter den Punkten 8.4.3 und 8.4.4 übernommen.