

# Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den Planbereich „Kureck - Cansteinsberg“  
im Ortsbezirk Nordost

1	Allgemeines .....	2
2	Lage, Größe und Erschließung des Planbereiches.....	2
3	Übergeordnete Planungen .....	2
4	Anlass der Planung .....	3
5	Ziele der Planung .....	3
6	Änderungen .....	4
7	Flächenbilanz .....	4
8	Umweltbericht .....	4
9	Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung) .....	15
10	Weiterer Untersuchungsbedarf.....	16
11	Abwägung .....	16

## 1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 277.000 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 des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik wird für Wiesbaden bis zum Jahr 2020 ein Anstieg auf 280.000 und bis zum Jahr 2030 auf 283.000 Einwohner prognostiziert.

In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Wohnungen und Arbeitsplätzen. In den nächsten Jahren und Jahrzehnten wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen. Mit der Umsetzung der Planung wird diesem Bedarf Rechnung getragen, indem nicht mehr zeitgemäße Büroflächen modernisiert bzw. in Wohnungen umgewandelt und teilweise neue Wohnhäuser geschaffen bzw. vorhandene modernisiert werden.

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 genutzt werden.

## 2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereiches

Der Planbereich liegt unmittelbar am nordöstlichen Rand der Innenstadt, dem so genannten historischen Fünfeck. Er wird begrenzt durch die Verlängerung der Lisztstraße im Norden, im Osten durch die Straße „Schöne Aussicht“ und die Prinzessin-Elisabeth-Straße, im Süden durch die Sonnenberger Straße und die Taunusstraße, im Westen durch die Bebauung an der Straße "Adolfsberg".

Der Bereich umfasst ca. 1,9 ha. Die Abweichung zur Größe des Planbereichs im Bebauungsplanverfahren ergibt sich durch die angrenzenden Straßen. Im Bebauungsplan werden die Teilbereiche der Straßen „Schöne Aussicht“ und Prinzessin-Elisabeth-Straße sowie der Sonnenberger Straße und der Taunusstraße, welche den Planbereich erschließen, mit dargestellt, im Flächennutzungsplan nicht.

Der Planbereich wird erschlossen durch die Taunusstraße und die Sonnenberger Straße im Süden, den Adolfsberg im Westen, die Straße "Schöne Aussicht" im Norden und die Prinzessin-Elisabeth-Straße im Osten.

## 3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Auch nach § 4 Abs. 1 des Hessischen Landesplanungsgesetzes sind die Ziele der Raumordnung von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Planbereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Für den Planungsbereich sind keine weiteren regionalräumlichen Planungsziele formuliert. Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein.

#### 4 Anlass der Planung

Am nördlichen Rand der Wiesbadener Innenstadt kommt dem Bereich „Kureck“ eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Das Quartier, als homogenes Viertel nicht erkennbar, ist eine stadträumliche und stadtgescichtliche Nahtstelle sehr unterschiedlicher Stadtquartiere, dem Quellenquartier, dem Kurquartier und dem Quartier am Paulinenhang. Diese Quartiere sind noch heute in ihrer differenzierten Ausstrahlung baulich, räumlich als auch funktional ablesbar geblieben.

Die Vielfalt der Teilbereiche führte in der Vergangenheit nicht zu einer Belebung und Qualitätssteigerung des innenstadtnahen Quartiers, sondern in Zusammenhang mit den verkehrlichen Anforderungen und den zahlreichen zeitlich wie stadträumlich nicht koordinierten Einzelmaßnahmen zunehmend zu einer Destabilisierung dieser wichtigen Nahtstelle im Stadtgefüge.

Zur qualitativen und quantitativen Weiterentwicklung des Gesamtbereiches wurde daher der städtebauliche Rahmenplan „Kureck“ aufgestellt. Er stellt die strukturellen, gestalterischen und verkehrlichen Ziele des Quartiers sowie seine konzeptionelle Einbindung in die Gesamtstadt dar. Alle Belange wurden dabei ganzheitlich betrachtet und in Planungsvorschlägen integriert. Die Schwerpunkte des Rahmenplans gliedern sich in die bauliche Struktur, Nutzungsstruktur, Raumgestaltung und Verkehr.

Im Rahmen der Erstellung dieser Rahmenplanung wurden auch für das Quartier am Paulinenhang drei Entwurfsszenarien erarbeitet:

- Der „Solitär“ mit der Erhaltung des Hochhauses in baulicher Isolation
- Die „Arrondierung“ mit Abriss des Hochhauses und neuer Blockrandbebauung entlang der Taunusstraße und
- Die „Integration“ mit Erhalt des Hochhauses und hangparallelen Bebauungen

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Rahmen der Beschlussfassung zum Rahmenplan die Variante „Integration“ beschlossen. Da sich die mit dieser Zielsetzung verbundenen Planungsziele nur zum Teil aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln lassen, muss der Flächennutzungsplan in einem Änderungsverfahren angepasst werden.

#### 5 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, den Bereich an der Nahtstelle zwischen dem Wohnquartier Komponistenviertel und dem innerstädtischen Kernbereich im Sinne der beschlossenen Rahmenplanung Kureck zu entwickeln.

Die attraktive städtebauliche Ausgestaltung dieses Quartiers, die Schaffung eines vielfältigen Nutzungsangebotes (Büronutzung, Dienstleistung, unterschiedlicher Wohnformen und Grünflächen) sowie die Erhaltung seiner denkmalpflegerischen Bedeutung sind entscheidende Komponenten der geplanten Entwicklung.

Die vorliegende Planung soll

- die zunehmende Destabilisierung dieser wichtigen Nahtstelle im Stadtgefüge beseitigen
- die vorhandene Nutzungsstruktur neu ordnen
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen fördern,
- dem Bedarf an Wohnraum Rechnung tragen,
- durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zu einer Verbesserung des Klimas und des ökologischen Haushalts beitragen und
- eine Entwicklung fördern, die den Standortqualitäten des Gebietes Rechnung trägt

## 6 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

Der nördliche Teil des Planbereiches wird weiterhin als „Wohngebiet mit hohem Grünanteil, Bestand“, der daran anschließende nordöstliche Teil als „Wohngebiet mit hohem Grünanteil, Planung“, bisher „Gemischte Baufläche, Bestand“, dargestellt. Der westlich der Straße „Adolfsberg“ gelegene Teil des Planbereichs, einschließlich der Straße „Adolfsberg“ wird als „Wohnbaufläche, Planung“ dargestellt, bisher „Gemischte Baufläche, Bestand“. Zusammen mit den außerhalb des Planbereiches westlich angrenzenden „Wohnbauflächen, Bestand“ bildet er den Übergang zwischen den „Gemischten Bauflächen“ im Bereich der Taunusstraße und der Sonnenberger Straße sowie der aufgelockerten Bebauung im Bereich des Komponistenviertels.

## 7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Gemischte Baufläche, Bestand	ca. 1,6 ha	ca. 0,7 ha
Wohnbaufläche, Planung	-	ca. 0,2 ha
Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Bestand	ca. 0,3 ha	ca. 0,3 ha
Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil, Planung	-	ca. 0,7 ha
Gesamt	ca. 1,9 ha	ca. 1,9 ha

## 8 Umweltbericht

Nachfolgende Angaben zum Umfang und zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung beruhen auf folgenden im Stadtplanungsamt vorliegenden Plänen, Unterlagen und Gutachten:

1. Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, Texte und Karten, Wiesbaden, April 2002.
2. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Kureck“ von 'Die LandschaftsArchitekten. Bittkau-Bartfelder + Ingenieure GbR' vom 10.08.2012
3. Grünordnungsplan „Kureck“ in Wiesbaden Nordost von 'Die LandschaftsArchitekten. Bittkau-Bartfelder + Ingenieure GbR' vom 26.03.2012
4. Artenschutzgutachten zur Quartiersentwicklung „Kureck Wiesbaden“ von 'Die LandschaftsArchitekten. Bittkau-Bartfelder + Ingenieure GbR' vom Juni 2012
5. Fachbeitrag Naturschutz (artenschutzrechtliche Bewertung) von 'Die LandschaftsArchitekten. Bittkau-Bartfelder + Ingenieure GbR' Endbericht Juni 2012
6. Aktualisiertes Klimagutachten zum Projekt „Kureck“ von 'ÖKOPLANA' vom 28. 10. 2011 sowie aktualisiertes Klimagutachten 01/2012 zum Projekt „Kureck“ und ergänzende klimaökologische Stellungnahme vom 23.05.2012
7. Hydrogeologisches Gutachten zum „Kureck“ Wiesbaden (1. Bericht) von 'Dr. Hug Geoconsult GmbH' vom 30.12.2010
8. Hydrogeologisches Gutachten zum „Kureck“ Wiesbaden (2. Bericht) von 'Dr. Hug Geoconsult GmbH' vom 28.10.2011
9. Schalltechnische Untersuchung Straßenverkehrslärmeinwirkungen auf das Grundstück Sonnenberger Straße 2 von 'Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH' vom 08.11.2011 und schalltechnische Untersuchung nach Nutzungsänderung 2012

von 'Dr. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH' vom 15.02.2012

10. Verkehrsplanerischer Fachbeitrag zum „Kureck“ Wiesbaden von 'Durth Roos Consulting GmbH' vom Oktober 2011

11. Verkehrsplanerischer Fachbeitrag „Kureck Wiesbaden“, Auswirkungen der Nutzungsänderungen 2012 vom 15.05.2012, Ergänzung zu Ziffer 10.

12. Frommelt & Hartung Vermessungsbüro, Ermittlung von Altlasten im Planbereich „Kureck“ in bestehenden Verzeichnissen der Verwaltungsbehörden (2012)

Zur Durchführung des Verfahrens sind keine weiteren Untersuchungen und Gutachten erforderlich.

Der Umweltbericht wurde entsprechend dem Stand des Verfahrens fortgeführt.

### 8.1 Anlass, Ziele und Größe der Planung:

siehe Nr. 4, 5 und 7 der Begründung

### 8.2 Fachgesetze und Fachpläne

#### 8.2.1 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, insbesondere

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

§ 1a: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenverdichtung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

§ 1 (6) Nr. 7: Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)**

§ 1 i. V. mit dem **Hessischen Ausführungsgesetz zum Bodenschutzgesetz und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG)**: Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens und Sanierung von Altlasten sowie durch sie verursachte Gewässerverunreinigungen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

§ 1 i. V. mit dem **Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**: Natur und Landschaft sind (...) im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und ggf. die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich (...) sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

**§ 2:** Jeder soll nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen.

**§ 15** Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

**§ 19:** Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen sind zu sanieren.

**§ 39 und 44:** Wild lebende Tier- und Pflanzenarten sind zu schützen und zu erhalten.

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

**§ 1:** Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen

**§ 45:** Sicherstellung der erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität

**§ 47:** Schädliche Auswirkungen und Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, ihnen ist vorzubeugen oder sie sind zu vermindern.

**§ 50:** Trennungsgrundsatz - Vermeidung von Umweltschäden gegenüber bestimmten schutzbedürftigen Gebieten, insbesondere Wohngebieten

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Hessischen Wassergesetz (HWG)**

**§ 47 (1):** Bewirtschaftung des Grundwassers zur Erhaltung oder Erreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands, Umkehr von signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten

**§ 50 (3)** Die Träger der öffentlichen Wasserversorgung wirken auf einen sorgsamen Umgang mit Wasser hin.

**§ 55 (1):** Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

**§ 55 (2):** Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden.

**§ 57 (1):** Die Menge des Abwassers ist so gering zu halten, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist.

- **Umweltschadengesetz (USchadG)**

**§ 1ff:** Regelungen und Pflichten zur Information, Gefahrenabwehr und Sanierung in Bezug auf Umweltschäden bzw. Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen, Boden und Gewässern.

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

- **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010:**

**Grundzüge der Planung (Seite 10) für die Planungsregion Südhessen sind u. a.:**

- Nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz durch ein überörtliches Biotopverbundsystem, Klimaschutz und Klimaadaptation, Gewässerschutz, Erholung und Land- sowie Forstwirtschaft; Erhaltung der Kulturlandschaft und Schutz des vielfältigen Landschaftsbildes,
- Ausbau und flächenhafte Fortentwicklung des Regionalparkkonzepts im Verdichtungsraum und Vernetzung mit den ländlich geprägten benachbarten Räumen,
- Verstärkte Berücksichtigung des Klimaschutzes sowie der Vorsorge vor den Folgen des Klimawandels als wichtige Querschnittsaufgabe bei allen Planungsentscheidungen in der Region.

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 ist der Planbereich als "Vorranggebiet Siedlung, Bestand" dargestellt.

- **Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010:**

**Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung** (Erläuterungsbericht S. 39 ff, Ziffer 3.0): 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.

Das Grundwasser muss langfristig im gesamten Stadtgebiet eine so gute Qualität haben, dass es entsprechend den Werten der Trinkwasserverordnung als Trinkwasser genutzt werden kann, soweit keine geogene Vorbelastung vorliegt.

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.

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.

Das in Wiesbaden vorkommende Spektrum an Tier- und Pflanzenarten, einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume, ist quantitativ und qualitativ zu sichern und durch Maßnahmen der Biotopentwicklung und -vernetzung zu entwickeln.

Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

- **Landschaftsplan Wiesbaden 2002 (Fachgutachten zum Flächennutzungsplan):**

Grundlegende Ziele betreffen u. a. die Minimierung des Flächenverbrauchs, Maßnahmen zur Biotopvernetzung, die Erhaltung und Entwicklung von Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz sowie für die siedlungsnaher freiraumgebundene Erholung.

Das Plangebiet ist als Wohn- und sonstige Baufläche und zum Teil als Heilquellenschutzgebiet nach § 47 HWG dargestellt.

### **8.2.3 Die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes**

Im Ist-Zustand handelt es sich um überwiegend versiegelte Flächen. Lediglich in den nördlichen Bereichen sind teilversiegelte, wasserdurchlässige bzw. unversiegelte Flächen mit Vegetationsbestand anzutreffen. Die geplante städtebauliche Neuordnung des Bereiches wird strukturelle Veränderungen der Bausubstanz unter weitgehender Beibehaltung der denkmalgeschützten Elemente zur Folge haben.

Die Berücksichtigung der verschiedenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange erfolgt durch die Darstellungen von Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil.

Im nachgeordneten Bebauungsplan sind die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange in Form der folgenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Planung zu integrieren:

- Öffentliche Grünflächen und private Grundstücksfreiflächen
- Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser und zu Form und Gestalt der Einfriedungen

## 8.3 Schutzgutbereich "Naturhaushalt und Landschaftsbild"

### 8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

#### Schutzgut Boden

Es liegen flächendeckend antropogene Auffüllungen (zumeist grobkörnig, sandig-kiesig) unterschiedlicher Mächtigkeiten vor. Eine natürliche Bodenabfolge ist im Plangebiet nicht mehr anzutreffen.

Bedeutsame Flächen für den Bodenschutz sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist zum größten Teil mit Asphalt- und Betondecken oder Verbundsteinpflaster versiegelt. Bei den verbleibenden unversiegelten Flächen handelt es sich überwiegend um repräsentative halböffentliche und private Grünflächen sowie Stellplatzbegrünungen und Abstandsrün.

Auf dem Grundstück Taunusstraße 1 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, deren Ausdehnung jedoch unter der darstellungsrelevanten Größe von 5.000 m<sup>2</sup> im Flächennutzungsplan liegt.

Das Plangebiet liegt auf der Grenze des inneren bzw. erweiterten Arsengebietes der Wiesbadener Innenstadt. Diese Arsengebiete sind auf die geogen bedingten Vorbelastungen durch die Thermalquellen zurück zu führen.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

#### Schutzgut Wasser

Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auf Grund der Versiegelung großer Teile des Plangebiets ist die Grundwasserneubildung stark reduziert und ein verstärkter Oberflächenabfluss ist vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt nach dem Vorschlag des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie innerhalb der Abgrenzungen eines geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb des Heilquellenschutzgebietes. Das Grundstück Taunusstraße 3 liegt in der quantitativen Schutzzone A 2 und der übrige Planbereich in der Schutzzone B 2 (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 7 und 8).

#### Schutzgut Klima und Luft

In der Klimafunktionskarte zum Landschaftsplan ist das Plangebiet als geringfügig überwärmter Bereich mit annähernd funktionsfähiger Belüftung gekennzeichnet. Es liegt im Übergangsbereich zwischen der thermisch bevorzugten Villenbebauung und der innerstädtischen Wärmeinsel von Wiesbaden. Mit seinen Grünflächen im Norden bildet es derzeit ein thermisches Gunstpotenzial, das jedoch durch die nahezu geschlossene Bebauung entlang der Geisbergstraße und Taunusstraße nur weitgehend gebietsintern positiv zum Tragen kommt (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 6).

Die Immission eines Luftschadstoffes im Nahbereich von Verkehrswegen setzt sich aus der großräumig vorhandenen Vorbelastung und der verkehrsbedingten Zusatzbelastung zusammen. Die Vorbelastung entsteht durch Überlagerung von Immissionen aus Industrie, Hausbrand, nicht detailliert betrachtetem Nebenstraßenverkehr und weiter entfernt fließendem Verkehr sowie überregionalem Ferntransport von Schadstoffen.

Aktuelle Informationen über die Luftschadstoffbelastungen in Wiesbaden liegen durch das Luftmessnetz der HLUG vor.

Die aus dem Verkehrsaufkommen und den Emissionsfaktoren resultierenden Emissionsdichten sind Stickstoffdioxid und Feinstaub (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 6).

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nur die im nördlichen Bereich des Planungsgebiets befindlichen Vegetationsflächen tragen einen nennenswerten Bestand mit Hecken- und Gebüschpflanzungen sowie z. T. ausgewachsene, großkronige Bäume.

Im Planbereich wurden keine besonders geschützten Vogelarten festgestellt. Drei Vogelarten (Kormoran, Stockente und Rauchschnalbe) stehen auf der Roten Liste Hessen 2006 und gelten als gefährdet. Sie sind jedoch nur „Nahrungsgäste“ und brüten nicht im Planungsgebiet.

An Fledermausarten wurden die „kleine Fledermaus“ und der „Große Abendsegler“ festgestellt. Sie zählen nicht zu den gefährdeten Fledermausarten.

Reptilien und „Flugkäfer“ wurden keine festgestellt (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 4 und 5).

#### **Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild**

Aufgrund der starken Hanglage ist der Bereich im Norden locker villenartig bebaut und im Süden durch dichtere vier- und mehrgeschossige Bebauung gekennzeichnet. Der exponierte Baukörper des Hochhauses ist stadtbildprägend. In Verbindung mit den Baukörpern an der Taunus- und der Sonnenberger Straße ist die Sicht nach Norden nur eingeschränkt möglich.

Demgegenüber ist die Sicht vom nördlichen Teil des Planbereiches aus auf die Stadtlandschaft in Richtung Süden herausragend.

### **8.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die unter 8.3.1 aufgeführten Schutzgüter erfahren bei einer Nichtdurchführung der Planung gegenüber des Status-quo keine Veränderung.

Das bestehende Hochhaus bliebe in seiner derzeitigen Form unverändert erhalten. Eine Integration in die vorhandene stadträumliche Struktur würde nicht erfolgen. Die leerstehenden Gebäude würden weiterhin einer gemischten Nutzung zugeführt, eine positive städtebauliche und funktionale Änderung würde sich nicht ergeben.

### **8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Mit den veränderten Planungszielen im nördlichen Planbereich eröffnet sich die Möglichkeit in dem Übergangsbereich zum Villengebiet Komponistenviertel innenstadtnahes Wohnen zu etablieren.

Durch Abbruch der in der Hanglage befindlichen leerstehenden Verwaltungsgebäude und den Neubau einer Riegelbebauung kann das Hochhaus besser in die Nachbarbebauung integriert werden und der Bereich städtebaulich und funktional aufgewertet werden.

Wenn die unter Ziffer 8.2.3 aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden, sind geringfügige Verbesserungen der Schutzgüter zu erwarten.

#### **Schutzgut Boden**

Erhebliche Auswirkungen auf den Bodenhaushalt sind nicht zu erwarten. Entsprechend dem abgestimmten Grünordnungsplan wird durch die Umsetzung der Planung die Versiegelung von Flächen verringert.

Im Rahmen der Anlage von Neubauten auf dem Planungsgebiet „Kureck - Cansteinsberg“ ist grundsätzlich mit dem Anfall von schadstoffbelastetem Bodenaushub zu rechnen, der abfallrechtlich relevant ist (anthropogene Auffüllungen, arsenhaltiger Boden).

Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind, soweit nicht schon im Rahmen der bisherigen Abriss- und Bodensanierungsarbeiten geschehen, Kampfmittelsondierungen durchzuführen.

#### **Schutzgut Wasser**

Durch die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch die geplanten Baumaßnahmen ist mit einer Entsiegelung von Teilbereichen zu rechnen. Aufgrund der geplanten Regenwasserversickerung kann mit einer Steigerung der Grundwasserneubildungsrate gerechnet werden.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt die Empfehlungen und Planungshinweise des Fachgutachtens „Stadtklima Wiesbaden“ (Teiluntersuchung zum Landschaftsplan auf Flächennutzungsplanebene).

Die Ergebnisse der für das Planungsgebiet durchgeführten Untersuchungen und Modellrechnungen zeigen, dass die der Planung zugrunde liegende Entwicklung und die von der Stadt Wiesbaden formulierten klimaökologischen Zielvorstellungen erfüllt werden (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 6).

Die geplanten Nutzungsänderungen werden nicht zur Erhöhung des Wärmeinseleffektes sowie zu schlechteren Be- und Entlüftungsverhältnissen führen.

Klimatische Negativeffekte, die durch die Hangbebauung entstehen, können durch geeignete konkrete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Freiflächen) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden.

Veränderungen des Klimas bzw. der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die vorgesehenen baulichen Maßnahmen wird es während der Bauphasen zu Störungen und Verlust von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten kommen.

Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen wird sich die biologische Vielfalt im Gebiet voraussichtlich nicht verändern. Dies ist vor allem auf die innerstädtische Lage und die angestrebten Nutzungen zurückzuführen.

### **Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild**

Die Integration des Hochhauses in die angrenzende Bebauung entlang der Taunusstraße und der Sonnenberger Straße sowie der teilweise Abriss und die Neubebauung wird zu einer Verbesserung der Blickbeziehungen führen, den Bereich aufwerten und zu einer besseren Vernetzung mit den Villenbereichen des Komponistenviertels beitragen.

## **8.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen können auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht festgeschrieben werden.

Sie werden auf Ebene des nachgeordneten Bebauungsplan in Form der folgenden textlichen Festsetzungen in die Planung zu integrieren:

- Öffentliche Grünflächen und private Grundstücksfreiflächen
- Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser und zu Form und Gestalt der Einfriedungen

## **8.4 Schutzgutbereich "Mensch und seine Gesundheit"**

### **8.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die Innenstadt und an drei Hauptverkehrsstraßen (Taunusstraße, Sonnenberger Straße und Wilhelmstraße). Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche wurden verschiedene Schallkonzepte geprüft (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 10 und 11).

### **Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)**

Im Bereich des geplanten Hotels an der Taunusstraße werden an der West- und Südfassade des straßenseitigen Bestandskörpers die Orientierungswerte „Verkehr“ der DIN 18005 / 1 für Kerngebiete von tags/nachts 65/55 dB(A) um 3 dB(A) überschritten.

Die Orientierungswerte werden im übrigen Planbereich eingehalten (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 10 und 11).

#### **Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)**

Siehe hierzu Ziffer 8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung zu Schutzgut Klima und Luft.

#### **Schutzgut Mensch Erholung**

Da Teile der Gebäude leer stehen und somit Teilbereiche nicht genutzt werden sowie durch die angrenzenden Haupterschließungsstraßen geht von dem Planbereich nur eine geringe Erholungswirkung aus. Lediglich der Nordteil mit den vorhandenen Villen und deren Gärten strahlt eine gewisse Erholungswirkung aus.

### **8.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden sich keine Änderungen des gegenwärtigen Zustands der Schutzgüter ergeben.

### **8.4.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

#### **Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)**

Durch die geplante Umsetzung des neuen Konzeptes für den Bereich „Kureck“ ist davon auszugehen, dass die Lärmgrenzwerte der TA Lärm bzw. der DIN 18005 nicht überschritten werden (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 10 und 11).

Bei der Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche ergab die Prüfung verschiedener Schallschutzkonzepte, dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht realisierbar sind. Bei den betroffenen Bereichen, in denen die Schallschutzgrenzwerte durch den Verkehrslärm überschritten werden, handelt es sich um Aufenthaltsräume. Diese können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden, falls dies mit den Belangen des Denkmalschutzes vereinbar ist (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 10 und 11). Im nachgeordneten Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen zu treffen.

#### **Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)**

Siehe hierzu Ziffer 8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung, Schutzgut Klima und Luft.

#### **Schutzgut Mensch - Erholung**

Durch die Neugestaltung eines Teiles der baulichen Anlagen wird trotz der schwierigen Hanglage ein attraktives Umfeld für fußläufige Benutzer geschaffen werden.

### **8.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen können auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht festgeschrieben werden.

Sie werden auf Ebene des nachgeordneten Bebauungsplan in Form der folgenden textlichen Festsetzungen in die Planung zu integrieren:

- Öffentliche Grünflächen und private Grundstücksfreiflächen
- Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser und zu Form und Gestalt der Einfriedungen

## **8.5 Schutzgutbereich "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"**

### **8.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

Im Planbereich befinden sich mehrere unter Denkmalschutz stehende Einzeldenkmäler. Ein Teil des Planbereiches ist als Gesamtanlage unter Denkmalschutz gestellt.

Die geplante städtebauliche Neuordnung des Bereiches wird unter weitgehender Beibehaltung der denkmalgeschützten Elemente erfolgen.

### **8.5.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird es zu keinen Änderungen des gegenwärtigen Zustandes kommen.

### **8.5.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung sind bei Umbauten vorhandener baulicher Anlagen und bei Neubauten die geplanten Maßnahmen mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalspflege, Abteilung Archäologische Denkmalspflege Hessen, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden, unverzüglich zu melden.

Auf bisher unbebauten Flächen ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten durch eine denkmalfachlich geeignete Person ist notwendig.

### **8.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes sind keine Maßnahmen notwendig.

## **8.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich sowie Auswirkungen durch die Umsetzung der Darstellungen der beabsichtigten Planung tabellarisch zusammengefasst. Die Tabelle steht unter Ziffer 8.10 Zusammenfassung.

## **8.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen**

Im Rahmen der Erstellung einer Rahmenplanung wurden auch für das Quartier am Paulinenhang drei Entwurfsszenarien erarbeitet:

- Der "Solitär" mit der Erhaltung des Hochhauses in baulicher Isolation
- Die "Arrondierung" mit Abriss des Hochhauses und neuer Blockrandbebauung entlang der Taunusstraße und
- Die "Integration" mit Erhalt des Hochhauses und hangparallelen Bebauungen

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Rahmen der Beschlussfassung zum Rahmenplan „Kureck“ die Variante „Integration“ beschlossen.

## 8.8 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren im Planbereich sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

### 8.8.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die vorliegende Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage der zugrunde liegenden Untersuchungen, Gutachten sowie der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB vorgebracht wurden.

Die im Textteil genannten DIN-Normblätter und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien werden bereitgehalten.

### 8.8.2 Hinweise auf Schwierigkeiten, technische Lücken und fehlende Kenntnisse

Für den Planbereich bestehen keine fehlenden Kenntnisse.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet sowie der vorliegenden Untersuchungen und Gutachten kann davon ausgegangen werden, dass alle im Planbereich vorgesehenen Nutzungen umgesetzt werden können.

## 8.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

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.

Auch im Bereich Natur- und Artenschutz existieren für die Naturschutzbehörden fachgesetzlich vorgeschriebene Monitoringsysteme, die zum Beispiel für Betreuungs- und Managementaufgaben relevant sind. Darüber hinaus existiert ein städtisches Vertragsnaturschutzprogramm.

## 8.10 Zusammenfassung

Zusammenstellung der Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich sowie Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung

--	=	hohe negative Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
-	=	negative Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
+/-	=	neutrale Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
+	=	positive Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand
++	=	hohe positive Wirkungen gegenüber dem bestehenden Naturzustand

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
8.3	Boden	Überwiegend versiegelt, Auffüllungen, keine bedeutsamen Flächen für den Bodenschutz, kleinräumige Bodenbelastungen. Planbereich im Bombenabwurfgebiet.	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Teilweise Bodenentsiegelung, bei Erdbaumaßnahmen Austausch von belasteten Auffüllungen bzw. von belastetem Erdaushub. Kampfmittelsondierung bei Erdbaumaßnahmen.
			+ / -	+
8.3	Wasser	Kein Trinkwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet, keine Fließ- oder Stillgewässer, geplantes Schutzgebiet für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb des Heilquellenschutzgebietes, auf Grund der Versiegelung geringe Grundwasserneubildung, verstärkter Oberflächenwasserabfluss	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.	Teilweise Bodenentsiegelung; weitere Kompensation durch Festsetzungen im B-Plan für Regenwasserrückhaltung/ Versickerung und Nutzung des Regenwassers; Erhöhung der Grundwasserbildungsrate.
			+ / -	+
8.3	Klima und Luft	Geringfügig überwärmter Bereich mit annähernd funktionsfähiger Belüftung; Freiflächen im Norden sind thermisches Gunspotenzial, das jedoch durch die vorhandene Bebauung nur gebietsintern wirkt.	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.	Klimatische Negativeffekte, die durch die Hangbebauung entstehen, werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Freiflächen) ausgeglichen. Veränderungen des Klimas bzw. der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.
			+ / -	+ / -
8.3	Tiere und Pflanzen	Nur im nördlichen Planbereich Vegetationsflächen und somit Lebensraum für Tiere	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.	Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen wird sich die biologische Vielfalt im Gebiet voraussichtlich nicht verändern.
			+ / -	+ / -
8.3	Landschaftsbild/ Stadtbild	Hochhaus ohne Integration in die angrenzende Bebauung, kein Übergang zum Villengebiet im Norden	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.	Verbesserung der Blickbeziehungen durch teilweisen Abriss und Neubebauung; Aufwertung durch Integration des Hochhauses in die angrenzende Bebauung; bessere Vernetzung mit den Villenbereichen des Komponistenviertels
			+/-	+

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
8.4	Mensch/Gesundheit - Lärm	Hohe Belastung durch den Verkehr der angrenzenden Haupterschließungsstraßen	Keine Veränderungen zu erwarten	Höheres Verkehrsaufkommen, das durch Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden kann.
			+/-	+/-
8.4	Mensch/Gesundheit - Klima/ Lufthygiene	Geringfügig überwärmter Bereich mit annähernd funktionsfähiger Belüftung; Freiflächen im Norden sind thermisches Gunstpotenzial, das jedoch durch die vorhandene Bebauung nur gebietsintern wirkt.	Keine wesentliche Veränderung zu erwarten	Klimatische Negativeffekte, die durch die Hangbebauung entstehen, werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Freiflächen) ausgeglichen. Veränderungen des Klimas bzw. der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten
			+/-	+/-
8.4	Mensch/Gesundheit - Erholung	Planbereich als Erholungsraum nur im Norden nutzbar, im Südteil lediglich Querung durch den Cansteinsberg	Keine Veränderungen zu erwarten.	Im Nordteil unverändert, im Süden durch die Neugestaltung eines Teils der baulichen Anlagen, attraktives Umfeld für fußläufige Benutzer
			+ / -	+
8.5	Kultur- und Sachgüter	Denkmalgeschützte Gesamtanlage und bauliche Einzeldenkmäler sowie geschützter Bereich des Cansteinsberg	Keine Veränderungen zu erwarten.	Keine Veränderungen zu erwarten, ggf. Einbeziehung Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege (LfD)
			+/-	+/-
8.6	<b>Wechselwirkungen</b>		Durch Leerstand von Gebäuden und Nichtnutzung von Teilbereichen negative Auswirkungen auf den Gesamtbereich	Die Umsetzung der Planung führt zu positiven Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter und Schutzbereiche.
			-	+
8.3.4 bzw. 8.4.4 bzw. 8.5.4	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung</b>			Die Umsetzung der in der Planung aufgeführten und festgeschriebenen Maßnahmen wird zu einer Verbesserung einzelner Schutzgüter führen.

## 9 Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)

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

## 10 Weiterer Untersuchungsbedarf

Die Angaben zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des vorliegenden Verfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden abschließend ausgearbeitet und in den Umweltbericht eingestellt. Weiterer Untersuchungsbedarf ist nicht gegeben.

## 11 Abwägung

Am nördlichen Rand der Wiesbadener Innenstadt kommt dem Bereich „Kureck“ eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Das Quartier, als homogenes Viertel nicht erkennbar, ist eine stadträumliche und stadtgeschichtliche Nahtstelle sehr unterschiedlicher Stadtquartiere, dem Quellenquartier, dem Kurquartier und dem Quartier am Paulinengang. Diese Quartiere sind noch heute in ihrer differenzierten Ausstrahlung baulich, räumlich als auch funktional ablesbar geblieben.

Die Vielfalt der Teilbereiche führte in der Vergangenheit nicht zu einer Belebung und Qualitätssteigerung des innenstadtnahen Quartiers, sondern in Zusammenhang mit den verkehrlichen Anforderungen und den zahlreichen zeitlich wie stadträumlich nicht koordinierten Einzelmaßnahmen zunehmend zu einer Destabilisierung dieser wichtigen Nahtstelle im Stadtgefüge.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Entwicklung der Nahtstelle zwischen den Wohnquartieren im Norden (Komponistenviertel) und dem innerstädtischen Kernbereichen planerisch im Sinne der Rahmenplanung vorzubereiten.

Die attraktive Ausgestaltung des Planbereiches, die Schaffung eines vielfältigen Nutzungsangebotes (Büronutzung, Dienstleistung, unterschiedlicher Wohnformen und Grünflächen) sowie die Erhaltung seiner denkmalpflegerischen Bedeutung sind entscheidende Komponenten der geplanten Entwicklung.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB an der Bauleitplanung erfolgte mit Schreiben vom 15.11.2011.

Die wesentlichen Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründung nachstehend

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
1	Starke bauliche Verdichtung im Norden. Fehlende Aussagen zur Grünplanung, insbesondere Bäume und Gehölze sowie zum Artenschutz.	Stellungnahme auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht relevant.	Flächennutzungsplan trifft keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung und zu einzelnen Grünfestsetzungen. Artenschutzgutachten liegt inzwischen vor.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
2	Lärmpegel im Bereich der Taunusstraße.  Hinweis auf Verdacht von vorhandenen Kampfmitteln.	Stellungnahme auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht relevant.  Stellungnahme ist berücksichtigt.	Bereich ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Schallschutztechnische Untersuchung stellt fest, dass Aufenthaltsräume durch passive Schallschutzmaßnahmen geschützt werden können. Hinweis war vor der frühzeitigen Beteiligung nicht bekannt. Begründung wurde unter Absatz 8.3.3 Schutzgut Boden ergänzt: Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind, soweit nicht schon im Rahmen der bisherigen Abriss- und Bodensanierungsarbeiten geschehen, Kampfmittelsondierungen durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB an der Bauleitplanung erfolgte mit Schreiben vom 28.09.2011.

Die wesentlichen Inhalte der vorgebrachten Stellungnahmen und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründung nachstehend

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
1	Hinweis auf Verdacht von vorhandenen Kampfmitteln.	Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Begründung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung unter Absatz 8.3.3 Schutzgut Boden ergänzt: Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind, soweit nicht schon im Rahmen der bisherigen Abriss- und Bodensanierungsarbeiten geschehen, Kampfmittelsondierungen durchzuführen.
2	Nichtüberbauung und Überpflanzung von Kanälen. Keine Leitungen über Kanälen. Diese müssen zu jederzeit mit schwerem Gerät befahrbar sein.	Stellungnahme ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht relevant.	Flächennutzungsplan stellt keine Kanäle dar und kann somit auch keine Schutzstreifen darstellen. Festsetzung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.
3	Umweltbericht ist in der Aufzählung der zugrunde liegenden Berichte und Gutachten etc. zu ergänzen  Unter Punkt 8.3.1 wird angeführt, dass das sog. Wiesbadener Arsengebiet gekennzeichnet sei, dies ist nicht der Fall.  Klimaökologische Stellungnahme.	Stellungnahme ist berücksichtigt.  Stellungnahme ist berücksichtigt.  Stellungnahme ist berücksichtigt.	Begründung wurde entsprechend unter Punkt 8 ergänzt.  Es ist richtig, dass in der Begründung unter Punkt 8.3.1 eine missverständliche Formulierung stand.  Die in der Begründung unter Punkt 8.3.3 Schutzgut Klima und Luft getroffenen Aussagen werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt..

Am 19.06.2012 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung statt. In der Bürgerversammlung wurden keine Stellungnahmen oder Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 28.09.2012 bis 29.10.2012. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen oder Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

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

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt  
Wiesbaden, den 06.07.2012; 26.10.2012; 22.11.2012  
610220      6473/lg

Thomas Metz  
Ltd. Baudirektor