

Zusammenfassende Erklärung

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

Anlass und Ziel 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 Stadgefüge.

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.

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 die bestehenden Nutzungsarten nicht wesentlich geändert werden.

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

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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.

--	=	hohe negative Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan
-	=	negative Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan
+/-	=	neutrale Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan
+	=	positive Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan
++	=	hohe positive Wirkungen gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan

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. Kampfmittelsondierungen bei Erdaushubmaßnahmen.
			+ / -	+
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.
			+ / -	+

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
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
			+ / -	+
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 Gunspotenzial, 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 Südtteil 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.
			+ / -	+

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
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	Wechselwirkungen		Durch Leerstand von Gebäuden und Nichtnutzung von Teilbereichen negative Auswirkungen auf den Gesamtbereich	Die Umsetzung der Planung führt zu positiven Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter und Schutzgüterbereiche.
			-	+
8.3.4 bzw. 8.4.4 bzw. 8.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung			Die Umsetzung der in der Planung aufgeführten und festgeschriebenen Maßnahmen wird zu einer Verbesserung einzelner Schutzgüter führen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurden keine Stellungnahmen und Anregungen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde eine Stellungnahme zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen. Die wesentlichen Inhalte und der daraus resultierende Beschluss 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.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurden keine Stellungnahmen und Anregungen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB wurde eine Stellungnahme zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen. Die wesentlichen Inhalte und der daraus resultierende Beschluss mit Begründung nachstehend:

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
1	<p>Umweltbericht ist in der Aufzählung der zugrunde liegenden Berichte und Gutachten etc. zu ergänzen</p> <p>Unter Punkt 8.3.1 wird angeführt, dass das sog. Wiesbadener Arsengebiet gekennzeichnet sei, dies ist nicht der Fall.</p> <p>Klimaökologische Stellungnahme.</p>	<p>Stellungnahme ist berücksichtigt.</p> <p>Stellungnahme ist berücksichtigt.</p> <p>Stellungnahme ist berücksichtigt.</p>	<p>Begründung wurde entsprechend unter Punkt 8 ergänzt.</p> <p>Es ist richtig, dass in der Begründung unter Punkt 8.3.1 eine missverständliche Formulierung stand.</p> <p>Die in der Begründung unter Punkt 8.3.3 Schutzgut Klima und Luft getroffenen Aussagen werden entsprechend der Stellungnahme ergänzt..</p>

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt Wiesbaden