

Begründung

zur Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Planbereich "Im Wiesengrund - Bürgerhaus Dotzheim"
im Ortsbezirk Dotzheim

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	5
8	Umweltbericht	5
9	Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)	17
10	Weiterer Untersuchungsbedarf.....	17
11	Abwägung	17

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, Stadtfor- schung und Statistik wird für Wiesbaden bis zum Jahr 2020 ein Anstieg auf 280.000 und bis zum Jahr 2030 auf 283.000 Einwohner prognostiziert.

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält Flächenpotentiale unter anderem für die Schaffung von sozialer und kultureller Infrastruktur. Leitlinien der Stadtentwicklung sind insbesondere die Grundsätze der Innenentwicklung und der flächen- und ressourcen- schonenden Bebauung. Vorrangig sollen daher bereits versiegelte Flächenpotenziale genutzt werden.

2 Lage, Größe und Erschließung des Planbereiches

Der Planbereich liegt unmittelbar südöstlich der Ludwig - Erhard - Straße (Umgehungs- straße Dotzheim), beiderseits der Straße „Im Wiesengrund“. Er wird im Westen durch die Ludwig-Erhard-Straße (K 646), im Norden und Osten durch Kleingärten und im Sü- den durch die rückwärtige Wohnbebauung der Erich-Ollenhauer-Straße begrenzt.

Der Bereich umfasst ca. 1,9 ha. Die Abweichung zur Größe des Planbereichs im Be- bauungsplanverfahren ergibt sich durch die südlich des Belzbaches gelegenen Gar- tengrundstücke. Diese waren bisher im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Flächen mit hohem ökologischen Wert, Planung“ dargestellt und werden entsprechend den neuen Zielvorgaben als „Grünfläche, Dauerkleingärten, Planung“ dargestellt.

Der Planbereich wird für den Motorisierten Individualverkehr durch die Straße „Im Wiesengrund“ erschlossen, die von der Erich-Ollenhauer-Straße abzweigt.

ÖPNV-Haltestellen befinden sich in der Erich-Ollenhauer-Straße.

Über den vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der Ludwig-Erhard-Straße, über einen im Norden des Planbereiches gelegenen Durchlass unter der Ludwig-Erhard- Straße sowie den Weg entlang des Belzbachs ist der Bereich auch gut zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad zu erreichen.

3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der Planbereich als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug, Bestand“ und „Vorbehaltsgebiet für Landwirt- schaft, Bestand“ dargestellt. Der Bereich beiderseits des Belzbaches wird als „Vorbe- haltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen.

Der Bereich war bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der dem Regional- plan zugrunde liegt, als „Sondergebiet, Festplatz, Bestand“ dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bleibt die Größe der baulichen Nutzung unverändert, lediglich die Art der Nutzung wird in „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil - kulturelle Zwecke, Planung“ umgewandelt. Damit wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dokumentiert, dass die Versiegelung des Gesamtberei- ches 0,35 GRZ nicht überschreiten soll.

Des Weiteren ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine „Fläche für die Landwirt- schaft mit hohem ökologischen Wert, Planung“ ausgewiesen. Diese wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung umgewidmet in „Grünfläche - Dauerkleingärten,

Planung“. Diese Darstellung stimmt mit den für die Ausweisung des Regionalen Grünzugs formulierten Zielen überein.

Die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug bezieht sich daher nur auf die „Fläche für den Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil, Planung“ (1,1 ha). Da es sich bei Vorranggebieten um eine raumordnerische Zielvorgabe handelt, ist sie der kommunalen Abwägung nicht zugänglich. Auf regionalplanerischer Ebene wird die Fläche tabellarisch erfasst und damit gewahrt. Die erforderliche Kompensation und deren Berücksichtigung erfolgt bei der Fortschreibung des RPS 2010 durch das Regierungspräsidium Darmstadt.

Für den Planungsbereich sind keine weiteren regionalräumlichen Planungsziele formuliert.

Eine kartographische Darstellung der Kompensationsfläche erfolgt im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht.

Im Rahmen der Aufstellung des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Wiesbadener Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (WISEK) und der darauf basierenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die LH Wiesbaden die im RPS 2010 dargestellten Regionalen Grünzüge in die konzeptionellen Aussagen übernehmen und die Kompensationsfläche entsprechend berücksichtigen.

4 Anlass der Planung

Im Ortsbezirk Dotzheim besteht ein erhöhter Bedarf an Veranstaltungsräumen sowie an Räumen für die Vereinsarbeit für Vereine und Institutionen, die das Ortsleben prägen und mitgestalten. Bisher verfügt der Ortsbezirk über kein eigenes Bürger- beziehungsweise Vereinshaus und bisher genutzte Veranstaltungsräume der Evangelischen Kirchengemeinde sowie im Moritz-Lang-Haus stehen in absehbarer Zeit nicht mehr zur Verfügung.

Daher sollen auf rund 1,0 Hektar südöstlich des alten Dotzheimer Ortskerns auf dem ehemaligen Festplatz „Im Wiesengrund“ ein Neubau für soziale und kulturelle Zwecke sowie die erforderlichen Stellplatzflächen entstehen.

Da auch das bisherige Gebäude der Ortsverwaltung in der Dörrgasse nicht mehr den energetischen Anforderungen entspricht, und um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu steigern, soll auch die Ortsverwaltung in den geplanten und barrierefreien Neubau integriert werden. Damit können Betriebs- und Instandhaltungskosten reduziert und durch Mehrfachnutzung der Räume weitere Synergie-Effekte zur Kostensenkung erzielt werden.

Ursprünglich war der Planbereich als Festplatz für Dotzheim geplant und wurde bereits vor Jahren versiegelt. Veranstaltungen finden jedoch inzwischen auf dem Pfarrer - Luja - Platz im Ortskern statt. Dadurch steht in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum dieser Bereich zur Verfügung, der sich für eine Umnutzung anbietet.

5 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der erforderlichen sozialen und kulturellen Einrichtungen für den Ortsbezirk Dotzheim geschaffen. In Verbindung mit der Ortsverwaltung sollen Betriebskosten gemindert und durch die Mehrfachnutzung von Räumen weitere Synergie-Effekte zur Kostensenkung genutzt werden.

Die vorliegende Planung soll damit:

- die vorhandene Nutzungsstruktur den aktuellen Erfordernissen anpassen,
- die sozialen und kulturellen Belange des Ortsbezirks fördern
- und durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen zu einer Verbesserung des Klimas und des ökologischen Haushalts beitragen.

6 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergeben sich folgende Änderungen:

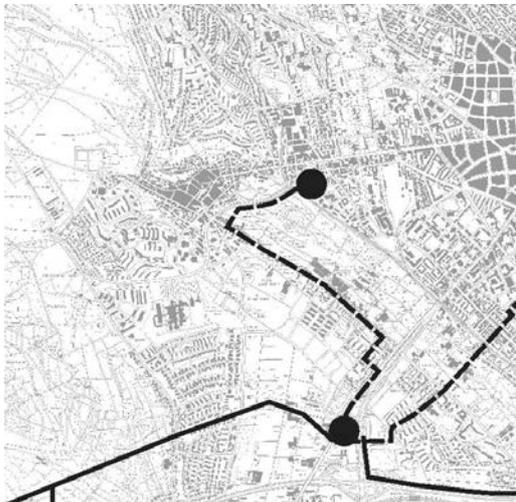
Das bisherige „Sondergebiet, Festplatz, Bestand“ wird als „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Kulturelle Zwecke, Planung“ dargestellt. Die im Planbereich gelegenen „Flächen für die Landwirtschaft mit hohem ökologischen Wert, Planung“ werden als „Grünflächen, Dauerkleingärten, Planung“ ausgewiesen.

Außerdem werden entlang des Belzbaches Renaturierungsmaßnahmen vorgesehen. Mit einer Größe von ca. 2.200 m² liegt diese Fläche jedoch, entsprechend der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes, unterhalb der darstellungsrelevanten Größe von 5.000 m² und wird somit nicht gesondert dargestellt.

Sie wird im nachgeordneten Bebauungsplan festgesetzt.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke:

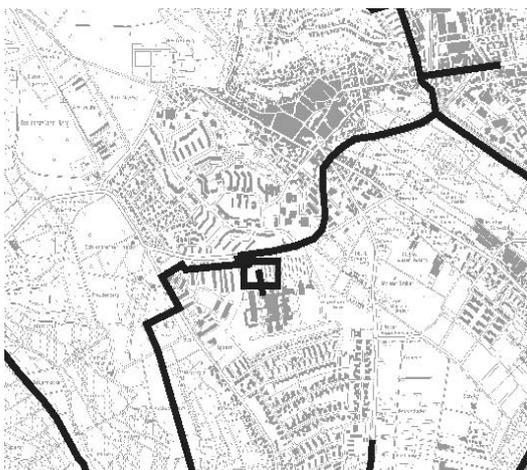
Hauptversorgungsleitung Strom - Bestand



Innerhalb des Planbereiches verläuft, von der Erich-Ollenhauer-Straße kommend, an der Ostseite der Straße im Wiesengrund ein 110-kV-Kabel.

Im Anhang zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden ist in der Themenkarte 1 Elektrizitätsversorgung dieses 110-kV-Kabel nachrichtlich dargestellt. Ein Ausschnitt der Themenkarte ist nebenstehend eingefügt. Im Schutzstreifen dieser Leitung sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Betrieb und die Sicherheit der Leitung gefährden können.

Hauptversorgungsleitung Gas - Bestand



Innerhalb des Planbereiches verläuft eine Gasnetzleitung DN 400 der ESWE Versorgung. Diese muss bei Errichtung des Gebäudes verlegt werden.

Im Anhang zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden ist in der Themenkarte 2 Gasversorgung diese DN 400 Gasnetzleitung nachrichtlich dargestellt. Ein Ausschnitt der Themenkarte ist nebenstehend eingefügt.

Grundsätzlich ist auf alle bestehenden Leitungen zu achten.

Überschwemmungsgebiete



Ein Teil des Belzbachs ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Im Anhang zum Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplans der Landeshauptstadt Wiesbaden ist in der Themenkarte 8 Fließgewässer und Überschwemmungsgebiete das Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt. Ein Ausschnitt der Themenkarte ist nebenstehend eingefügt.

Die genaue Lage wird im nachgeordneten Bebauungsplan dargestellt.

7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	wirksamer FNP	Änderung FNP
Sondergebiet, Bestand, Festplatz	ca. 1,0 ha	ca. 0,0 ha
Fläche für die Landwirtschaft mit hohem ökologischen Wert, Planung	ca. 0,9 ha	ca. 0,0 ha
Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, Planung, kulturelle Zwecke	ca. 0,0 ha	ca. 1,1 ha
Grünfläche, Planung, Dauerkleingärten	ca. 0,0 ha	ca. 0,8 ha
Gesamtfläche	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. Landeshauptstadt Wiesbaden- Umweltamt: Verdachtsflächendatei.
2. TÜV Rheinland: Lärminderungsplanung gemäß § 47 a BImSchG für die Geräuschquellen Straßenverkehr, Schienenverkehr, Luftverkehr, Gewerbe/Industrie, Sport/Freizeit in der Stadt Wiesbaden 1999 - 2000.
3. Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt, Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden, incl. Teiluntersuchungen 2000 - 2012.
4. Zaeske und Partner, Haus der Vereine, Dokumentationen, Wiesbaden 2011/2012.
5. Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH: Gutachtliche Stellungnahme - Vorgutachten zu den generellen Baugrund- und Grundwasseruntersuchungen vom 23. Dezember 2011
6. Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie: Lärmkartierung Hessen 2012 Landeshauptstadt Wiesbaden, Umgebungslärm Straßenverkehr (nur online)
7. Heinz + Feier GmbH: Verkehrsuntersuchung, Wiesbaden vom März 2012

8. Ökoplane: Klimagutachten, Mannheim 8. Oktober 2012
9. Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft m. b. H.: Schallimmissionsprognose, Darmstadt vom 19. Dezember 2012
10. Hessische Landesanstalt für Umwelt und Geologie: Technischer Abschlussbericht Umgebungslärmkartierung Hessen 2012, Wiesbaden vom 5. Mai 2013
11. Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Klimaökologische Beurteilung der Aufstellung eines Bebauungsplans für den Planbereich „Im Wiesengrund - Bürgerhaus Dotzheim“ vom 24. Mai 2013
12. Ökoplane: Ergänzende klimaökologische Stellungnahme, Mannheim vom 27. Juni 2013
13. Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt: Grünordnungsplan, August 2013

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, Maßnahmen die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel Rechnung tragen

§ 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)**

§ 27 (1): Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer zur Erhaltung oder Erreichung eines guten ökologischen und chemischen Zustands

§ 39 (1): Die Unterhaltung eines oberirdischen Gewässers umfasst seine Pflege und Entwicklung als öffentlich-rechtliche Verpflichtung (Unterhaltungslast)

§ 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

§ 62 (1): Durch Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe darf keine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern erfolgen

§ 78: Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete

- **Umweltschadensgesetz (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 2010 ist der Planbereich als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Der Bereich beiderseits des Belzbaches wird als „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen.

Die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug bezieht sich auf die „Fläche für den Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil, Planung“ (1,1 ha). Da es sich bei Vorranggebieten um eine raumordnerische Zielvorgabe handelt, ist sie der kommunalen Abwägung nicht zugänglich. Auf regionalplanerischer Ebene wird die Fläche tabellarisch erfasst und damit gewahrt. Die erforderliche Kompensation und deren Berücksichtigung erfolgt bei der Fortschreibung des RPS 2010 durch das Regierungspräsidium Darmstadt.

- **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 siedlungsnahen freiraumgebundene Erholung.

Das Plangebiet ist als „Landwirtschaft, Dauergrünland, Planung“ und der Bereich südlich des Belzbaches zusätzlich als „Ausgleichsfläche (Vorschlagsfläche ohne Zuord-

nung)“ dargestellt. Der Belzbach ist mit dem Zusatz „Renaturierung Gewässer“ gekennzeichnet.

Der Bereich liegt nicht innerhalb der durch die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Wiesbaden“ vom 24. September 2010 geschützten Zonen.

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

Die Berücksichtigung der verschiedenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange erfolgt durch die

- Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünanteil
- Darstellungen von Grünflächen

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 und private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses - Naturnahe Entwicklung von Bachläufen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser

8.3 Schutzgutbereich "Naturhaushalt und Landschaftsbild"

8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Boden

Vorherrschende Bodentypen sind im Auebereich entlang des Belzbaches Gley- und Aueböden. Die mechanische Filterleistung dieser Böden sind als „gering bis mittel“ einzustufen.

Der Parkplatz und Festplatz beidseitig der Straße „Am Wiesengrund“ ist mit einer Schotterfläche versiegelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde hinsichtlich möglicher Altflächen überprüft. Es liegen im aktuellen Altflächenkataster des Umweltamtes keine Einträge für Flächen innerhalb des Geltungsbereiches vor. Umweltrelevante Vornutzungen sind nicht bekannt.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Schutzgut Wasser

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten nach § 51 WHG.

Der Planbereich liegt nach dem Vorschlag des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG, Stand Februar 2013) für die Abgrenzung des geplanten Schutzgebietes für die Wiesbadener Heilquellen innerhalb der Zone B 4 des quantitativen Heilquellenschutzgebietes nach § 53 WHG. Die vorliegende Planung hat jedoch keine Auswirkungen auf den Heilquellenschutz.

Ein kleiner Teil im südöstlichen Planbereich befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Belzbachs (s. auch Themenkarte unter Ziffer 6 Änderung, Nachrichtliche Übernahmen, Überschwemmungsgebiet). Detailliertere Aussagen trifft hierzu der Bebauungsplan.

Der Belzbach durchquert den Planbereich von West nach Ost. Er weist innerhalb des Gebietes ein ausgebauten Bachbett und einen begradigten Verlauf auf.

Kenntnisse über mögliche Grundwasserkontaminationen im Plangebiet liegen nicht vor.

Schutzgut Klima und Luft

Laut Umweltatlas Hessen sind Wiesbaden und auch die Ortsbezirke Dotzheim und Biebrich erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen und Belüftungsdefiziten ausgesetzt. Der Planbereich liegt andererseits in der stadtklimatisch hoch bedeutsamen Kaltluftleitbahn des Belzbachtals mit Be- und Entlüftungswirkungen für Dotzheim und Biebrich. Auch mit Blick auf die Folgen des Klimawandels leitet sich daher die Zielsetzung ab, dass im Planungsgebiet die Funktion dieser Leitbahn aufrecht erhalten bleibt und Neubauten ausgeschlossen bleiben bzw. derart gestaltet sind, dass die Kaltluftfunktion nicht nachhaltig gestört wird.

Der Standort liegt in einem stadtklimatisch hoch bedeutsamen Ausgleichsraum. Die Einschätzung der Teiluntersuchung zum Landschaftsplan „Stadtklima Wiesbaden“ wurde durch die mesoskalen Berechnungen des vorliegende Gutachtens voll bestätigt (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 8).

Das Kalt und Frischluftgeschehen wird vorwiegend durch südöstliche und nordwestliche Strömungsrichtungen im Talsystem des Weilburger Baches und des Belzbaches beeinflusst, wobei die nordöstlichen Strömungen für die nächtliche Abkühlungen vor allem im Sommer eine besondere Bedeutung besitzen. In den klimaökologisch besonders relevanten Strahlungsnächten wird die Belüftung und Abkühlung im Wesentlichen von den Kaltluftabflüssen entlang des Weilburger Tals/Belzbachs bestimmt.

Die Intensität des Talabwindes schwächt sich über der Ortslage Dotzheim zwar deutlich ab, die Restwirkung ist jedoch ausreichend um südöstlich der Ludwig-Erhard-Straße entlang des Grünzugs im Belzbachtal eine sich wieder aufbauende Lokalströmung zu initiieren. Diese wirkt bis nach Wiesbaden-Biebrich. Dies bedeutet in der Umgebung des Planungsstandorts wird bereits wieder Kaltluft gebildet; aufgrund des Oberflächenbelags (dunkle Schotterfläche) des Festplatzes und der Parkplatzfläche am Planungsstandort allerdings nur in abgeschwächter Form. Im Vergleich zur Wiesbadener Innenstadt ergibt sich jedoch noch ein deutliches Temperaturgefälle.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine gesonderte faunistische Erhebung des Plangebiets wurde nicht durchgeführt.

Im Bereich der Festplatz- und Parkplatzflächen wurden im Rahmen der Kartierung von 1999 keine nennenswerten Arten festgestellt.

In den intensiv genutzten Gärten finden sich häufig vorkommende und verbreitete Vogelarten und Säugetiere.

Die Gartenflächen in den Randbereichen des Planungsraumes werden überwiegend als Ziergarten mit Bäumen, Rasenflächen und Heckenbepflanzung genutzt.

Entlang der Ludwig-Erhard-Straße befindet sich ein mit Sträuchern und Bäumen bepflanzter steiler Straßendamm. Er ist mit überwiegend heimischen Sträuchern bewachsen.

Der Parkplatz und Festplatz beidseitig der Straße „Im Wiesengrund“ ist mit einer Schotterfläche versiegelt.

Landschaftsschutzgebiete und Naturschutzgebiete sind nicht betroffen

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Der Planungsraum ist aufgrund seiner Lage kaum einsehbar. Durch den hohen Damm mit seiner dichten Bepflanzung ist er weder vom Ortskern, noch von der Ludwig-Erhard-Straße einsehbar. Durch die Bebauung an der Erich-Ollenhauer-Straße ist auch von hier keine Blickbeziehung möglich. Aus dem Planbereich heraus sind nur Sichtbeziehungen ins Belzbachtal in Richtung Biebrich möglich. Ansonsten ermöglichen die vorhandenen Grünstrukturen rund um den Planungsraum weitgehend keinen Weitblick, allein der Blick auf die höhergelegenen Bebauung von Dotzheim ist frei.

8.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Änderungen zu erwarten.

8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Durch den Bau des Bürgerhauses wird es zu keinen Änderungen an den bereits versiegelten Flächen kommen.

Mit der Anordnung des Gebäudes an den nördlichen Rand des Planbereiches, dem Erhalt der Gärten, der Eingrünung des Gebäudes und der Stellplatzflächen sowie der Festsetzung von Flächen für die Bachrenaturierung werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden unerheblich sein.

In den Bereichen, in denen in der Nachkriegszeit bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden sowie bei Abbruchmaßnahmen sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern Flächen nicht sondierfähig sein sollten (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Schutzgut Wasser

Im Rahmen der Planung für das Bürgerhaus ist vorgesehen, den Belzbach zu renaturieren. Hierfür wird ein Geländestreifen nördlich des Baches festgesetzt. Mit einer Größe von ca. 2.200 m² liegt diese Fläche jedoch, entsprechend der Darstellungssystematik des Flächennutzungsplanes, unterhalb der darstellungsrelevanten Größe von 5.000 m² und wird somit nicht gesondert dargestellt.

Schutzgut Klima und Luft

Um die Klimafunktionen innerhalb des Planbereiches und in seinem Umfeld aufrecht zu erhalten und wegen der hohen Bedeutung der stadtklimatischen Wirkweisen im Planungsbereich und in seinem Umfeld wurde ein Klimagutachten mit Modellberechnungen im meso- und mikroskalen Bereich erstellt (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 8).

In einer ergänzenden klimaökologischen Stellungnahme der Firma Ökoplana vom 27. Juni.2013 wird als Fazit festgehalten, dass die geringfügige Modifikation des geplanten Gebäudes im Frühjahr 2013 auch in diesem stadtklimatisch sensiblen Teilbereich noch zu akzeptieren ist (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 12).

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch den Erhalt der Gärten, die Eingrünung des Gebäudes und der Stellplatzflächen sowie die Festsetzung von Flächen für die Bachrenaturierung werden die Eingriffe in die Tier und Pflanzenwelt unerheblich sein.

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Durch die Planung wird es einerseits zu einer Veränderung des Talraumes kommen, da nun auf der nördlichen Seite des Belzbaches ein Gebäude errichtet werden soll. Dies stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Andererseits finden die Eingriffe überwiegend auf bereits versiegelten Flächen statt. Das stark überformte Bachbett des Belzbachs wird teilweise renaturiert. Weiterhin werden entlang des Belzbaches öffentlich zugängliche Freiflächen und Grünflächen geschaffen, die den Talraum neu gestalten und aufwerten.

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

Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches und des Darstellungsmaßstabes 1: 10.000 der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung können die verschiedenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zeichnerisch nicht dargestellt werden.

Um den Nachweis zu führen, dass die Ausnutzungsgrade noch dem stadtklimatischen Leitbild der Landeshauptstadt Wiesbaden genügen, wurde das Klimagutachten durch eine klimaökologische Stellungnahme der Firma Ökoplana vom 27. Juni 2013 ergänzt. Es wird als Fazit festgehalten, dass die geringfügige Modifikation des geplanten Gebäudes im Frühjahr 2013 auch in diesem stadtklimatisch sensiblen Teilbereich noch zu akzeptieren ist (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 12).

Um dem thermischen Funktionsbereich gerecht zu werden und den Abkühlungseffekt zu begünstigen, ist auf jeden Fall eine Dachbegrünung für temperaturmindernde Effekte vorzusehen. Diese Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen. Das Haus der Vereine / Ortsverwaltung soll als Passivhaus realisiert werden.

Weiterhin werden entlang des Belzbaches öffentlich zugängliche Freiflächen und Grünflächen geschaffen, die den Talraum neu gestalten und aufwerten.

Wegen der erheblichen klimafunktionellen Bedeutung des Standortes in der Kaltluftleitbahn des Belzbachs sowie der Lage in einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ gemäß Regionalplan wird aus stadtklimatologischer Sicht die Gemeinbedarfsfläche als „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, soziale Zwecke, Planung“ dargestellt.

8.4 Schutzbereich "Mensch und seine Gesundheit"

8.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Das Plangebiet unterliegt einer Immissionsbelastung durch den Lärm der Ludwig-Erhard-Straße in seinen nordwestlichen Bereichen von 65-70 dB (A) tags und 55-60 dB (A) nachts. Dies braucht jedoch im Rahmen der Bebauungsplanung nicht weiter thematisiert zu werden, da keine schutzbedürftigen, dem Wohnen dienenden Nutzungen betroffen sind.

Andere Geräuschquellen verursachen keine Konflikte (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 2., 4., 6. und 9.).

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)

Auf Punkt 8.3.3 Schutzgut Klima und Luft wird verwiesen. Über Luftbelastungen im Planungsraum liegen keine aktuellen Messungen vor.

Schutzgut Mensch Erholung

Bei der Fläche des Planbereichs handelt es sich um eine bereits zum Großteil für einen geplanten Festplatz versiegelte Fläche, die jedoch nicht als Festplatz genutzt wird.

Die Gärten sind aufgrund der ortsnahen Lage und der guten Erschließung als attraktiver Erholungsraum für die Gartennutzer einzustufen.

Den Wegen im Plangebiet kommt im Hinblick auf die Feierabenderholung für die Bewohner des Ortskerns von Dotzheim besondere Bedeutung zu. Die Erholungsqualität wird jedoch aufgrund der Verlärmung durch die stark befahrene Ludwig-Erhard-Straße im Norden stark gemindert. Auch wird durch die Einfriedung der Gärten die Zugänglichkeit der Landschaft für die Allgemeinheit eingeschränkt. Von überregionaler Bedeutung ist der Radweg entlang der Böschungskante, der eine wichtige Verbindung der westlichen Ortsteile in die Innenstadt von Wiesbaden darstellt.

8.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Änderungen zu erwarten.

8.4.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Emissionskonflikte können durch Veranstaltungslärm, Parkverkehrsgeräusche und haustechnische Anlagen entstehen, wodurch das angrenzende Mischgebiet beeinträchtigt werden kann (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 9.).

Daher wurde diese Problematik durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht. In dessen Ergebnis werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch das Vorhaben eingehalten, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden. Dies sind z. B. Eingang als Windfang, Fenster und Türen der Veranstaltungsräume und des Foyers bei Veranstaltungen zu schließen, Aushänge oder Ordnungspersonal (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 9.).

Diese Voraussetzungen müssen auf bauordnungsrechtlicher Ebene und durch Nutzungsbindungen eingehalten werden.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Klima, Lufthygiene)

Auf Punkt 8.3.3 Schutzgut Klima und Luft wird verwiesen. Über Luftbelastungen im Planungsraum liegen keine aktuellen Messungen vor.

Schutzgut Mensch - Erholung

Da die Gärten erhalten bleiben und trotz des Baus des Bürgerhauses auch die vorhandenen Wegeverbindungen erhalten bleiben, wird es zu keinen negativen Änderungen kommen. Vielmehr wird durch die Renaturierung des Belzbaches der Erholungswert im Planbereich gesteigert werden.

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

Die in der Schallimmissionsprognose aufgeführten Lösungsprobleme müssen auf bauordnungsrechtlicher Ebene und durch Nutzungsbindungen geprüft bzw. eingehalten werden. Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan entstehen durch die Umsetzung der beabsichtigten Änderung nur geringfügige nachteilige Wirkungen auf die oben genannten Schutzgüter. Insofern sind gegenüber den unter 8.3.4 genannten Maßnahmen weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nicht erforderlich.

8.5 Schutzgutbereich "Kulturgüter und sonstige Sachgüter"

8.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Kultur und sonstige Sachgüter sind im Planbereich nicht bekannt.

8.5.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Änderungen.

8.5.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der vorliegenden Planung sind keine ersichtlichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten. Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Planverfahren beteiligt. Neue Erkenntnisse werden berücksichtigt.

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.

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

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

8.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Ausgehend von den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan führt die Umsetzung der beabsichtigten Änderung überwiegend zu positiven Wirkungen, die sich unmittelbar auf den Menschen auswirken. Außerdem muss berücksichtigt werden, dass bereits die Flächen für den Festplatz versiegelt sind. Hinzu kommen die Renaturierung des Belzbachs sowie die Grünflächen mit Dauerkleingärten, wodurch mit sich die Eingriffe, die sich auf den Menschen auswirken, nochmals verringern.

Die Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Verzicht auf eine Planung, Umsetzung der Darstellungen der beabsichtigten Änderung 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 Vorplanung ist seitens des Ortsbeirates Dotzheim das Dezernat für Stadtentwicklung und Verkehr gebeten worden, die unterschiedlichen Standorte für das geplante Haus der Vereine zu prüfen.

Mit Ausnahme der landschaftsökologischen Belange ist dieses Grundstück mehrheitlich von den Fachämtern favorisiert worden.

Die Alternativ-Grundstücke sind u.a. auf Grund der zu erwartenden Lärmemission sowie fehlender ÖPNV-Anbindungen als wenig geeignet befunden worden.

Negative Auswirkungen auf Umweltschutzbelange können durch Planungsoptimierungen vermieden werden.

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, Fachpläne sowie der Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 Absatz 1 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

Um die Klimafunktionen innerhalb des Planbereiches und in seinem Umfeld aufrecht zu erhalten und wegen der hohen Bedeutung der stadtklimatischen Wirkweisen im Planungsbereich und in seinem Umfeld wurde ein Klimagutachten mit Modellberechnungen im meso- und mikroskalen Bereich erstellt (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 8).

In einer ergänzenden klimaökologischen Stellungnahme der Firma Ökoplane vom 27. Juni 2013 wird als Fazit festgehalten, dass die geringfügige Modifikation des geplanten Gebäudes im Frühjahr 2013 auch in diesem stadtklimatisch sensiblen Teilbereich noch zu akzeptieren ist (s. Gutachten unter Ziffer 8 Nr. 12).

Es liegen somit keine technischen Lücken und fehlenden Kenntnisse vor.

8.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach § 4 c 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

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes werden einzelne Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes geändert. Dieser stellt im Planbereich unter anderem ein Sondergebiet, Festplatz dar. Die städtebauliche Zielvorstellung hat sich geändert. Es soll nun ein Bürgerhaus/Ortsverwaltung errichtet werden. Der Planbereich ist derzeit eine Schotterfläche die tlw. als Stellplatzfläche genutzt wird. Die Beurteilung der Auswirkungen der beabsichtigten Änderung auf die einzelnen Schutzgüter legt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes zugrunde.

Zusammenstellung der Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern unter der Annahme der Szenarien: bestehende Nutzung, Verzicht auf planerische Maßnahmen, Umsetzung der Darstellungen der beabsichtigten Änderung

--	=	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	Freizeitgärten und versiegelte Flächen, Bombenabwurfgebiet	Keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten	Gärten bleiben unverändert, versiegelte Flächen werden durch die Renaturierung reduziert. Evtl. Sondierung auf Kampfmittel.
			+ / -	+
8.3	Wasser	Belzbach verläuft als Fließgewässer von West nach Osten, Im südöstlichen Teil Überschwemmungsgebiet. Keine Hinweise auf Grundwasserbelastungen.	Keine Auswirkungen zu erwarten.	Durch die Renaturierung des Teilstücks des Belzbach, Verbesserung des Bachlaufes.
			+ / -	+

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	Zwar versiegelte Flächen, aber keine baulichen Anlagen.	Keine Auswirkungen zu erwarten.	Durch das geplante Gebäude sind geringfügige negative Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten. Diese können durch Eingrünungen und Flachdachbegrünung sowie Bachrenaturierung kompensiert werden.
			+ / -	+/-
8.3	Tiere und Pflanzen	In den Gärten und auf dem Festplatz und sonstigen Freiflächen keine nennenswerten Tier- und Pflanzenarten	Keine Auswirkungen zu erwarten.	Durch Eingrünung des Gebäudes und durch Bachrenaturierung Aufwertung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen.
			+ / -	+
8.3	Landschaftsbild/ Stadtbild	Planungsraum kaum einsehbar.	Keine Auswirkungen zu erwarten.	Änderung im Nordteil des Talraumes. Durch die Eingrünung des geplanten Gebäudes, die öffentlichen Grünflächen und die Bachrenaturierung wird das Landschafts-/Stadtbild verbessert.
			+/-	+
8.4	Mensch/Gesundheit - Lärm	Immissionsbelastung durch die Ludwig-Erhard-Straße.	Keine Auswirkungen zu erwarten.	Durch Veranstaltungen kann es zu Lärmbelastungen kommen, die jedoch gelöst werden können.
			+/-	+/-
8.4	Mensch/Gesundheit - Klima/ Lufthygiene	Gute lufthygienische Bedingungen.	Keine Auswirkungen zu erwarten.	Durch das geplante Gebäude sind geringfügige negative Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten. Diese können durch Eingrünungen und Flachdachbegrünung sowie Bachrenaturierung kompensiert werden.
			+/-	+/-
8.4	Mensch/Gesundheit - Erholung	Freizeitgärten und Wegenetz entlang des Belzbachs dienen der Erholung.	Keine Auswirkungen zu erwarten.	Freizeitgärten bleiben erhalten. Steigerung der Naherholungsqualitäten durch Eingrünung des Gebäudes und Renaturierung des Belzbachs.
			+ / -	+
8.5	Kultur- und Sachgüter	Es liegen keine Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor.	Keine Veränderungen zu erwarten, ggf. Einbeziehung Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege (LfD)	Keine Veränderungen zu erwarten, ggf. Einbeziehung Archäologie, Landesamt für Denkmalpflege (LfD)
			+/-	+/-

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
8.6	Wechselwirkungen		Ohne Errichtung des Bürgerhauses / Ortsverwaltung werden einzelne Schutzgüter, insbesondere Boden, Klima, Stadtbild, Tiere und Pflanzen nicht verändert. Ohne Neubau sind jedoch keine Räumlichkeiten für Vereine, Veranstaltungen und die Ortsverwaltung möglich.	Durch das geplante Gebäude sind geringfügige negative Auswirkungen auf Klima und Luft zu erwarten. Positive Auswirkungen sind auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.
			-	+/-
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 geringfügigen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft können durch Eingrünungen und Flachdachbegrünung sowie Bachrenaturierung kompensiert werden

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 basieren auf den vorliegenden Unterlagen und Gutachten. Sie werden im Rahmen des Verfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden weiter ausgearbeitet und in den Umweltbericht eingestellt.

11 Abwägung

Im Ortsbezirk Dotzheim besteht ein erhöhter Bedarf an Veranstaltungsräumen sowie an Räumen für die Vereinsarbeit für Vereine und Institutionen, die das Ortsleben prägen und mitgestalten. Bisher verfügt der Ortsbezirk über kein eigenes Bürgerbeziehungsweise Vereinshaus und bisher genutzte Veranstaltungsräume der Evangelischen Kirchengemeinde sowie im Moritz-Lang-Haus stehen in absehbarer Zeit nicht mehr zur Verfügung.

Daher sollen auf rund 1,0 Hektar südöstlich des alten Dotzheimer Ortskerns auf dem ehemaligen Festplatz „Im Wiesengrund“ ein Neubau für soziale und kulturelle Zwecke sowie die erforderlichen Stellplatzflächen entstehen.

Da auch das bisherige Gebäude der Ortsverwaltung in der Dörrgasse nicht mehr den energetischen Anforderungen entspricht, und um die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu steigern, soll auch die Ortsverwaltung in den geplanten und barrierefreien Neubau integriert werden. Damit können Betriebs- und Instandhaltungskosten reduziert und durch Mehrfachnutzung der Räume weitere Synergie-Effekte zur Kostensenkung erzielt werden.

Am 27. Februar 2013 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung statt. In der Bürgerversammlung wurden Stellungnahmen oder Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Da es sich zum Teil um Mehrfachmeldungen handelt, werden nur die einzelnen vorgebrachten Themen behandelt.

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

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
1	Hinweis auf die Problematik der Kreuzung „Im Wiesengrund“ / Erich-Ollenhauer-Straße	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt	Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem der Kreuzungsbereich untersucht wurde und positiv beurteilt wurde.
2	Welche Lärmbelastung geht von den Besuchern des Gebäudes aus?	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Es wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, dieses hat sowohl die Stellplatzsituation als auch das Gebäude untersucht. Die Lärmgrenzwerte werden eingehalten
3	Wird die Frischluftschneise im Belzbachtal behindert?	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Das Gebäude wird im nördlichen Bereich geplant, um im Schutz der Umgehungsstraße zu sein und die Frischluft so wenig wie möglich zu behindern.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung erfolgte mit Schreiben vom 6. Mai 2013.

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

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
1	Im Planbereich verläuft eine Gasnetzleitung DN 400, die durch den Bau des Gebäudes verlegt werden muss.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden sind am Ende (im Anhang) Themenkarten eingefügt. Hiervon behandelt die Themenkarte 2 die Gasversorgung der Landeshauptstadt Wiesbaden. In dieser Themenkarte ist die Gasnetzleitung DN 400 dargestellt. Ein Ausschnitt der Themenkarte wurde deshalb in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung eingefügt und textlich erläutert. Die Leitung muss bei der Errichtung des Gebäudes verlegt werden.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
2	Die KMW betreibt im Auftrag der ESWE Netz GmbH ein 110-kV-Hochspannungskabel. Dieses Kabel verläuft von der Erich-Ollenhauer-Straße kommend, entlang dem Ostrand der Straße „Im Wiesengrund“ bis zum Geltungsbereich und dann im Feldweg unterhalb der Ludwig-Erhard-Straße. Gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken, jedoch sollte das Hochspannungskabel entweder im Plan dargestellt werden, oder textlich beschrieben werden.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden sind am Ende (Im Anhang) Themenkarten abgebildet. Hiervon behandelt die Themenkarte 1 die Elektrizitätsversorgung der Landeshauptstadt Wiesbaden. In dieser Themenkarte ist die 110-kV-Hochspannungseileitung dargestellt. Ein Ausschnitt der Themenkarte wurde deshalb in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung eingefügt und textlich erläutert. Eine Beeinflussung der Leitung durch das geplante Vorhaben besteht nicht.
3	Der Kampfmittelräumdienst wurde beteiligt. Die Auswertung der Krieglufbilder hat ergeben, dass sich der dargestellte Planbereich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes befindet.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Aufgrund der Aussage des Kampfmittelräumdienstes wurde die Begründung ergänzt.
4	Teilbereiche der geplanten Maßnahme befinden sich im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Belzbaches (Gewässersystem Mosbach), Der § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu beachten.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden sind am Ende (im Anhang) Themenkarten eingefügt. Hiervon behandelt die Themenkarte 8 die Fließgewässer und Überschwemmungsgebiete. In dieser Themenkarte ist das Überschwemmungsgebiet des Belzbaches dargestellt. Ein Ausschnitt der Themenkarte wurde deshalb in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung eingefügt und textlich erläutert. Das Überschwemmungsgebiet liegt im Südosten des Planbereiches und tangiert das geplante Bauvorhaben nicht.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
5	<p>Wegen der erheblichen klimafunktionellen Bedeutung des Standortes in der Kaltluftleitbahn des Belzbaches sowie der Lage in einem „Vorangebiet Regionaler Grünzug“ gemäß Regionalplan ist allerdings aus stadtklimatologischer Sicht eine Darstellung der Gemeinbedarfsflächen als „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil“ zu fordern.</p> <p>Die Modifikation des geplanten Gebäudes im Frühjahr 2013 sollte berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</p>	<p>Wegen der klimafunktionellen Bedeutung des Standortes in der Kaltluftleitbahn des Belzbaches und der ausreichenden Freiflächen um das geplante Gebäude sowie der nicht überbauten Flächen im östlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche wurde die bisher als „Gemeinbedarfsfläche, kulturelle Zwecke, Planung“ in „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil, kulturelle Zwecke, Planung“ geändert.</p> <p>In einer ergänzenden klimaökologischen Stellungnahme der Firma Ökoplana vom 27.06.2013 wurde als Fazit festgehalten, dass die geringfügige Modifikation des geplanten Gebäudes im Frühjahr 2013 auch in diesem stadtklimatisch sensiblen Teilbereich noch zu akzeptieren ist.</p>

Vom 28. Mai 2014 bis zum 30. Juni 2014 fand die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Während der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen oder Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB an der Bauleitplanung erfolgte mit Schreiben vom 27. Mai 2014.

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

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
1	Ergänzung der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung unter Kapitel 8.2.1 „In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes.“	Die Stellungnahme ist berücksichtigt	Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.
2	Im Planbereich verläuft eine Gasnetzleitung DN 400, die durch den Bau des Gebäudes verlegt werden muss.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Begründung ergänzt.
3	Der Kampfmittelräumdienst wurde beteiligt. Die Auswertung der Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich der dargestellte Planbereich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes befindet.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde die Begründung ergänzt.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
4	<p>Aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Inanspruchnahme einer 1,4 ha großen Fläche des Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Fläche ist im gleichen Naturraum zu kompensieren.</p>	<p>---</p> <p>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</p>	<p>---</p> <p>Der Bereich war bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der dem Regionalplan zugrunde liegt, als „Sondergebiet, Festplatz, Bestand“ dargestellt. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung bleibt die Größe der baulichen Nutzung unverändert, lediglich die Art der Nutzung wird in „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil - kulturelle Zwecke, Planung“ umgewandelt. Damit wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung dokumentiert, dass die Versiegelung des Gesamtbereiches 0,35 GRZ nicht überschreiten soll.</p> <p>Des Weiteren ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine „Fläche für die Landwirtschaft mit hohem ökologischen Wert, Planung“ ausgewiesen. Diese wird im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung umgewidmet in „Grünfläche - Dauerkleingärten, Planung“. Diese Darstellung stimmt mit den für die Ausweisung des Regionalen Grünzugs formulierten Zielen überein.</p> <p>Die Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug bezieht sich daher nur auf die „Fläche für den Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil, Planung“ (1,1 ha). Da es sich bei Vorranggebieten um eine raumordnerische Zielvorgabe handelt, ist sie der kommunalen Abwägung nicht zugänglich. Auf regionalplanerischer Ebene wird die Fläche tabellarisch erfasst und damit gewahrt. Die erforderliche Kompensation und deren Berücksichtigung erfolgt bei der Fortschreibung des RPS 2010 durch das Regierungspräsidium Darmstadt. Für den Planungsbereich sind keine weiteren regionalräumlichen Planungsziele formuliert.</p> <p>Eine kartographische Darstellung der Kompensationsfläche erfolgt im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht. Im Rahmen der Aufstellung des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Wiesbadener Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (WISEK) und der darauf basierenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird die LH Wiesbaden die im RPS 2010 dargestellten Regionalen Grünzüge in die konzeptionel-</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
	<p>Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete berührt.</p> <p>Plangebiet liegt in Zone B 4 des zukünftigen Heilquellenschutzgebietes Wiesbaden.</p> <p>Keine Verunreinigungen oder Belastungen des Bodens bekannt.</p> <p>Aus Lärmschutzgründen sollte entlang des Belzbachs ein 2,5 m hoher Erdwall errichtet werden.</p> <p>Teilbereiche befinden sich im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Belzbachs.</p>	<p>---</p> <p>Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.</p> <p>----</p> <p>Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.</p>	<p>len Aussagen übernehmen und die Kompensationsfläche entsprechend berücksichtigen.</p> <p>---</p> <p>Die Begründung wurde bereits nach der frühzeitigen Beteiligung entsprechend ergänzt.</p> <p>---</p> <p>Für die Bauleitplanung wurde ein Lärmgutachten erstellt. Dieses kommt zu dem Fazit, dass, unter Berücksichtigung von bestimmten Maßnahmen, keine Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung vorliegt. Die Maßnahmen wurden bereits nach der frühzeitigen Beteiligung in die Begründung unter Ziffer 8.4.3 übernommen.</p> <p>Die Begründung wurde bereits nach der frühzeitigen Beteiligung entsprechend ergänzt.</p>
5	Das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften fordert den Erhalt der Freizeitgärten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Darstellung der Gärten im Flächennutzungsplan als Grünfläche, Dauerkleingärten, Bestand“ entspricht der Darstellung auch für Freizeitgärten. Eine Auswirkung auf die derzeitige Nutzung hat die Darstellung nicht. Diese wird im Bebauungsplan durch die geplante Festsetzung „Private Grünfläche, Freizeitgärten“ gesichert.

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

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt
Wiesbaden, den 21.08.2013, 30.07.2014
6102 6473 / lg

Thomas Metz
Ltd. Baudirektor