

# Zusammenfassende Erklärung

## zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Im Wiesengrund - Bürgerhaus Dotzheim“ im Ortsbezirk Dotzheim

### Anlass und Ziel 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.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung der erforderlichen sozialen und kulturellen Einrichtungen für den Ortsbezirk Dotzheim geschaffen.

### Eingriffe in Natur und Landschaft

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 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.

Um dem thermischen Funktionsbereich gerecht zu werden und den Abkühlungseffekt zu begünstigen, ist auf jeden Fall eine Dachbegrünung für temperaturmindernde Effekte vorzusehen. 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. Diese Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen.

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.

### Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes

Das Gelände umfasst seit Jahren versiegelte Flächen für einen Festplatz und Grünflächen für Dauerkleingärten.

Die Berücksichtigung der verschiedenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange kann nicht auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgen, da die Maßnahmen zu kleinmaßstäblich sind und deshalb - bis auf die Grünflächen der Freizeitgärten - nicht dargestellt werden.

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

- Flächen für die Renaturierung des Belzbachs
- Fläche des Überschwemmungsgebietes im Südosten des Bachlaufs
- Grünflächen zur Eingrünung des Gebäudes
- Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzungen zur Reduzierung von Bodenversiegelungen, zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Verwendung und Versickerung von Niederschlagswasser und zu Form und Gestalt der Einfriedungen sowie zum Artenschutz

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 nach dem wirksamen Flächennutzungsplan ein Festplatz vorgesehen und realisiert ist. Betrachtet man die sich hieraus bereits ergebenden negativen Auswirkungen, so verringern sich die Eingriffe, die sich auf den Menschen auswirken, nochmals.

### 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 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht wurden.

Die Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unter der Annahme der Szenarien: bestehende Nutzung, Verzicht auf eine Planung, Umsetzung der Darstellungen der beabsichtigten Änderung tabellarisch zusammengefasst.

--	=	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.
			+ / -	+

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

Kap.	Schutzgut		Bewertung	
		Bestand	Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich	Auswirkungen durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung
8.4	Mensch/Gesundheit - Erholung	Freizeitgärten und Wegenetze 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)
			+/-	+/-
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

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

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.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
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	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 Planbereichs und tangiert das geplante Bauvorhaben nicht.
2	Wegen der erheblichen klimafunktionellen Bedeutung des Standortes in der Kaltluftleitbahn des Belzbaches sowie der Lage in einem „Voranggebiet Regionaler Grünzug“ gemäß Regionalplan ist allerdings aus stadtklimatologischer Sicht eine Darstellung der Gemeinbedarfsflächen als „Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil“ zu fordern.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	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.
	Die Modifikation des geplanten Gebäudes im Frühjahr 2013 sollte berücksichtigt werden.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	In einer ergänzenden klimaökologischen Stellungnahme der Firma Ökoplane 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.

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	<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. 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</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
			<p>damit gewahrt. Die erforderliche Kompensation und deren Berücksichtigung erfolgt bei der Fortschreibung des RPS 2010 durch das Regierungspräsidium Darmstadt.</p> <p>Für den Planungsbereich sind keine weiteren regionalräumlichen Planungsziele formuliert.</p> <p>Eine kartographische Darstellung der Kompensationsfläche erfolgt im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht.</p> <p>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.</p>
	Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete berührt.	---	---
	Plangebiet liegt in Zone B 4 des zukünftigen Heilquellenschutzgebietes Wiesbaden.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Die Begründung wurde bereits nach der frühzeitigen Beteiligung entsprechend ergänzt.
	Keine Verunreinigungen oder Belastungen des Bodens bekannt.	----	---
	Aus Lärmschutzgründen sollte entlang des Belzbachs ein 2,5 m hoher Erdwall errichtet werden.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	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.
	Teilbereiche befinden sich im rechtskräftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Belzbachs.	Die Stellungnahme ist bereits berücksichtigt.	Die Begründung wurde bereits nach der frühzeitigen Beteiligung entsprechend ergänzt.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussfassung	Begründung
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.

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt Wiesbaden 21. August 2013, 30. Juli 2014