

Zusammenfassende Erklärung

zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich „Wohnen westlich des Schlossparks“ im Ortsbezirk Biebrich

Anlass und Ziel der Planung

Innerhalb der Biebricher Wohnsiedlung „Parkfeld“ liegen seit vielen Jahren die Flächen eines Erwerbsgartenbaubetriebes brach. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Planbereichs bereits als geplante Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil dargestellt. Aufgrund des vorhandenen Wohnungsbedarfs und im Hinblick auf eine ressourcenschonende Stadtentwicklung soll auch der im Flächennutzungsplan bisher für Dauerkleingärten vorgesehene Bereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Es soll ein übersichtlich strukturiertes und verträglich verdichtetes Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnformen entwickelt werden. Dabei soll die bestehende durchgehende öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung in West-Ost-Richtung erhalten werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund der geringen Größe des Planbereichs und des Darstellungsmaßstabs 1: 10.000 der Flächennutzungsplanänderung können die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zeichnerisch nicht dargestellt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans werden unter anderem Dach- und Fassadenbegrünung sowie „Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Für den darüber hinaus gehenden Ausgleich sollen Ökokonto-Maßnahmen zugeordnet werden.

Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll der gesamte Planbereich, der derzeit von verwilderten Kleingärten und einer brachliegenden Erwerbsgärtnerei geprägt ist, als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ dargestellt werden. Dabei werden die guten klimatischen Bedingungen in diesem Bereich weitgehend zu erhalten. Die Auswirkung der Planung auf das Stadtbild, die Erholungsfunktion und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum durch Maßnahmen der Innenentwicklung sind positiv zu bewerten.

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

- Erhalten von Bäumen,
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Maßnahmen zum Schutz planungsrelevanter Tierarten,
- Öffentliche Grünfläche (Anlagenweg) und
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung von Bodenversiegelungen, zur Begrünung von Stellplätzen, Tiefgaragen sowie Dächern und Fassaden, 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. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung eines Wohnquartiers im gesamten Planbereich geschaffen werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt eine geplante Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche, Dauerkleingärten dar. Diese städtebauliche Zielvorstellung wurde bisher nicht umgesetzt. Der Planbereich wird derzeit durch verwilderte Kleingärten und eine brachliegende Erwerbsgärtnerei geprägt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die mit der Schaffung eines Wohngebiets und der Erschließungsanlagen verbunden sind, wurden zum Teil bereits bei der Aufnahme des geplanten Wohngebiets in den Flächennutzungsplan abgearbeitet und werden vor diesem Hintergrund in der unten aufgeführten Tabelle nicht bewertet. Die Beurteilung der Auswirkungen der beabsichtigten Änderung auf die einzelnen Schutzgüter legt die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans zugrunde.

Zusammenstellung der Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern unter der Annahme der Szenarien: bestehende Nutzung, Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellungen (ohne Bewertung), Verzicht auf planerische Maßnahmen, Umsetzung der Darstellungen der beabsichtigten Änderung

--	=	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	Bestehende Nutzung	Auswirkungen durch die Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellung	Bewertung	
				Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich, keine Umsetzung des FNP	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Boden	20 Prozent des Planbereichs voll- oder teilversiegelt, Böden mit geringer Filter- und Pufferfunktion, keine Bodenbelastungen, Bombenabwurfgebiet	Deckung von Wohnraumbedarf bei gleichzeitigem Schutz natürlicher Böden, Zunahme der Versiegelung, Intensivierung der Kleingartennutzung	keine Auswirkungen zu erwarten	Deckung von Wohnraumbedarf bei gleichzeitigem Schutz natürlicher Böden, Zunahme der Versiegelung, ggf. Kampfmittelräummaßnahmen notwendig
				+/-	+/-
8.3	Wasser	keine Fließ- und Stillgewässer, keine Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete, Heilquellenschutzgebiet, quantitative Schutzzone B 4	leicht reduzierte Oberflächenwasserversickerung	keine Auswirkungen zu erwarten	reduzierte Oberflächenwasserversickerung, Kompensation durch Festsetzungen im B-Plan zum Verwerten und Versickern von anfallendem Niederschlagswasser
				+/-	+/-

Kap.	Schutzgut	Bestehende Nutzung	Auswirkungen durch die Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellung	Bewertung	
				Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich, keine Umsetzung des FNP	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.3	Klima und Luft	lokales Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, Belüftungssachse, gute lufthygienische Bedingungen, keine Grenzwertüberschreitungen	Durch Entwicklung des Wohngebiets ist ein z.T. geringfügig überwärmtes Gebiet mit annähernd funktionsfähiger Durchlüftung zu erwarten. Der Bereich der Kleingärten bleibt lokales Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.	keine Auswirkungen zu erwarten	Durch Entwicklung des Wohngebiets ist ein geringfügig überwärmtes Gebiet mit annähernd funktionsfähiger Durchlüftung zu erwarten. Klimatische Negativeffekte durch die Bebauung werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Freiflächen) ausgeglichen, nachteilige Veränderungen des Klimas/der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.
				+/-	-
8.3	Tiere und Pflanzen	großer Baumbestand, Wildwuchs, keine schützenswerten Pflanzen, Gartenrotschwanz brütet im östlichen Bereich	Entstehung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen in Kleingärten und neuem Wohnquartier	Entwicklung der potenziellen natürlichen Vegetation	Entstehung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen im neuen Wohnquartier
				+/-	+/-
8.3	Landschaftsbild/Stadtbild	verwilderte Kleingärten, brachliegende Erwerbsgärtnerei	Intensivierung der Kleingartennutzung, durchgrüntes Wohngebiet	weitergehende Verwahrlosung und Vermüllung	Qualitative Steigerung durch Entwicklung eines gegliederten und durchgrüntes Wohnquartiers mit klimatologisch begünstigender Funktion
				-	+
8.4	Mensch/Gesundheit - Lärm	keine erheblichen Immissionsbeiträge durch bestehenden Kfz-Verkehr	keine Veränderung zu erwarten	keine Veränderung zu erwarten	keine Veränderung zu erwarten
				+/-	+/-

Kap.	Schutzgut	Bestehende Nutzung	Auswirkungen durch die Umsetzung der bestehenden FNP-Darstellung	Bewertung	
				Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich, keine Umsetzung des FNP	Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung
8.4	Mensch/ Gesundheit - Klima/Luft	lokales Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet, Belüftungssachse, gute lufthygienische Bedingungen, keine Grenzwertüberschreitungen	Durch Entwicklung des Wohngebiets ist ein z.T. geringfügig überwärmtes Gebiet zu erwarten. Der thermische Komfort kann auf dem Niveau des Umfelds erhalten werden. Der Bereich der Kleingärten bleibt lokales Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet.	keine Auswirkungen zu erwarten	Durch Entwicklung des Wohngebiets ist ein geringfügig überwärmtes Gebiet zu erwarten. Klimatische Negativeffekte durch die Bebauung werden durch geeignete planerische Maßnahmen (z. B. Gebäudestellung, Freiflächen) kompensiert, nachteilige Veränderungen des Klimas/ der Lufthygiene sind im Gebiet nicht zu erwarten.
				+/-	-
8.4	Mensch/ Gesundheit - Erholung	Planbereich als Erholungsraum kaum nutzbar	Aufwertung der Erholungsfunktion durch Schaffung von Dauerkleingärten, Entfernung der bau-fälligen Gebäude und verwahrlosten Flächen, Zugänglichkeit der zuvor privat genutzten Flächen	Keine Veränderungen der bestehenden Nutzung zu erwarten	Aufwertung der Erholungsfunktion durch Entfernung der bau-fälligen Gebäude und verwahrlosten Flächen, Zugänglichkeit der zuvor privat genutzten Flächen
				+/-	+
8.5	Kultur- und Sachgüter	Es liegen Anhaltspunkte über das Vorhandensein von Kultur- und sonstigen Sachgütern vor.	Keine Veränderungen zu erwarten.	Veränderungen zu erwarten.	Veränderungen zu erwarten.
				+/-	+/-
8.6	Wechselwirkungen		Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden bereits im Rahmen der FNP-Aufstellung behandelt	Ohne Schaffung eines Wohnquartiers werden einzelne Schutzgüter, insbesondere Boden, Klima, Stadtbild, Tiere und Pflanzen nicht verändert.	Die Umsetzung der Planung führt grundsätzlich zu teilweise negativen Wechselwirkungen innerhalb der einzelnen Schutzgüter und Schutzgutbereiche. Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen wird das Stadtbild verbessert.
				+/-	+/-
8.3.4 bzw. 8.4.4 bzw. 8.5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkung der Durchführung der Planung				Durch die Umsetzung der Planung entstehen keine nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft.

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen. Die wesentlichen Inhalte und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründungen nachstehend:

Stellungnahme	Beschluss	Begründung
Frühzeitige Beteiligung der Behörden		
Die zu erwartenden stadtklimatischen Auswirkungen der Planung sind zu beschreiben.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Die Begründung zur Flächen-nutzungsplanänderung wurde ergänzt. (Ziffer 8.2.4 Klima-schutz in der Bauleitplanung)
Wegen bekannter Bodendenkmale in unmittelbarer Umgebung sind in der östlichen Hälfte der beplanten Fläche sämtliche Bodeneingriffe durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Vor Maßnahmenbeginn ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Die Begründung zur Flächen-nutzungsplanänderung wurde ergänzt. (Ziffer 8.5.4)
Weniger als 100 m südlich der überplanten Fläche wurden 1970 Siedlungsbefunde der frühen Latènezeit (5./4. Jhdt. v. Chr.) sowie neuzeitliche Mauerreste angetroffen. Deshalb ist in die Begründung der Flächen-nutzungsplanänderung folgende Formulierung zum Denkmalschutz aufzunehmen: (...)	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Die Begründung zur Flächen-nutzungsplanänderung wurde ergänzt (Ziffer 8.5.4).
Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessens vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurde an der Albert-Schweitzer-Allee im Bereich der Einmündung Flemingstraße ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist.	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Die Begründung zur Flächen-nutzungsplanänderung wurde ergänzt (Ziffer 8.3.1).
Eine Überprüfung des hessischen Altlastenkatasters (Datenbank ALTIS) ergab folgenden Altstandort im Bereich des Bauvorhabens: ALTIS Nr. 414.000.070-002.242, Straße: Am Parkfeld Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden, ist das Regie-	Die Stellungnahme ist berücksichtigt.	Die Altlastenverdachtsfläche wurde im Rahmen einer umwelt-technischen Bodenuntersuchung geprüft. Grenzwertüberschreitungen oder organoleptische Verunreinigungen konnten anhand der entnommenen und untersuchten Bodenproben nicht festgestellt.

Stellungnahme	Beschluss	Begründung
<p>rungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1. Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.</p>		
<p>Beteiligung der Behörden</p>		
<p>Wegen bekannter Bodendenkmale in unmittelbarer Umgebung sind in der östlichen Hälfte der beplanten Fläche sämtliche Bodeneingriffe durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten. Vor Maßnahmenbeginn ist eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.</p>	<p>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</p>	<p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde ergänzt. (Ziffer 8.5.4)</p>
<p>Weniger als 100 Meter südlich der überplanten Fläche wurden 1970 Siedlungsbefunde der frühen Latènezeit (5./4. Jhdt. v. Chr.) sowie neuzeitliche Mauerreste angetroffen. Deshalb ist in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung folgende Formulierung zum Denkmalschutz aufzunehmen: (...)</p>	<p>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</p>	<p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde ergänzt (Ziffer 8.5.4).</p>
<p>Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessens vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Mit einer Luftbilddetailauswertung wurde an der Albert-Schweitzer-Allee im Bereich der Einmündung Flemingstraße ein Verdachtspunkt ermittelt, der auf einen möglicherweise noch vorhandenen Bombenblindgänger hinweist.(...) Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (zum Beispiel Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.(...)</p>	<p>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</p>	<p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde ergänzt (Ziffer 8.3.1).</p>
<p>Der regionalplanerische Mindestsiedlungsdichtewert von 60 Wohneinheiten/Hektar für den Großstadtbereich (Regionalplan Südhessen/RegFNP 2010, Kap. 3.4.1) wird mit der Planung unterschritten. Eine Auseinandersetzung mit den Ausnahmegesetzen in Z3.4.1 ist der Planungsbegründung jedoch nicht zu entnehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</p>	<p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde ergänzt (Ziffer 3).</p>

Stellungnahme	Beschluss	Begründung
<p>Das Plangebiet liegt in der Schutzzone B4 des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (WSG-ID: 414-005) für die die staatlich anerkannten Heilquellen Kochbrunnen, Große und Kleine Adlerquelle, Salmquelle, Schützenhofquelle und Faulbrunnen der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Schutzgebietsverordnung vom 26. Juli 2016 (StAnz: 37/2016, S. 973 ff) ist zu beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</p>	<p>Die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wurde ergänzt (Ziffer 8.3.1).</p>
<p>(...) Der Umweltbericht sollte (...) eine Bestandsaufnahme zum Schutzgut Boden enthalten, die nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB als Bestandteil des Umweltberichts vorgegeben ist. Aus Sicht der Bodenschutzbehörde ist es erforderlich, das Schutzgut Boden (Bodenkunde, Bewertung, Bodenfunktion, Nutzungssituation, Empfindlichkeit, evtl. Vorbelastungen), die Erheblichkeit der Eingriffe sowie die Auswirkungsprognose im Umweltbericht differenziert zu beschreiben. Eine Beurteilung hinsichtlich Auswirkungen der Überplanung auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung sollte durchgeführt und Kompensationsmaßnahmen aufgezeigt werden. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur bodenfunktions-bezogenen Vermeidung, Verminderung oder zum Ausgleich abzuleiten. (...)</p>	<p>Die Stellungnahme ist berücksichtigt.</p>	<p>Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts wurden die Auswirkungen auf die standörtlichen Bodenfunktionen untersucht (Bodengutachten). Dabei wurden die Leistungsfähigkeit, die Vorbelastung sowie die Schutzwürdigkeit der Böden im Ausgangszustand ermittelt und eine Auswirkungsprognose erstellt.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens, inklusive der sich daraus ergebenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffswirkungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Dies sind insbesondere Maßnahmen im Hinblick auf die Funktion des Bodens im Wasserhaushalt und den Grundwasserschutz, zum Beispiel Festsetzungen zum Verwerten und Versickern von anfallendem Niederschlagswasser.</p> <p>Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wird durch die Darstellung des Planbereichs als „Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil“ die städtebauliche Dichte und damit das Maß der Versiegelung beschränkt. Gleichzeitig werden durch die Inanspruchnahme einer vorbelasteten Fläche im Innenbereich mit vorhandener Voll- und Teilversiegelung Außenbereichsflächen mit natürlich anstehenden, gewachsenen Böden geschont beziehungsweise nicht beansprucht.</p>

Zusammengestellt: Stadtplanungsamt Wiesbaden, den 16. Juni 2017