

Begründung

**zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Planbereich
„Osthafen, westlich des Hafenwegs“ im Ortsbezirk Schierstein**

1	Allgemeines	2
2	Lage und Größe des Planbereichs	2
3	Übergeordnete Planungen	2
4	Anlass der Planung	2
5	Ziele der Planung	3
6	Änderungen.....	3
7	Flächenbilanz	4
8	Umweltbericht	5
9	Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)	19
10	Weiterer Untersuchungsbedarf.....	19

1 Allgemeines

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 290 000 Einwohnern (31.12.2018) 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 am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, unter anderem für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9 Prozent - etwa 14 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohner.

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält Flächenpotenziale unter anderem für den Erhalt der Standortvorteile des Wirtschaftsstandortes. In diesem Zusammenhang ist die Weiterentwicklung des Flächenangebots auch im Hinblick auf aktuelle Bedarfe unter Berücksichtigung der Grundsätze der Innentwicklung von besonderer Bedeutung.

2 Lage und Größe des Planbereichs

Der Planbereich liegt am nordöstlichen Rand des Schiersteiner Hafens im Ortsbezirk Schierstein. Er wird begrenzt durch die Uferpromenade des Schiersteiner Hafens im Süden, den Kormoranweg und die Storchenallee im Westen, die Rheingaustraße im Norden, und den Hafenweg im Osten.

Der Planbereich umfasst insgesamt rund 6 Hektar.

3 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan Südhessen 2010 ist die Landeshauptstadt Wiesbaden als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der Planbereich ist im Regionalplan Südhessen 2010 als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe - Bestand“ festgelegt.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Darstellungen weichen teilweise von den Festlegungen des Regionalplans Südhessen 2010 ab. Da die Abweichungen kleiner als 5 Hektar sind, muss kein Zielabweichungsverfahren vom Regionalplan durchgeführt werden. Die Planung ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4 Anlass der Planung

Historisch betrachtet wurde der Schiersteiner Hafen zunächst als Floßhafen und anschließend überwiegend gewerblich bzw. auch militärisch genutzt. In zunehmenden Maße ist eine Strukturänderung festzustellen. Mit dem Einstellen des produzierenden Gewerbes (Raiffeisen Warenlager, Knochenmühle) und der Aufgabe der Kaserne der Flusspioniere ergab sich die Gelegenheit zur Entwicklung eines ersten Wohnkomplexes direkt am Hafen. Ähnliche Entwicklungen haben sich in den vergangenen Jahren auch weiter östlich in unmittelbarer Nähe zum Schiersteiner Hafen vollzogen. Auch hier hat sich, nachdem gewerbliche Nutzungen brachgefallen waren, eine hochwertige Wohn-, Büro- und Freizeitnutzung etabliert. Diese Umstrukturierungstendenzen sollen gefördert und städtebaulich geordnet weiterentwickelt werden, ohne hierbei die noch bestehenden gewerblichen Nutzungen zu gefährden.

Der Planbereich „Osthafen - westlich des Hafenwegs“ besitzt eine Lagegunst und Bedeutung als Bindeglied zwischen den gewerblichen Nutzungen im Norden an der Rheingaustraße, dem Schiersteiner Ortskern, der Wohnnutzung im Nordwesten und Westen sowie den Freizeitnutzungen am und im Hafen im Südwesten und Südosten. Für den Planbereich besteht mit der am 21.09.2006 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Rahmenplanung ein städtebauliches Entwicklungskonzept mit entsprechenden Zielsetzungen, das im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist. Der Planbereich ist überwiegend baulich genutzt und größtenteils versiegelt. Neben traditionell gewerblichen Nutzungen, wie z. B. Büro-, Werkstatt-, Lager- und Verkaufsflächen, sind im näheren Umfeld in den letzten Jahren moderne Wohn- und Verwaltungsgebäude entstanden, die die vorhandene Lagegunst am Wasser nutzen. Ein weiterer Teil der Flächen liegt brach (z. B. der südöstliche Teil des Planbereichs und zwischen der Uferpromenade und einem nicht mehr benötigten Gleisanschluss) und stellt damit ein Potenzial für Umstrukturierungen am Schiersteiner Hafen dar.

5 Ziele der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Planbereich „Osthafen, westlich des Hafenwegs“ wird die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung der vorhandenen Bauflächen zu einem attraktiven Verwaltungsstandort am Schiersteiner Hafen geschaffen. Dadurch wird ein Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Wiesbaden geleistet und Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert. Im Einzelnen werden durch die Flächennutzungsplanänderung folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- standortgerechte Neuordnung und Weiterentwicklung der vorhandenen gewerblichen Bau- und Nutzungsstruktur durch die Fortsetzung der Entwicklung am Schiersteiner Hafen,
- Ansiedlung von verträglichen Gewerbebetrieben, insbesondere des tertiären Sektors und Ansiedlung einer hochwertigen Verwaltungsnutzung am Schiersteiner Hafen,
- Förderung von Ansiedlungen im Dienstleistungsgewerbe,
- Schaffung einer Grünvernetzung im Sinne des Regionalparkkonzeptes für Wiesbaden und Realisierung von Begrünungsmaßnahmen,
- Sicherung der Durchgängigkeit des Hafen- bzw. Rheinuferweges durch Ausbau der Uferpromenade als Fortsetzung der Promenade im Bereich der Hafenstadt.

6 Änderungen

Gegenüber den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan ergibt sich somit folgende Änderung:

Der Bereich „Gemischte Baufläche, Planung“ wird in „Sondergebiet - Verwaltung, Planung“ geändert.

In diesem Gebiet ist bereits ein Verwaltungsgebäude angesiedelt. Ziel ist es, diese Nutzung auf die gesamte Fläche „Sondergebiet - Verwaltung, Planung“ auszudehnen. Die geplante „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage zum Teil mit Freizeiteinrichtungen“ am Hafen bleibt erhalten und dient der Fortsetzung der durchgehenden Uferpromenade am Schiersteiner Hafen. Die Darstellung „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ bleibt ebenfalls erhalten.

Der Planbereich wird über die Storchenallee und den Hafenweg an das überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließungsstraßen werden im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt, sondern der Nutzung zugeschlagen, die sie erschließen. Die Erschließung des Planbereichs durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gesichert. In der Rheingaustraße und in der Storchenallee befinden sich Bushaltestellen, die von mehreren Linien angefahren werden.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft im vorliegenden Fall auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu, da in einem Teil des Planbereiches lediglich die Art der Bodennutzung von „Gemischte Baufläche, Planung“ in „Sondergebiet - Verwaltung, Planung“ geändert wird. Die Bewältigung der Eingriffsregelung wird nach § 1a Abs. 3 BauGB auf Ebene der Bebauungsplanung konkretisiert.

Es bestehen folgende nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Kennzeichnungen:

- Bauschutzbereich: Der gesamte Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Anflugsektors West des Flugplatzes Erbenheim. Im Umkreis von 10,0 Kilometer Halbmesser um den Startbahnbezugspunkt beträgt die maximale Bauhöhe 138,38 - 238,38 Meter ü. NN geradlinig ansteigend.
- Im Osten wird ein Teil des Planbereichs von einer Richtfunkstrecke überlagert.
- Ein Teil des Planbereichs im Südwesten und entlang der Uferpromenade liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins (StAnz. 10100 vom 06.03.2000).

Mit dem für die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt wurde vereinbart, dass im Vorfeld der Bebauung für den erforderliche Retentionsraumausgleich ein Stauraumkanal angelegt wird. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde mit Bescheid vom 11. April 2018 erteilt.

Die Zuständigkeit für die Neufestsetzung bzw. Änderung eines Überschwemmungsgebietes an einem Gewässer liegt beim Regierungspräsidium Darmstadt als Obere Wasserbehörde. Änderungen der Überschwemmungsgebietslinie werden im Rahmen der turnusmäßigen Aktualisierung durch das Regierungspräsidium Darmstadt berücksichtigt.

7 Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächen im Planbereich	
	Bestand	Planung
Gewerbliche Bauflächen	3,8 Hektar	3,8 Hektar
Gemischte Bauflächen	1,7 Hektar	0 Hektar
Sondergebiet - Verwaltung	0 Hektar	1,7 Hektar
Grünflächen	0,8 Hektar	0,8 Hektar
Gesamt	6,3 Hektar	6,3 Hektar

8 Umweltbericht

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

1. **Landschaftsplan** der Landeshauptstadt Wiesbaden, April 2002
2. **Umweltbericht zum Bebauungsplan nach § 9 (8) Baugesetzbuch** (Februar 2020)
3. SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, Bebauungsplan „Osthafen - Westlich des Hafenweges“, **Retentionsraumverlust und -ausgleich**, Projekt Nr.: 4255, Januar 2017, BGS Wasser
4. Beratungsgesellschaft NATUR (Juli 2009, aktualisiert Dezember 2018): **Bebauungsplan in Wiesbaden-Schierstein „Osthafen, westlich des Hafenwegs“ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** (Schutzgut Tiere und Pflanzen), Nackenheim
5. Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH (Januar 2017): **Bebauungsplan „Osthafen - Westlich des Hafenwegs“, Retentionsraumverlust und -ausgleich**, Darmstadt
6. Dr. Born - Dr. Ermel - Ingenieure (2009): **Altlastenuntersuchung** zum Bebauungsplan „Osthafen, westlich des Hafenwegs“ - Untersuchungsplanung, Frankfurt a. M.
7. Herrchen & Schmitt Landschaftsarchitekten (2018): **Grünordnungsplan** zum Bebauungsplan „Osthafen - westlich des Hafenweges“ Wiesbaden, Ortsbezirk Schierstein, Wiesbaden
8. Horch & Wedra (2001): **Referenzflächenuntersuchung der im besiedelten Bereich vorkommenden Biotoptypen**. Teiluntersuchung zum Landschaftsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden. Untersuchungsbericht für den Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Heusenstamm
9. Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH - ITA (2007): Prüfbericht 156/07 - Wohnbebauung „Am Hafenbecken“, Wiesbaden-Schierstein - **Bestimmung der Geräuschimmissionen des Gewerbelärms nach TA-Lärm**, Wiesbaden
10. Ökoplana Klimaökologie, Lufthygiene, Umweltplanung (Dezember 2018): **Klimafolgenbetrachtung** zum Projekt „Osthafen - westlich des Hafenwegs“ im Ortsbezirk Wiesbaden-Schierstein, Mannheim
11. Plan °D - Ingenieure (Dezember 2017): **Erläuterungsbericht zum Antrag auf Retentionsausgleich im Rahmen einer Eingriffsmaßnahme**, Projekt: Bebauungsplan „Osthafen, westlich des Hafenwegs“ Ortsbezirk Schierstein, Wiesbaden
12. Post-Gärtner Vermessungsbüro (11. - 13.04.2017): Plankarte Wiesbaden-Schierstein „Osthafen“ **Aufnahme Baumbestand**, Walluf. (Im Anhang des Grünordnungsplans enthalten)
13. Stadt.Quartier (Oktober 2017): **Bebauungsplan „Osthafen - Westlich des Hafenwegs“ der Landeshauptstadt Wiesbaden. Aktualisierung und Ergänzung des Fachgutachtens „Retentionsraumverlust und -ausgleich“ der BGS Wasserwirtschaft GmbH, Wiesbaden**

8.1 Anlass und Ziele der Planung

Siehe Ziffer 1 und 4 der Begründung.

8.2 Fachgesetze und Fachpläne

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

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
 - § 1 (5): Förderung Klimaschutz und Klimaanpassung
 - § 1 (6) Nr. 7: Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - § 1a (2): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Förderung der Innenentwicklung, Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
 - § 1a (5): Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel
- **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)**: Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenart, Schönheit und Erholungswert von Natur und Landschaft
 - § 1 (3) Nr. 4: Maßnahmen zum Schutz von Luft und Klima
 - § 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
 - § 47a: Schädliche Auswirkungen und Belästigungen durch Umgebungslärm sind zu verhindern, ihnen ist vorzubeugen oder sie sind zu vermindern.
 - § 50: Trennungsgrundsatz - Vermeidung von Umweltschäden gegenüber schutzbedürftigen Gebieten, insbesondere Wohngebieten

- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Hessischen Wassergesetz (HWG)**
 - § 47 (1): Bewirtschaftung des Grundwassers zur Erhaltung oder Erreichung eines guten mengenmäßigen und chemischen Zustands, Umkehr von signifikanten Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen aufgrund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten
 - § 50 (3): Die Träger der öffentlichen Wasserversorgung wirken auf einen sorgsamen Umgang mit Wasser hin.
 - § 55 (1): Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.
 - § 55 (2): Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.
 - § 68: Planfeststellung, Plangenehmigung
 - § 76: Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern
 - § 78: Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete
 - § 78 b: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
- **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 für die Planungsregion Südhessen sind u. a.:

 - Nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Freiraums für Arten- und Biotopschutz durch ein überörtliches Biotopverbundsystem, Klimaschutz und Klimaadaption, 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 Industrie und Gewerbe, Bestand" dargestellt.
- **Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden 2010:**

Umweltplanerische Ziele der Stadtentwicklung:

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.

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 (Flächenrecycling).

Die Luftqualität in der Landeshauptstadt 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.

Eine weitere Zunahme der Lärmbelastungen ist zu vermeiden.

- **Landschaftsplan Wiesbaden 2002 (Fachgutachten zum Flächennutzungsplan)**
Grundlegende Ziele betreffen u. a. die Minimierung des Flächenverbrauchs, Maßnahmen zur Biotopvernetzung, die Erhaltung und Entwicklung von Vorrangflächen für den Arten- und Biotopschutz sowie für die siedlungsnaher freiraumgebundene Erholung.
- **Hochwasserrisikomanagementplan für den hessischen Ober-/Mittelrhein Los 2 Rheingau vom 12.06.2015 (Regierungspräsidium Darmstadt):**
Ziel des Hochwasserrisikomanagementplans ist es durch Bündelung bestehender Aktivitäten und disziplinübergreifender Zusammenarbeit das Risiko hochwasserbedingter nachteiliger Folgen zu verringern.
In einer Hochwassergefahrenkarte werden die Gebiete erfasst, die bei Hochwasserereignissen überflutet werden. Für die Bauleitplanung sind folgende Hochwasserereignisse zu berücksichtigen, dabei handelt es sich um theoretisches Rechenmodell: Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100, voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 100 Jahre) und Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem, voraussichtliches Wiederkehrintervall mindestens 200 Jahre). Sie werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen.
In einer Hochwasserrisikokarte werden die potenziell nachteiligen Auswirkungen auf bestimmte Schutzgüter dargestellt. Die Karte gibt Auskunft zur Anzahl der betroffenen Einwohner, der Art der wirtschaftlichen Tätigkeit und zu Anlagen mit Umweltgefahr bei Überflutung o. ä.
Die Hochwassergefahrenkarte und die Hochwasserrisikokarte sind geeigneter Ausgangspunkt konkrete Maßnahmen abzuleiten bzw. die Eigeninitiative potenziell betroffener privater Anlieger oder kommunaler Planungsträger in Gang zu setzen.

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

Der Planbereich ist überwiegend bebaut. Der östliche Teil, der im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche, Planung“ dargestellt ist, ist bisher teilweise noch unbebaut. Ein Teil des Planbereichs im Südwesten und entlang der Uferpromenade liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins.

Mit dem für die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt wurde vereinbart, dass im Vorfeld der Bebauung für den erforderliche Retentionsraumausgleich ein Stauraumkanal angelegt wird. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde mit Bescheid vom 11. April 2018 erteilt.

Die Berücksichtigung der verschiedenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange werden aufgrund des Maßstabs 1:10.000 des Flächennutzungsplans zeichnerisch nicht dargestellt.

Im Bebauungsplan finden die Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange durch folgende Festsetzungen Berücksichtigung:

- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen, Dächern und Fassaden,
- Nisthilfen und Quartiershilfen und Versteckplätze für Kleinsäuger,
- Festsetzungen zur Verhinderung von Vogelschlag,
- Insektenschützende Festsetzungen,
- Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie
- Festsetzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Errichtung einer geschlossenen Hochwasserschutzanlage (Stauraumkanal) einschließlich der erforderlichen Zulauf- und Überlaufbauwerke).

8.3 Schutzgutbereich „Naturhaushalt und Landschaftsbild“

8.3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Boden

Die Bodenkarte der Landeshauptstadt Wiesbaden enthält keine Angaben über den Bodentyp des Planbereichs. Man kann aus den benachbarten Inseln des Rheins und den Uferbereichen ableiten, dass es sich vermutlich auch um Auenböden handelt. Im Zuge von Rammkernsondierungen trat erwartungsgemäß überwiegend feinsandiger bis kiesig-steiniger Schluff innerhalb der oberen 3-Meter-Mächtigkeit auf. Vielfach lagert dieser auf tieferliegenden Sand- und Kiesschichten.

Die Böden im Planbereich der Flächennutzungsplanänderung sind durch Auffüllungen und Umschichtungen in den oberen Schichten fast vollständig anthropogen verändert. Das Gelände des Planbereichs stellt sich hinsichtlich seiner aktuellen Bestandssituation folgendermaßen dar: Im Nordbereich entlang der Rheingaustraße befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen. Im westlichen Planbereich befindet sich ein Bürogebäude. Der Südrand vor dem Hafenbecken liegt brach. Der Großteil der Böden (ca. 80 Prozent) im Planbereich ist versiegelt, überformt und durch menschliche Einflüsse stark verändert. Innerhalb des Planbereichs sind keine wesentlichen Aufschüttungen und Abgrabungen erkennbar.

Bedeutsame Flächen für den Bodenschutz und Rohstoffvorkommen sind nicht vorhanden. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung vieler Liegenschaften muss davon ausgegangen werden, dass bereichsweise Flächen vorliegen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. In Anbetracht der derzeitigen Geländesituation (weitgehend versiegelte Flächen) und -nutzung (Gewerbe) besteht jedoch kein akuter Sanierungsbedarf.

Ein den Planbereich von Nordwesten nach Südosten durchziehendes altes Bahngleis und einige zwischen den Gewerbeflächen liegende Brachflächen sind als naturnahe Biotopelemente zu beschreiben.

Schutzgut Wasser

Durch die Planung sind keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen. Der Planbereich liegt in der quantitativen Schutzzone B 4 des Heilquellenschutzgebiets für die Heilquellen der Landeshauptstadt Wiesbadens. Um eventuelle Beeinträchtigungen auszuschließen, sind die entsprechenden Vorschriften bei der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung zu beachten.

Teilbereiche des ufernahen Planbereichs liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins sowie im Risikogebiet nach § 78 b WHG.

Das Grundwasser der Niederterrasse insbesondere in unmittelbarer Nähe zum Rhein korrespondiert in der Regel direkt mit dem Rhein (Uferfiltrat). Im Bereich Schierstein ist eine gute Wasserwegsamkeit durch die Einlagerung von Sedimenten in einer Altarmrinne des Rheins gegeben. Der oberflächennahe Grundwasserhaushalt wird wesentlich von der Rheinwasserführung bestimmt. Es sind Grundwasserstände in den obersten Metern der Böden zu erwarten.

Schutzgut Klima und Luft

Mit einer Jahresmitteltemperatur zwischen 9,5°C und 10°C und jährlichen Niederschlägen zwischen 550 und 650 mm gehören die tiefer gelegenen Stadtteile Wiesbadens (wie zum Beispiel Schierstein) zu den niederschlagärmsten und wärmsten Hessens. Durch den Verlauf des Rheins werden die Luftströmungen oft kanalisiert, so dass hier westliche und östliche Windrichtungen entsprechend der dortigen Flussausrichtung vorherrschen. Die Wiesbadener Bucht, in der der Planbereich liegt, ist durch eine sogenannte Kessellage und starke bauliche Verdichtung zu beschreiben.

Durch den starken Einfluss des Menschen hat sich ein lokales Stadtklima mit Wärmeinseleffekt ausgebildet. Dessen Kennzeichen sind höhere Temperaturen und geringere Windgeschwindigkeiten im Vergleich zum Umland.

Lufttemperaturmessungen zeigen, dass in Sommernächten der Ortskern von Schierstein deutlich überwärmt ist. Die Ergebnisse der Lufttemperaturmessfahrten und der Thermalbildbefliegung lassen darauf schließen, dass sich der Planbereich am Rand der Wärmeinsel „Schierstein“ befindet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen befinden sich weder im Planbereich selbst, noch in unmittelbarer Nähe schützenswerte Objekte, Strukturen oder Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Vorkommen von schützenswerten Pflanzenarten sind in diesem Bereich nicht bekannt. Auf den intensiv genutzten Gewerbeflächen sind meist nur sehr kleine Flächen begrünt, die als Abstandsgrün und zur Gestaltung von Parkplatzflächen dienen.

Die südexponierten Brachbereiche am Südrand, vor dem Schiersteiner Hafenbecken, sowie das ehemalige Bahngleis, welches den Planbereich von Südosten nach Nordwesten quert, sind bezogen auf das Schutzgut Tiere als Biotopelemente hervorzuheben. Hier wurde die nach Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte blauflügelige Ödlandschrecke nachgewiesen. Ein Vergleich der Biotoptypenkartierungen von 2008 und 2016 zeigt, dass auf Grund fortgeschrittener Gehölzentwicklung das Vorkommen auf diesem Standort stark rückläufig ist.

Die ebenfalls durchgeführten, überblicksartigen Kartierungen zu den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger, Reptilien und Tagfalter ergaben keine Nachweise von Fortpflanzungsstätten weiterer besonders geschützter Arten.

Das Gesamtgefüge wildlebender Pflanzen- und Tierarten hat einen labilen Pioniercharakter, der zudem durch eine bereits einsetzende Verkräutung des Bahngleises und der angrenzenden Ruderalflächen in seiner Bedeutung deutliche Einschränkungen erfährt.

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Das Stadt- und Landschaftsbild im Planbereich ist geprägt von einem dicht und heterogen bebauten Gebiet ohne besondere Merkmale landschaftlicher Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Übergänge und Bezüge zur freien Landschaft oder bedeutsame innerstädtische Grün- und Freiraumstrukturen sind nicht vorhanden.

8.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklung eines Teils des Planbereichs zu einer „Gemischten Baufläche“ ist bisher nicht vollständig umgesetzt worden. Insofern sind bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung zwei Ausgangslagen zu betrachten: Die bestehende Nutzung auf der einen Seite und die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans auf der anderen Seite.

Ausgehend vom Ist-Zustand der Flächen und der Annahme, dass die im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Nutzungen nicht realisiert würden, könnten bei Nichtdurchführung der Planung die unbebauten Flächen weiterhin brach liegen.

Wenn die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklung umgesetzt würde, wäre von einer Bebauung der Flächen nördlich der Hafenpromenade auszugehen. Dies würde voraussichtlich zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades, aber auch zur Verbesserung des Stadtbildes führen. Es wären insgesamt positive Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

8.3.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Gegenüber dem derzeitigen Zustand wird sich durch die Umsetzung der im Flächennutzungsplan bereits vorgesehenen Nutzung wie auch durch die Neuplanung der Versiegelungsgrad erhöhen. Der erhöhte Versiegelungsgrad sowie der Verlust von Bodenfunktionen lassen sich nicht durch Entsiegelungen in anderen Bereichen ausgleichen. In Kombination mit Maßnahmen zur Abbremsung des Wasserabflusses eröffnen sich aber Möglichkeiten, die Speicher- und Filterkapazitäten des Bodens zumindest in Teilbereichen zu erhöhen.

Laut Altlastenuntersuchung sind aufgrund anthropogener Auffüllungen Belastungen, die teilweise oberhalb der Z 2-Werte nach der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) liegen, nachgewiesen.

Nach heutigem Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Flächennutzungen realisierbar, da die erkannten bzw. zu erwartenden Bodenbelastungen beseitigt werden können bzw. aufgrund der derzeitigen Nutzung kein Sanierungsbedarf besteht. Im Einzelfall können eingrenzende Untersuchungen zur Beurteilung einer Sanierungsnotwendigkeit erforderlich werden.

Schutzgut Wasser

Die Versickerungsfähigkeit der Böden im Planbereich wird durch Umsetzung des wirksamen Plans wie auch durch die Umsetzung der Neuplanung verringert. Es kann aber ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers durch Maßnahmen im Bebauungsplan (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Dach- und Fassadenbegrünungen, Brauchwassernutzung und Versickerung von Niederschlagswasser) versickert werden und verdunsten. Der Rest soll direkt in das Hafenbecken eingeleitet werden. Die Einleitung des Niederschlagswassers kann über das Uferfiltrat des Flusses noch zur Grundwasserneubildung beitragen. Definitiv führt dies zur Entlastung des zentralen Kläranlagensystems der Landeshauptstadt Wiesbaden, was auch gegenüber dem aktuellen Zustand zu positiven Auswirkungen führt.

Bei Berücksichtigung der entsprechenden Vorschriften sind keine Beeinträchtigungen der Zone B 4 des Heilquellenschutzgebiets für die Heilquellen der Landeshauptstadt Wiesbadens zu erwarten.

Zum Ausgleich des Überschwemmungsvolumens, welches dem Rhein verloren geht, wird vor Beginn von Baumaßnahmen im Überschwemmungsgebiet am Hafenbecken ein Staukanal eingerichtet, der über das auszugleichende Wasservolumen hinaus zukünftig Wasser speichern wird.

Schutzgut Klima und Luft

Windmessungen haben ergeben, dass keine signifikanten negativen Einflüsse in Bezug auf die strömungsdynamischen Verhältnisse im Planbereich vorliegen. Das aus klimaökologischer Sicht angestrebte Leitziel, bei baulichen Nachverdichtungen eine ausreichende Be- und Entlüftung des Planbereichs und dessen Umfelds zu gewährleisten, wird durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene erfüllt.

Die o.g. Auswirkungen sind auch bei Umsetzung des wirksamen Plans zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für die gefährdeten und gesetzlich geschützten Arten werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Bebauungsplanebene festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen ist zu erwarten, dass sich die Ausgangsbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt verbessern werden. Die biologische Vielfalt wird sich voraussichtlich nicht wesentlich verändern. Dies ist vor allem auf die Lage des Planbereichs und die angestrebten Nutzungen zurückzuführen.

Die o.g. Auswirkungen sind auch bei Umsetzung des wirksamen Plans zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild/Stadtbild

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch eine Neuordnung der Baukörper und Freiraumstrukturen sowie durch die im Zusammenhang mit den einzelnen Baumaßnahmen entstehenden Grünelemente aufgewertet.

Die o.g. Auswirkungen sind auch bei Umsetzung des wirksamen Plans zu erwarten.

8.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Eingriffswirkungen in den Bodenhaushalt werden anthropogen überprägte beziehungsweise vorbelastete Flächen im Innenbereich mit bereits vorhandener Voll- und Teilversiegelung überplant. Außenbereichsflächen mit natürlich anstehenden, gewachsenen Böden und weitgehend unbeeinträchtigten Bodenfunktionen werden geschont beziehungsweise nicht beansprucht. Um den Eingriff auf das Schutzgut Boden soweit wie möglich zu minimieren, werden im nachgeordneten Bebauungsplan geeignete Festsetzungen getroffen

Vor der Herstellung baulicher Anlagen auf den derzeit brachliegenden Flächen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist die Errichtung eines Stauraumkanals erforderlich, durch den der Retentionsraumverlust vollständig ausgeglichen wird. Nach der Herstellung des Stauraumkanals liegen alle Bauflächen außerhalb des zukünftigen Verlaufs der Überschwemmungsgrenze.

Der durch den Vorhabenträger beim Regierungspräsidium Darmstadt Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden gestellte wasserrechtliche Antrag zum Bebauungsplan „Osthafen, westlich des Hafenwegs“ in Wiesbaden-Schierstein vom 14. März 2018 wurde mit Bescheid vom 11. April 2018 genehmigt.

Das klimaökologische Leitziel wird mit Hilfe von grünordnerischen Maßnahmen auf Bebauungsplanebene erreicht.

8.4 Schutzbereich „Mensch und Gesundheit“

8.4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Zu den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen, die durch die geplanten Nutzungen und die Umsetzung der Planung hervorgerufen werden können, zählen Belastungen aus dem Boden- und dem Wasserhaushalt (Grundwasser), Belastungen aus dem Klima und der Lufthygiene sowie Lärmemissionen (Gewerbelärm, Verkehrslärm).

Auswirkungen, die sich für den Menschen aus Belastungen des Boden- und Wasserhaushalts sowie aus dem Klima und der Lufthygiene ergeben könnten, wurden schon im Rahmen der Punkte 8.3.1 bis 8.3.4 behandelt. Daher wird nachfolgend nur noch die Situation der Lärmemissionen und der Erholungssituation dargestellt.

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Im Norden des Planbereichs befindet sich die verkehrlich stark frequentierte Rheingaustraße (K 648) mit der Einmündung der Äppelallee (L 3482), die auch als Zubringer zur Schiersteiner Brücke (A 643) dient. Somit wirkt vom Nordrand her eine deutliche Lärmbelastung in den Planbereich hinein (60-65 dB(A) tags, HLUg 2007).

Südlich der Rheingaustraße beschränkt sich der Verkehrslärm auf Anliegerverkehr.

Für die gewerblichen Nutzungen im Bestand werden die nach DIN 18005 festgelegten Orientierungswerte Tags punktuell im Bereich der Kreuzung Rheingaustraße/Äppelallee/ Hafenweg und im Hafenweg überschritten. Obwohl die Lärmbelastung hoch ist, ist der Planbereich nicht im Lärmaktionsplan des Regierungsbezirks Darmstadt, Teilplan Straßenverkehr (2016) berücksichtigt, da Gewerbe- und Industriegebiete, aufgrund ihrer nur sehr begrenzten Zulässigkeit für Wohnzwecke unberücksichtigt bleiben.

Auf der Südseite des Planbereichs bestehen Lärmbelastungen infolge des Schiffsverkehrs auf dem Rhein und im geringeren Maße auch durch Freizeitnutzungen im unmittelbar angrenzenden Hafenbecken.

Im Jahr 2007 wurde der Gewerbelärm durch Messungen am Nordrand und im Südosten des Planbereichs ermittelt. Die durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass alle Einzelmessungen unter den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete lagen (gemessen im Rahmen der damals noch geplanten Wohnbebauung).

Schutzgut Mensch - Erholung

Da der überwiegende Teil des Planbereichs durch Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt wird, die vorhandenen Grünstrukturen privat genutzt werden und somit eine Zugänglichkeit für die Bevölkerung nur eingeschränkt möglich ist, geht vom Planbereich eine geringe Erholungswirkung aus. Die Uferpromenade ist der Bevölkerung zugänglich, ihre derzeitige Gestaltung ist jedoch nicht durchgängig attraktiv.

Schutzgut Mensch - Störfallrisiko

Der im Planbereich gelegene Chemikalienhandel A. + E. Fischer-Chemie unterliegt aufgrund seines spezifischen Gewerbes nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) der Störfall-Verordnung. Dies bedeutet, dass für verschiedene Störfallsszenarien die möglichen Auswirkungen auf die Umgebung auf theoretischer Grundlage geprüft werden müssen, um daraus gegebenenfalls erforderliche Schutzvorkehrungen abzuleiten. Das Recht zum Betrieb dieser genehmigungsbedürftigen Anlage (Lagerhalle 4) zur Lagerung verschiedener Chemikalien begründet sich mit der baurechtlichen Genehmigung (22. November 1988) i. V. m. der Anzeige (1. Dezember 1991, letztmalig ergänzt am 3. März 1995) und der Änderungsgenehmigung (30. März 2010, zuletzt geändert am 15. Mai 2013).

Somit ist die Firma A. + E. Fischer-Chemie berechtigt giftige, sehr giftige und brandfördernde Stoffe zu lagern. Um die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen im Planbereich zu ermöglichen, erklärte die Firma A. + E. Fischer-Chemie gegenüber dem RP Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dez. IV/WI43.2 - Immissionsschutz- auf die genehmigte Lagerung und den Handel von Chlorgas dauerhaft zu verzichten. So ist zum jetzigen Zeitpunkt sichergestellt, dass für alle anderen zu lagernden Stoffe die Auswirkungen von über den Luftpfad inhalativ toxischer Stoffe und Gemische auf 45 m begrenzt sind. Dieser Radius wird dem nachgeordneten Bebauungsplan als Mindestanforderung zugrundegelegt.

Der angemessene Abstand des Störfallbetriebes betrifft die westliche Hälfte des Sondergebietes Verwaltung sowie das Betriebsgrundstück der Firma A. + E. Fischer-Chemie GmbH & Co. KG. In diesen Bereichen sind schutzwürdige Nutzungen und Nutzungen mit Publikumsverkehr nicht möglich.

8.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner Änderung der Lärmemissionen und der Erholungssituation zu rechnen.

8.4.3 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)

Für die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet gelten die Maßgaben eines Gewerbegebiets. Im Sondergebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 weder in der Nacht noch am Tag überschritten.

Die Nutzung des Planbereichs ist die eines nicht lärmimitierenden (stillen) Gewerbegebiets. Dies wird sich auch durch die zukünftige Nutzung nicht ändern. Einzig der zeitlich eingrenzbarer Anliegerverkehr wird im Zentrum des Planbereichs zunehmen, er wird sich allerdings hauptsächlich in Tiefgeschossen abspielen. Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Gebieten werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Grünfläche wird durch die geplanten Büro- und Verwaltungsgebäude vom Verkehrs- und Gewerbelärm aus nördlicher Richtung kommend abgeschirmt.

Es wird kein ausschlaggebender Anstieg von Schadstoffen, ausgelöst durch Verkehr und Gebäudeheizung, erwartet. Die geplanten Nutzungen sind darüber hinaus als nicht empfindlich einzustufen.

Die o.g. Auswirkungen sind auch bei Umsetzung des wirksamen Plans zu erwarten.

Schutzgut Mensch - Erholung

Die Neuschaffung von Flächen für die Grünverbindungen werden zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im Freiraum führen. Entsprechende Festsetzungen trifft der Bebauungsplan.

Die o.g. Auswirkungen sind auch bei Umsetzung des wirksamen Plans zu erwarten.

Schutzgut Mensch - Störfallrisiko

Die Planung berücksichtigt die angemessenen Abstände des Störfallbetriebs. Im nachgeordneten Bebauungsplan wird sichergestellt, dass keine schutzwürdigen Nutzungen innerhalb des vorgegebenen Mindestabstands errichtet werden dürfen.

Die o.g. Auswirkungen sind auch bei Umsetzung des wirksamen Plans zu erwarten.

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

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutbereichs „Mensch“ sind eng mit den Beeinträchtigungen des Schutzgutbereichs „Naturhaushalt und Landschaftsbild“ verknüpft. Deshalb werden die verschiedenen Beeinträchtigungen teilweise durch die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Schutzgutbereich „Naturhaushalt und Landschaftsbild“ abgearbeitet und durch Festsetzungen im nachgeordneten Bebauungsplan konkretisiert.

8.5 Schutzgutbereich „Kulturgüter und Sachgüter“

8.5.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Planbereich befindet sich die neobarocke Villa „Günther“ (Rheingaustraße 51). Sie ist als Einzelkulturdenkmal geschützt. Weitere Baudenkmäler sind nicht bekannt.

Als Bodendenkmal ist im Planbereich ein jungneolithisches Erdwerk der Michelsberger Kultur bekannt. Desweiteren sind ein Gräberfeld der späten Bronzezeit sowie aus dem unmittelbarem Umfeld Siedlungsstellen der Jungsteinzeit und der vorrömischen Eisenzeit belegt.

Das Vorhandensein sonstiger bedeutsamer Kultur- und sonstiger Sachgüter im Planbereich ist nicht bekannt.

8.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wenn die derzeitige Nutzung der Flächen bestehen bleibt, ergeben sich keine Änderungen. Bei Umsetzung der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen sind Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

8.5.3 Prognose bei Durchführung der Planung

Auf das Baudenkmal Villa „Günther“ sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Da im Planbereich Bodendenkmäler bekannt sind, sind Erdingriffe durch eine denkmalfachlich geeignete Person archäologisch zu begleiten.

Bei der Entwicklung des Planbereichs besteht die Möglichkeit, dass weitere Kulturgüter gefunden werden.

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste sind dem Landesamt für Denkmalspflege unverzüglich zu melden.

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

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich.

8.6 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Ausgehend von den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan führt die Umsetzung der Änderung zu keinen negativen Umweltauswirkungen. Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Schutzgütern.

Im Bezug auf den Hochwasserschutz ist das Hessische Wassergesetz (HWG) maßgeblich zu beachten.

Es ist davon auszugehen, dass es durch die umweltbezogenen Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans zu keinen nachteiligen Auswirkungen im Planbereich kommen wird.

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

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet die Änderung einer Darstellung von „Gemischter Baufläche“ in „Sondergebiet, Verwaltung“ auf einer teilweise brachliegenden Fläche innerhalb eines nahezu vollständig versiegelten Planbereichs.

Im Sinne der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie und gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Alternativen für die Realisierung der Planung stehen im Bereich von Schierstein nicht zur Verfügung. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen stellt keine Alternative dar, da die Eingriffe in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts mit einem vergleichsweise höheren Aufwand kompensiert werden müssten.

8.8 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren im Planbereich sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

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 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 oder fehlende Kenntnisse

Für den Planbereich bestehen keine fehlenden Kenntnisse.

Unter Berücksichtigung der bestehenden und vorgesehenen Nutzungen im Planbereich kann davon ausgegangen werden, dass alle im Planbereich vorgesehenen Nutzungen umgesetzt werden können.

8.9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen nach § 4c in Verbindung mit § 4 (3) BauGB, die mit einer Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung verbunden sein können, erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 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.

8.10 Zusammenfassung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden einzelne Darstellungen des wirk-samen Flächennutzungsplans geändert. Dieser stellt im Planbereich unter anderem eine „Gemischte Baufläche, Planung“ dar. Die städtebauliche Zielvorstellung der Entwicklung einer gemischten Nutzung in diesem Bereich wurde bislang noch nicht umgesetzt. Die Fläche liegt derzeit teilweise brach bzw. ist mit einem Verwaltungsgebäude überbaut. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, diese Fläche nicht mehr als

„Gemischte Baufläche, Planung“ sondern als „Sondergebiet - Verwaltung, Planung“ darzustellen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter, die mit der Schaffung einer gemischten Baufläche und der Erschließungsanlagen verbunden sind, wurden bereits bei der Aufnahme der Darstellung „Gemischte Baufläche, Planung“ in den Flächennutzungsplan abgearbeitet und werden vor diesem Hintergrund in der unten aufgeführten Tabelle nicht bewertet. Die Beurteilung der Auswirkungen der 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 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	Bestand	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	Überwiegend baulich genutzt und größtenteils versiegelt. Am Südrand des Planbereichs liegen Flächen brach. Die Böden sind fast vollständig anthropogen verändert, Bodenbelastungen liegen vor	weitere Versiegelungen durch private und öffentliche Baumaßnahmen sind zu erwarten, Verbesserung der Speicher- und Filterkapazitäten des Bodens in Teilbereichen sind zu erwarten, im Einzelfall können Untersuchungen zur Beurteilung einer Sanierungsfähigkeit von Bodenbelastungen erforderlich werden	keine Auswirkungen zu erwarten	weitere Versiegelungen des Bodens, Speicher- und Filterkapazitäten des Bodens können sich in Teilbereichen erhöhen, im Einzelfall können Untersuchungen zur Beurteilung einer Sanierungsfähigkeit von Bodenbelastungen erforderlich werden.
				+/-	+/-
8.3	Wasser	keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete betroffen, der Bereich liegt in der Zone B 4 des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen der Landeshauptstadt Wiesbadens, Teilbereiche des ufernahen Planbereichs liegen im festgesetzten Überschwemmungsbereich des Rheins und im Risikogebiet nach § 78 b WHG	vermutlich eine Verringerung der Versickerungsfähigkeit, ggf. kann ein Teil des Niederschlagswassers in das Hafenbecken eingeleitet werden, dadurch Entlastung des zentralen Kläranlagensystems, Retentionsraumausgleich erforderlich	keine Auswirkungen zu erwarten	Die Versickerungsfähigkeit der Böden wird verringert, ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers kann im Gebiet versickern oder in das Hafenbecken eingeleitet werden, dadurch Entlastung des zentralen Kläranlagensystems, Retentionsraumausgleich erforderlich
				+/-	-

Kap.	Schutzgut	Bestand	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	Luftströmungen verlaufen in westliche und östliche Windrichtungen entsprechend der Flussausrichtung des Rheins. Der Ortskern von Schierstein ist im Sommer deutlich überwärmt. Der Planbereich befindet sich am Rand der Wärmeinsel „Schierstein“.	Es ist zu erwarten, dass Be- und Entlüftung des Planbereichs weitgehend erfüllt werden, das klimaökologische Leitziel kann vermutlich durch grünordnerischen Maßnahmen auf Bebauungsplanebene erreicht werden.	keine Veränderungen zu erwarten	Be- und Entlüftung des Planbereichs weitgehend erfüllt, klimaökologisches Leitziel wird durch grünordnerischen Maßnahmen auf Bebauungsplanebene erreicht
				+/-	+/-
8.3	Tiere und Pflanzen	keine schützenswerten Objekte, Strukturen oder Gebiete bezogen auf das Schutzgut Pflanzen vorhanden, eine besonders geschützte Art festgestellt, die jedoch stark rückläufig ist, Gesamtgefüge wildlebender Pflanzen- und Tierarten hat einen labilen Pioniercharakter	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden vermutlich erfolgen, damit verbessern sich die Ausgangsbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt, die biologische Vielfalt wird sich nicht verändern	keine Veränderungen zu erwarten	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen werden auf Bebauungsplanebene festgesetzt, damit verbessern sich die Ausgangsbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt, die biologische Vielfalt wird sich nicht verändern
				+/-	+
8.3	Landschaftsbild/Stadtbild	Dicht und heterogen bebautes Gebiet ohne besondere Merkmale landschaftlicher Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Übergänge und Bezüge zur freien Landschaft oder bedeutsamen innerstädtischen Grün- und Freiraumstrukturen sind nicht vorhanden.	Es ist eine Aufwertung des Stadtbildes zu erwarten.	keine Veränderungen zu erwarten	Aufwertung des Stadtbildes
				+/-	++
8.4	Mensch - Gesundheit (Lärm)	Stark frequentierte Rheingaustraße und Autobahnzubringer zur A 643, Lärmbelastungen durch Schiffsverkehr, aber lärmunempfindliche Nutzungen, Gewerbelärm liegt unterhalb der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, hinzukommender Anliegerverkehr könnte in Tiefgeschosse verlagert werden	keine Veränderungen zu erwarten	keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten, hinzukommender Anliegerverkehr wird in Tiefgeschosse verlagert
				+/-	+/-

Kap.	Schutzgut	Bestand	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 - Erholung	Vom Planbereich geht aufgrund der Nutzungen nur eine geringe Erholungswirkung aus. Die Uferpromenade ist der Bevölkerung zugänglich, ihre derzeitige Gestaltung ist jedoch nicht durchgehend attraktiv.	Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten ist zu erwarten.	keine Veränderungen zu erwarten	Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im Freiraum
				+/-	+
8.4	Mensch - Störfallrisiko	Im Planbereich befindet sich ein Störfallbetrieb, innerhalb der angemessenen Abstände dürfen keine schutzwürdigen Nutzungen realisiert werden.	keine Veränderungen zu erwarten	keine Veränderungen zu erwarten	keine Veränderungen zu erwarten
				+/-	+/-
8.5	Kultur- und Sachgüter	Baudenkmal Villa „Günther“ und Bodendenkmäler (Michelsberger Erdwerk u.a.) vorhanden	baubegleitende Untersuchungen zum Schutz möglicher Bodendenkmäler erforderlich	keine Veränderungen zu erwarten	baubegleitende Untersuchungen zum Schutz möglicher Bodendenkmäler erforderlich
				+/-	+/-
8.6	Wechselwirkungen		Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden bereits im Rahmen der FNP-Aufstellung behandelt	keine Veränderungen zu erwarten	Im Zuge der Planungen entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den dargestellten Schutzgütern. Die auf Ebene des Bebauungsplans vorgesehenen Festsetzungen werden den Umweltzustand des Quartiers gegenüber dem Ist-Zustand insgesamt verbessern.
				+/-	+
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. Der Ausgleich erfolgt auf Bebauungsplanebene. Die fehlende Kompensation erfolgt durch die Nutzung des städtischen Ökokontos.

9 Untersuchungsrahmen (Gebietsabgrenzung)

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

10 Weiterer Untersuchungsbedarf

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

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

Wiesbaden, den 10. März 2020

Camillo Huber-Braun