

Zusammenfassende Erklärung

des Bebauungsplans
Osthafen, westlich des Hafenwegs
im Ortsbezirk Schierstein

nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

Anlass und Ziele der Planung

Als Oberzentrum in der Wachstumsregion Rhein-Main erfüllt die Landeshauptstadt Wiesbaden vielfältige Funktionen, unter anderem die Stärkung des Wirtschaftsstandortes. Insbesondere die Nachfrage nach hochwertigen Standorten für Wohn- und Gewerbenutzungen ist gegeben. Der 6,2 ha große Planbereich ist bereits überwiegend bebaut. Neben traditionell gewerblichen Nutzungen, wie zum Beispiel Büro-, Werkstatt-, Lager- und Verkaufsflächen, existieren noch einige brachliegende Flächen, die nicht ausgeschöpfte Standortpotenziale bieten. Die verkehrsgünstige Lage des Standortes mit seiner bereits bestehenden Infrastruktur macht ihn für die Fortführung der bereits begonnenen Entwicklung der Flächen am Hafen als Arbeits- und Wirtschaftsstandort besonders interessant.

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung der vorhandenen Brachflächen zu einem attraktiven Verwaltungsstandort am Schiersteiner Hafen geschaffen und die Zielsetzungen des bereits im Jahre 2006 beschlossenen Rahmenplans umgesetzt. In der Uferlage entstehen neue Flächen für einen Bürostandort, dem sich östlich Flächen mit einem Fokus für hafenbezogene Nutzungen anschließen. Die neuen Nutzungen berücksichtigen dabei die bereits im Umfeld bestehenden Gewerbebetriebe.

Im Einzelnen werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Weiterentwicklung einer hochwertigen Bauungs- und Nutzungsstruktur, mit dem Schwerpunkt Dienstleistung / Gewerbe
- Sicherung der Durchlässigkeit des Plangebiets (Durchwegung Nord-Süd, Anbindung Kormoranweg)
- Ausbau des Hafenwegs, wie im Bereich der Hafenstadt bereits realisiert frei von Individualverkehr
- Sicherung der 'Durchgängigkeit' des Rheinuferweges im Sinne des Regionalparkkonzeptes

Mit der Rechtskraft verliert der Bebauungsplan Schierstein 1980/01 „Spazierweg - Osthafen“ seine Gültigkeit, da er durch den Bebauungsplan „Osthafen, westlich des Hafenwegs“ überlagert wird.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Auswirkungen auf die Schutzgüter: Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Mensch und Gesundheit und Kultur- und Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler).

Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Fläche

Das Plangebiet wird im Norden und Südwesten durch gewerbliche Nutzungen und einer damit einhergehenden gewerbegebietstypischen relativ hohen Versiegelung geprägt. Bei den aktuell unbebauten Flächen handelt es sich um anthropogen vorgeprägte Ruderalflur die nach Abriss von Gebäuden verwahrlost wirkt, sie wird teilweise legal, teilweise illegal als Abstell-, Lager- und Parkfläche genutzt.

Die geplanten Veränderungen im Geltungsbereich umfassen eine Bauverdichtung und (Re-)Aktivierung von bereits erschlossenen Brachflächen. Das Plangebiet fügt sich zudem in seiner Eigenart in die nähere stark gewerblich geprägte Umgebung ein.

Boden

Die zusammenfassende Beschreibung und Bewertung des Schutzgut Bodens lässt sich tabellarisch wie folgt darstellen:

Teilfunktion	Ausprägung	Erläuterung
Bodenstruktur	unnatürlich	Anthropogene Umschichtungen und Aufschüttungen u. a. mit Bauschutt in den oberen Bodenschichten
Ertragsfähigkeit	gering	Bauschuttaufschüttungen in den oberen Bodenschichten und großflächige Versiegelung beeinträchtigt biotische Nutzbarkeit der Fläche
Wasserdurchlässigkeit	gering	Großflächige Überbauung und Versiegelung verhindert weitgehend Grundwasserneubildung
Wasserfilterung	gering bis mittel	Struktur der obersten Bodenschichten hat wenig reinigende Wirkungen, tiefere Schichten (Schluff) durchaus
Schadstoffbelastung	gering bis hoch	In Teilbereichen Überschreitung der Prüfwerte nach Bundesbodenschutz- und Altlasten Verordnung für BaP, Arsen und Blei. Weiterhin auffällige Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen, Zink, BTEX und LHKW. Gleisschotter nur gering belastet bzw. unbelastet.

Durch die historische Geländedenutzung sind die Schadstoffbelastungen teilweise hoch, aber nur in eng umgrenzten Teilbereichen bei Aufgabe bisheriger Nutzungen sanierungsbedürftig. Die starke Vorbelastung der Bodenfunktionen wird durch die vorgesehenen Geländeumgestaltungen nicht verschlechtert, sondern beinhaltet in geringem Ausmaß Verbesserungsmöglichkeiten. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches kommt es zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades.

Wasser

In der folgenden Tabelle ist die Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes Wasser zusammengefasst:

Teilfunktion	Ausprägung	Erläuterung
Offene Wasserflächen	Keine	Der Rhein und das Hafenbecken liegen außerhalb des Plangebiets
Überschwemmungsgebiet	Insbesondere im südlichen Teil des Plangebiets noch als Retentionsraum funktionsfähig	Retentionsraum für Überschwemmungsereignisse des Rheins
Niederschlagswasser	Entwässerung in die Kanalisation, bzw. im südlichen Plangebiet Versickerung der anfallenden Niederschläge	Nur sehr geringe Beiträge zur Grundwasserneubildung und keine Retention von Niederschlagswasser
Grundwasser	Kurzer Weg zum Uferfiltrat	Hoch anstehendes Grundwasser zu erwarten
Schutzgebiete	Heilquellenschutzgebiet der quantitativen Schutzzone B4	Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten

Der durch das Vorhaben verlorengelende Retentionsraum des Rheins in Höhe von 187 m³ wird mittels eines größer bemessenen Stauraumkanals mit 236 m³ auf den Grundstücken des SO 1 und 2 ausgeglichen. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung zur Errichtung des Stauraumkanals wurde mit dem Genehmigungsbescheid des RP Darmstadt vom 14.03.2018 erteilt.

Das Niederschlagswasser der Bestandsbebauung wird bereits in die städtische Kanalisation abgeführt. Das unbelastete Niederschlagswasser soll unmittelbar in das Becken des Schiersteiner Hafens geleitet werden. Trotz hoher Bodenversiegelung kann dies indirekt über das Uferfiltrat des Flusses sogar stärker als bisher zur Grundwasserneubildung beitragen.

Das Plangebiet liegt in der quantitativen Heilquellenschutzgebietszone B4. Außer hinsichtlich eines Verzichts auf jegliche Sprengung oder Tiefenbohrung wirkt sich dies nicht weiter aus.

Klima und Luft

Schutzgut Klima und Luft lassen sich zusammenfassend wie folgt beschreiben und bewerten:

Teilfunktion	Ausprägung	Erläuterung
Makroklima	trocken-warm, Nebelneigung	Wiesbadens Südrand hat Weinanbauklima, am Rhein herrschen Luftströmungen in West-Ost-Richtung vor
Lokales Klima	ausgeprägte Wärmeinsel	Häufige Luftstagnation
Luftqualität	mittel	Hauptsächlich durch Verkehr, teilweise Geruchsbelastigung

Leichte Lufttemperaturzunahmen bleiben im Wesentlichen auf ein kleinräumliches Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs beschränkt. In stadtklimatisch besonders relevanten warmen Sommernächten kann in Ausnahmefällen (Häufigkeit < 10 %) großwetterlagenbedingt eine Zunahme der Lufttemperatur (ca. +0.5 bis +1.0 °C) in einem kleinräumlichen Bereich der Storchenallee durch eine Warmluftfahne bilanziert werden (Worst-Case-Szenario). Das ortstypische Lufttemperaturniveau wie es aktuell westlich, bzw. nördlich der Storchenallee vorliegt, wird dennoch nicht überschritten. Eine empfindliche Nutzung wie Wohnbebauung ist nicht betroffen. Festsetzungen wie Dach- und Fassadenbegrünungen oder die Neupflanzung großkörniger Bäume tragen zudem zu einer Abmilderung des Wärminseleffektes bei.

Die lufthygienische Vorbelastung des Plangebiets wird durch eine Bauverdichtung nicht verschlechtert. Im Planungsumfeld (u. a. Wohnbebauung Schierstein im Bereich Kormoranweg, Storchenallee, Dieter-Horschler-Promenade) bleibt ganzjährig eine ausreichende Be- und Entlüftung gesichert.

Tiere/Pflanzen

Die zusammenfassende Beschreibung und Bewertung von Tieren und Pflanzen ergibt sich insbesondere aus der folgenden Tabelle:

Teilfunktion	Ausprägung	Erläuterung
Strukturvielfalt	gering	Robuste Bepflanzung und standortangepasste Stadtgehölze, fortschreitende Sukzession auf Brachen
Naturnähe	sehr gering	Stark anthropogen geprägt, Biotopausstattung leicht er- und versetzbar
Vernetzungsfunktion	gering	Geringe Grünanteile an Gesamtfläche, lineare Vernetzung über Baumreihen und Bahngleis (Anbindung nördlich aber ebenfalls stark naturfernes Umfeld)
Vögel	artenarm	11 Arten, 3 gering gefährdet, alle besonders geschützt
Fledermäuse	Jagdgebiet	5 Arten, alle gefährdet, alle Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie
Eidechsen	fehlend	Keine Nachweise
Heuschrecken	rückläufig für wertgebende Arten	15 Arten, 5 Rote Liste-Arten, Blauflügelige Ödlandschrecke in rückläufiger Population
Tagfalter	unbedeutend	3 Arten, (Spanische Flagge FFH-Anhang II, aber hier unbedeutend - Einzelfund)
Artenvielfalt	gering bis mittel	Nur Heuschrecken artenreich, ansonsten ubiquitär
Ökosystemare Stabilität	labil	Strukturarmut, niedriger Grünflächenanteil, geringer Vernetzungsgrad, Artenvielfalt nur bei Pionierarten hoch

Durch das Vorhaben sind Teile der Gehölzpflanzungen sowie der ruderalen Standorte betroffen. Im Zuge der Bebauungsplanung kann es zum Verlust von 46 Bäumen kommen. Davon unterliegen 36 Bäume der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden und 10 unterliegen Bindungen aus der Stellplatzsatzung. Drei weitere „Biotopbäume“ im Gesamtplan- gebiet sind nicht zur Fällung vorgesehen. Mit der bestehenden Baumschutzsatzung wird der Baumersatz zusätzlich definiert. Der Baumbestand ist stark lückenhaft und besitzt daher nur eine eingeschränkte Vernetzungsfunktion.

Hinsichtlich besonders geschützter Arten ist weder für Pflanzen, noch für Vorkommen von Reptilien oder tagaktiven Schmetterlingen eine Betroffenheit im Planungsfall anzunehmen. Auch von Vögeln und Fledermäusen konnten, von Potenzialplätzen abgesehen, keine Fort- pflanzungs- oder Ruhestätten entdeckt werden. Als Kulturfolger ist die blauflügelige Ödland- schrecke wegen fortgeschrittener Gehölzentwicklung bereits ohne erfolgte Bebauung stark rückläufig. Ihr bereits entwerteter Lebensraum kann nicht erhalten werden.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden und folglich auch nicht betroffen.

Landschaft

Zusammenfassend die Beschreibung und Bewertung der Landschaft in der nachfolgenden Tabelle:

Teilfunktion	Ausprägung	Erläuterung
Vielfalt	gering	Dominanz gewerblich genutzter Zweckbauten mit glat- ten, einheitlichen Fassaden
Harmonie	gering	Platzierung meist rein kubischer, einfarbiger Bauformen neben einzelner Jugendstilvilla mit reichhaltig gestalte- ter Fassade
Lokale Identität	gering	Kaum historisch geformte Bausubstanz
Gesamteindruck	aufgelockert	Geringe Baudichte, markante Einzelbäume

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich im Zuge der geplanten Bebauung nicht grundlegend ändern.

Mensch und seine Gesundheit

Die zusammenfassende Beschreibung und Bewertung des Menschen und seiner Gesundheit findet sich in folgender Tabelle wieder:

Teilfunktion	Ausprägung	Erläuterung
Stille Erholung	gering	Kaum ruhige Zonen vorhanden
Aktive Erho- lung	gering	Einrichtungen zur aktiven Erholung hauptsächlich nur in fußläufiger Entfernung außerhalb vorhanden
Lärmbelas- tung	mittel	Beeinträchtigungen vor allem durch Straßenlärm im Nordbereich
Störfallrisiko	hoch	Möglicher Chemieunfall im Plangebiet ist aktuell vorschriftskonform abgesichert

Die Erholungsfunktion wird durch neue Wegeverbindungen, die eine Querung des Geltungsbereichs ermöglichen oder durch die Entwicklung der Hafepromenade verbessert. Zusätzliche Lärmbelastungen sind nicht zu erwarten, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den angrenzenden Gewerbegebieten werden nicht beeinträchtigt. Das Störfallrisiko, ausgehend von dem Betrieb für Chemikalienhandel im Nordwestbereich des Plangebiets, konnte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (Verzicht der genehmigten Lagerung / Handel mit Chlorgas) signifikant verbessert werden, auch außerhalb des Geltungsbereichs. Die gewählten Festsetzungen (z. B. Anordnung der Baufenster / Ausschluss bestimmter Nutzungen) sind Ausdruck dieser Gefahrenlage sowie der Konfliktbewältigung und dem damit einhergehenden Trennungsgebot nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der gegenseitigen Rücksichtnahme. Wohnen und ein Großteil öffentlicher Nutzungen sind im Geltungsbereich daher ausgeschlossen. Bereits genehmigte Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Kultur- und sonstige Sachgüter (mit dem Teilkomplex Bodendenkmäler)

Die zusammenfassende Beschreibung und Bewertung der Kultur- und sonstiger Sachgüter kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Teilfunktion	Ausprägung	Erläuterung
Kulturgüter	nachrangig	isoliert stehende Jugendstilvilla („Villa Günther“ ist Baudenkmal)
Archäologie	überformt	Lagerstätten des Michelsberger Erdwerks, sowie ein Gräberfeld der späten Bronzezeit überlagern das Plangebiet. Es sind baubegleitende Maßnahmen erforderlich. Bei Zutage fördern von Fundstücken sind die Maßgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetzes zu beachten
Ideelle Werte	gering	Nahezu keine seltenen, einzigartigen Bauten oder anderweitige historisch wertvolle Objekte
Materielle Werte	hoch	Lagebedingt (Ballungsraum, sehr gute Verkehrsanbindung an Fernstraßen)

Die unter Denkmalschutz stehende „Villa Günther“ ist von den vorgesehenen Planungen im Geltungsbereich nicht betroffen.

Eine mögliche Betroffenheit des Michelsberger Erdwerks sowie des Gräberfelds der späten Bronzezeit durch das Vorhaben kann nicht ausgeschlossen werden. Daher sind die Maßgaben nach dem Denkmalschutzgesetz zu beachten.

Biologische Vielfalt

Beim Plangebiet handelt es sich um eine intensiv gewerblich genutzte und vorgeprägte Fläche innerhalb des Stadtgebiets. Die Nutzung führte zu einem sehr hohen Versiegelungsgrad und einer geringen Anzahl an Bäumen und anderen für die Tierwelt bedeutsamen Strukturen. Auch die Vielfalt dort vorkommender Tiere fällt erwartungsgemäß gering aus, bzw. beschränkt sich hauptsächlich auf überall verbreitete Arten. Dies wird sich durch die Planung zukünftig nicht wesentlich ändern, es besteht aber die Möglichkeit auch im Zuge der Bauverdichtung positive Impulse zu setzen, z. B. durch Dachbegrünung, Nist- und Quartiershilfen oder das Anlegen von Versteckplätzen für Kleinsäuger.

Eingriff und Ausgleich gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes

Der Ausgleich findet überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs statt. Eingriffe, die nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können (ca. 20 % der Kompensation), werden durch Maßnahmen außerhalb des Gebiets kompensiert. Diesbezüglich weist die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung inklusive der Zusatzbewertung für das Schutzgut Klima im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Defizit von insgesamt 111.760 Wertpunkten auf, die nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden können.

Die Kompensation dieses Punktedefizits erfolgt durch Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung in der Kiesgrube Delkenheim. Planungsrechtlich kann dies gemäß § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen, wenn der Ausgleich innerhalb des betroffenen Landschaftsraums stattfindet.

Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Bürgeranhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 09.07.2009 beteiligt. Die Bürger stellten im Rahmen der Veranstaltung insbesondere Fragen zu Themenkomplexen wie Verkehr, Nutzungs- und Grünstrukturen sowie (Nah-)Erholungsangeboten. Insbesondere die Anregung nach Wohnbebauung kann in Folge der gewerblichen Prägung der Bestandsbebauung sowie des ansässigen Chemiebetriebes nicht berücksichtigt werden. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt oder konnten nicht berücksichtigt werden, da sie nicht Regelungsinhalt des Bauleitplanverfahrens sind, beziehungsweise außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 17.06.2020 bis 16.07.2020 durchgeführt. Während der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen von Bürgern zu dem Planungsentwurf abgegeben.

Es wurde unter anderem angeregt, dass Klimabelange stärker zu berücksichtigen sind, da durch den Bebauungsplan negative Auswirkungen auf das Klima in der angrenzenden Wohnbebauung und dem Ortskern zu erwarten seien.

Den Anregungen hierzu wurde nicht gefolgt, da die Klimabelange im Rahmen des Bebauungsplans hinreichend Berücksichtigung finden und keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die konstatierte Zunahme von durchschnittlich ca. 2 °C innerhalb des Gebiets tritt nur in einem räumlich eng begrenzten Bereich (rd. 10 % des Geltungsbereichs) auf und tritt zudem nicht pauschal ein. Eine - auch unter Beachtung der klimawandelbedingten Zunahme von heißen Tagen und Tropennächten - markante thermische Beaufschlagung in der benachbarten Wohnbebauung liegt nicht vor.

Des Weiteren wurde vorgebracht, dass der Bebauungsplan eine zu hohe Versiegelung ermöglicht.

Den Anregungen wurde nicht gefolgt, da die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen deutlich unterhalb der nach der Baunutzungsverordnung definierten Obergrenzen für Gewerbe- und Sondergebiete liegen. Das Maß der baulichen Nutzung wurde so festgesetzt, dass sowohl stadtklimatische, freiraumplanerische und grünordnerische Aspekte als auch Zugänglichkeit, Wegeverbindungen und Aufenthaltsqualität innerhalb des Gebiets angemessen berücksichtigt werden. Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Wege, Zufahrten u.ä. innerhalb des GE 1 dienen im Bereich des Betriebes für Chemikalienhandel dem Schutz des Bodens und des Grundwassers. Eine Überschreitung der GRZ2 innerhalb der Sondergebiete ist ausschließlich auf Tiefgaragen und deren Zufahrten beschränkt, deren Dachflächen mit einer Erdüberdeckung versehen werden, die eine intensive Begrünung zulassen.

Daneben wurde angemerkt, dass Grünflächen und Naherholungsfunktionen verloren gehen, bzw. dauerhaft nicht umgesetzt werden.

Den Anregungen wurde nicht gefolgt, da der Bereich bereits im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt und zudem infrastrukturell vollständig erschlossen ist (Reaktivierung von Brachflächen). Die im Bebauungsplan von 1980 festgesetzte Grünfläche wurde in den letzten 40 Jahren nicht realisiert, da die damaligen städtebaulichen Beweggründe, Zäsur durch Industrie, Gewerbe und Militär und einer damit verbundenen fehlenden Aufenthaltsqualität nicht mehr gegeben sind.

Zudem tragen vielfältige Festsetzungen zu Quantität und Qualität von Grünstrukturen sowohl im öffentlichen Raum als auch auf privaten Grundstücksflächen zu einer für die angestrebten Nutzungsarten überdurchschnittliche und der Lage des Gebiets angemessene Begrünung bei. Die Naherholungsfunktion am Schiersteiner Hafen wird zudem nicht eingeschränkt, sondern durch bestimmte Festsetzungen erheblich verbessert.

Ferner wurde angemerkt, dass Beeinträchtigungen durch zunehmenden Verkehr zu befürchten sind und nicht ausreichend Stellplätze sichergestellt werden.

Den Anregungen wurde nicht gefolgt, da der Bebauungsplan umfängliche Möglichkeiten zur Verwirklichung von Stellplätzen festsetzt, die zudem im Rahmen der Baugenehmigungsplanung für alle neu zu errichtenden Gebäude auf Grundlage der Stellplatzsatzung nachzuweisen sind. Zudem ist entsprechend der Beurteilung des Tiefbau- und Vermessungsamtes davon auszugehen, dass die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen die betroffenen Knotenpunkte und den Verkehrsfluss nicht negativ beeinflussen und deren Leistungsfähigkeit weiter bestehen bleibt. Aufgrund der Entfernung des Plangebiets zum Ortskern sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans zudem keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die dortige Parksituation zu erwarten.

Zusätzlich wurde angemerkt, dass durch etwaige Vergnügungsstätten im Geltungsbereich mit erhöhten Lärmbelastungen zu rechnen ist.

Den Anregungen wurde nicht gefolgt, da die Zulassung im Rahmen des Bebauungsplans bewusst auf das Sondergebiet 3 (SO3) begrenzt wurde, welches mit einer Entfernung von deutlich über 250 m von allen Sondergebieten die größte Distanz zur nächstgelegenen Wohnbebauung an der Storchenallee aufweist. Darüber hinaus sind Vergnügungsstätten lediglich ausnahmsweise zulässig. Durch den Ausschluss kerngebietstypischer Vergnügungsstätten wird zudem die Größe der Vergnügungsstätten innerhalb des SO3 nochmals eingeschränkt. Daher ist im Rahmen der Baugenehmigung ein besonderes Augenmerk auf den Aspekt der Verträglichkeit zu richten und die Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm sicherzustellen.

Es wurden keine weiteren umweltrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die in ihren Aufgabenbereichen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert und in der Zeit vom 04.01.2008 bis zum 08.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Den im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung Rechnung getragen oder konnten einvernehmlich geklärt werden.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.06.2019 bis zum 16.07.2019 an der Aufstellung des Bebauungsplans im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Folgenden Stellungnahmen des Umweltamtes wurde nicht gefolgt:

Stellungnahme	Begründung
Entlang der Zufahrtstraße von der Rheingaustraße ist die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf 7 Stück zu erhöhen.	Die räumliche Verortung eines durchgehenden Grünstreifens und die Festsetzung von mindestens 7 statt 5 Baumpflanzungen, würde die Planungsmöglichkeiten zu stark einschränken, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt die endgültige Lage der geplanten Tiefgaragenzufahrt noch nicht abschließend bestimmt werden kann. Um dem zumindest teilweise entgegenzuwirken, wird auf die Mindeststandards und -größe der Baumscheiben für neu zu pflanzende Bäume in den textlichen Festsetzungen gesondert hingewiesen.
Der Baumbestand entlang der Stellplätze nördlich des Schufa-Gebäudes ist als „zu erhaltende Bäume“ darzustellen.	Durch den Entfall des heutigen Fußwegs im nördlichen Grundstücksbereich kann der vorhandene Baumbestand keine leitende Funktion mehr übernehmen. Die aus stadtgestalterischer Sicht unerwünschte schlauchartige Wirkung würde durch den genannten Festsetzungsvorschlag festgeschrieben. Die Neuordnung des Stellplatzes soll erfolgen und auch eine zukunftsfähige Platzierung der notwendigen Bäume ermöglichen. Daher wird statt einer statischen, zeichnerischen Festsetzung für diesen Teilbereich die Mindestanzahl und -qualität der Baumpflanzungen auf dem Parkplatz und Zugangsbereich zum Schufa Gebäude textlich festgesetzt.
Südlich der Hochgarage / Tiefgarage ist ein mindestens 5 m breiter durchgehender Streifen als Fläche nach § 9 (1) 25 BauGB darzustellen.	Grundsätzlich wird die Vernetzungsfunktion der vorgeschlagenen Pflanzfläche anerkannt. Statt eines 5 m breiten Grünstreifens wird im Bebauungsplan an dieser Stelle eine intensiv begrünte Tiefgarage festgesetzt, wodurch ebenfalls ein Lückenschluss erreicht werden kann.
Das Baufenster von SO 3 ist um 3 m von der ehemaligen Gleistrasse nach Süden zu verschieben, um eine Verschattung des Randbereichs der Gleistrasse zu minimieren.	Die Festsetzung des genannten Baufensters liegt zum einen in dem stadtgestalterischen Ziel begründet, im Bereich der Hafenterrasse einen offenen und großzügigeren Charakter der Freiflächen zwischen Hafenpro-

	<p>menade und den geplanten Gebäuden sicherzustellen und Flächen, beispielsweise für Gastronomie, am Rande des Radweges R3 zu ermöglichen. Zusätzlich ist die natürliche Sukzession im Bereich der ehemaligen Gleistrasse bereits weit fortgeschritten und wird zukünftig durch die neu entstehenden Gebäude verschattet, wodurch die Ausgangsbedingungen für ein trockenwarmes Habitat als ungünstig zu bewerten sind. Eine Vernetzung solcher Standorte über die Gleistrasse findet daher faktisch nicht statt. Unter anderem um diesen Verlust zu verringern, wird für alle neu zu errichtenden Gebäude eine extensive Dachbegrünung vorgeschrieben.</p>
<p>Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist auf maximal 0,8 zu reduzieren.</p>	<p>Die Überschreitung beschränkt sich in den Sondergebieten ausschließlich auf Tiefgaragen und ihre Zufahrten. Das Überschreiten der Grundflächenzahl wird zugelassen, weil die Dachflächen der Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung versehen werden, die eine intensive Begrünung zulassen. Zusätzlich hat die Unterbringung eines wesentlichen Anteils der zahlreichen Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche, insbesondere in der Nähe zur Hafepromenade, wesentliche städtebauliche und stadtgestalterische Vorteile. Insgesamt wächst durch die räumlich gebündelte und kompakte Unterbringung im Vergleich zu ebenerdigen Parkplätzen der Umfang nutzbarer Freianlagen an; zugleich werden Störungen durch Zu- und Abfahrtsverkehr sowie Rangieren und Türenschnagen auf ein Minimum gesenkt. In Kombination mit der festgesetzten intensiven Dachbegrünung von Tiefgaragen und des damit verbundenen höheren Grünflächenanteils, können negative stadtklimatische Aspekte effektiv verhindert werden. Die Überschreitung der GRZ2 innerhalb des GE 1 bis zur Betriebsaufgabe des Chemikalienhandels der Fa. Fischer-Chemie wird zugelassen, um insbesondere den Schutz des Bodens und des Grundwassers aufgrund des dort zulässigen Umgangs mit gefährlichen Stoffen und Chemikalien besser gewährleisten zu können.</p>
<p>Tiefgaragendächer sind intensiv zu begrünen und flächendeckend mit einem Substrataufbau von durchschnittlich mindestens 0,8 m Schichtstärke zu überdecken.</p>	<p>Die Festsetzung einer durchschnittlichen Substratstärke von 50 cm ist ausreichend, um eine intensive Begrünung zu ermöglichen. Für Flächen mit Rasen, Stauden oder Bodendeckern eignet sich eine Überdeckung von 30 bis 40 cm auch aus bewäs-</p>

	serungstechnischer Sicht besonders. Um sicherzustellen, dass im Bereich der Tiefgaragen auch für Bäume ausreichende Wachstumsbedingungen vorherrschen, kann die Substratstärke bei Baumstandorten auf mindestens 1,0 m erhöht werden. Alle Optionen werden durch die bestehende Festsetzung abgedeckt.
--	--

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung abgegebene Stellungnahme des Regierungspräsidiums führte im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz zu einer Klarstellung insbesondere hinsichtlich der Sicherstellung der bauzeitlichen Reihenfolge der im Bescheid genehmigten Maßnahme und der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Retentionsraum. Damit einhergehend wurde die textliche Festsetzung Teil A Nr. 1.2 und Nr. 6 im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 um die Regelung zur bauzeitlichen Reihenfolge ergänzt und die zugehörigen Abschnitte in der Begründung überarbeitet. Die Betroffenen wurden im Zuge einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 S. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.2019 bis zum 01.01.2020 erneut beteiligt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Sondergebiete des Bebauungsplans sind an einem nahezu versiegelten und städtisch überformten Standort geplant. Durch die Reaktivierung bzw. Wiedernutzbarmachung bereits erschlossener untergenutzter Bestandsgebiete sowie der Nutzung bestehender Verkehrs- und Infrastrukturnetze wird dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung gefolgt. Von der Entwicklung des Gebiets können positive Impulse für den Stadtteil ausgehen. Alternative Standorte, z. B. am Ortsrand an Siedlungszuwachsflächen würden zu erheblich größeren Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Vergleichbare, zur Verfügung stehende Flächen sind in Schierstein derzeit nicht vorhanden.