

# Zusammenfassende Erklärung

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

### Anlass und Ziel der Planung

Der Planbereich ist überwiegend bebaut. Neben traditionell gewerblichen Nutzungen, wie zum Beispiel 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.

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.

### Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 6 Baugesetzbuch (BauGB) dann nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der Planung zulässig war. Dies trifft im vorliegenden Fall auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu, da die bestehenden Nutzungsarten nicht wesentlich geändert werden.

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden einzelne Darstellungen des wirksamen 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 Flächenutzungsplanänderung 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.

Da ein Teil des Planbereichs im Südwesten und entlang der Uferpromenade im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Rheins liegt, wurde mit dem Regierungspräsidium Darmstadt vereinbart, dass im Vorfeld einer 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
- Festsetzung von Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Errichtung einer geschlossenen Hochwasserschutzanlage (Stauraumkanal) einschließlich der erforderlichen Zulauf- und Überlaufbauwerke)

### 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.

Zusammenstellung der Wirkungsbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern unter der Annahme der Szenarien: Bestand, Umsetzung der bestehenden Darstellungen im Flächennutzungsplan (ohne Bewertung), Verzicht auf planerische Maßnahmen und Eingriffe in den Planbereich sowie Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung.

--	=	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
				+/-	-
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
				+/-	+/-

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	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
				+/-	+/-
8.4	Mensch - Erholung	Vom Planbereich geht nur eine geringe Erholungswirkung aus, Uferpromenade ist der Bevölkerung zugänglich, Gestaltung derzeit jedoch nicht durchgehend attraktiv	Eine Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten ist zu erwarten.	keine Veränderungen zu erwarten	Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im Freiraum
				+/-	+

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 - 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 8.4.4 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.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurden keine Äußerungen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) wurden Äußerungen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen. Die wesentlichen Inhalte und die daraus resultierenden Auswirkungen mit Begründungen nachstehend:

Äußerung	Auswirkung	Begründung
Der Planbereich liegt in Zone D des <u>Heilquellenschutzgebietes</u> . Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.	Die Aussagen wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht aufgenommen.
<u>Immissionsschutz</u> : Die erforderlichen Mindestabstände der Firma A.+E. Fischer zu der geplanten Nutzung sind durch ein Gutachten eines Sachverständigen nach § 29a BImSchG zu ermitteln. Es wird auf die bedeutenden Lärmemissionen insbesondere durch die Rheingaustraße hingewiesen.	Die Äußerungen wurden berücksichtigt. Sie haben keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.	Entsprechende Aussagen wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht aufgenommen.
Kennzeichnungen von „ <u>Flächen mit Bodenbelastungen</u> “ sind auf Flächennutzungsplanebene nicht erforderlich; Verdachtsflächen mit derzeit ungeprüfem Sachstand oder mit nicht näher verifiziertem Kontaminationsverdacht werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren überprüft.	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.	Entsprechende Aussagen wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht aufgenommen.
Teilbereiche des Planbereichs befinden sich im festgesetzten <u>Überschwemmungsgebiet</u> des Rheins. Nach § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Überschwemmungsgebiet nur unter den in Abs. 2 genannten Voraussetzungen zulässig.	Die Äußerung wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkung auf die Flächennutzungsplanänderung.	Entsprechende Aussagen wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht aufgenommen.

m Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB wurden Stellungnahmen zu umweltrelevanten Aspekten vorgetragen. Die wesentlichen Inhalte und die daraus resultierenden Beschlüsse mit Begründungen nachstehend:

Stellungnahme	Auswirkung	Begründung
Im Kontext mit der bereits vorhandenen Bebauung entsteht ein Riegel von über 500 Metern, der den Zugang für die Bevölkerung zu dem Hafen- bzw. Ufergebiet aus dem Gebiet des Ortsbezirks heraus verhindert. Auf der gesamten Strecke dieses Riegels ist der Bevölkerung nur ein Passieren des Bereichs auf der in der Begründung als nicht attraktiv beschriebenen Uferpromenade möglich.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung.	Die Stellungnahme ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht relevant. Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Es werden keine Aussagen zu Gebäudegrößen und -stellungen sowie Fußwegen getroffen.
Die Feststellungen unter 8.4.1 in dem Gliederungspunkt „Schutzgut Mensch - Gesundheit (Lärm)“ belegt, dass eine alternative Planung sogar in Sachen Wohnbebauung denkbar gewesen wäre. So haben alle Einzelmessungen unter den im BImSchG vorgegebenen Richtwerten für allgemeine Wohngebiete gelegen. Die Aussage der Stadtplanung zum Ausbau des Kostheimer Floßhafens, dass sich dort die einmalige Chance biete, die Wassernähe u.a. unmittelbar für qualitativ hochwertiges Wohnen zu nutzen, hätte bei ordnungsgemäßer Abwägung auch für das Gebiet des Osthafens entscheidungsmaßgeblich sein müssen.	Die Stellungnahme wurde nicht berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung.	Beim Gewerbelärm werden die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, jedoch beim Verkehrslärm werden die Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete überschritten. Neben den Schallimmissionen ist auch der genehmigte Störfallbetrieb der Firma A.+E. Fischer-Chemie zu berücksichtigen. Innerhalb eines festgelegten Abstandes zum Betrieb sind schutzwürdige Nutzungen, wie z. B. Wohnnutzungen, unzulässig.
Durch das jetzt schon vermehrte Verkehrsaufkommen durch die Gewerbeobjekte in der Rheingaustraße und die zusätzlichen Mitarbeiter der DAL erhöht sich die Feinstaubbelastung deutlich und wahrscheinlich werden auch die Zahl der Krebserkrankungen in Schierstein steigen.  Abgesehen dass wir jetzt schon vor dem absoluten Parkplatz/Verkehrskollaps stehen sehe ich die Umsetzung des Flächennutzungsplanes aus umweltpolitischen Gründen als sinnlos dar.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen Sie hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung.	Bei Nichtdurchführung der Planänderung bliebe die ursprüngliche Flächendarstellung bestehen, die in dem betroffenen Bereich bereits eine Bebauung vorsieht. Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Der ruhende Verkehr wird auf Flächennutzungsplanebene nicht gesteuert. Es wird kein ausschlaggebender Anstieg von Schadstoffen ausgelöst durch Verkehr und Gebäudeheizung erwartet.
Bei der Firma Fischer-Chemie sollen nach Insiderinformationen Chlorgase gelagert werden. Ob hier Gefahren ausgehen, muss sicher die Umweltbehörde prüfen und eine mögliche erforderliche Genehmigung zur Ansiedelung der DAL und die Unbedenklichkeit bezüglich der SCHUFA erteilen.	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung.	Die Firma A.+E. Fischer-Chemie hat am 30.12.2015 eine Verzichtserklärung bezüglich der Lagerung und Verladung von Chlorgas gegenüber dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV/Wi 43.2 abgegeben. Das Recht zur Lagerung und Verladung von Chlorgas, das der Firma aufgrund der baurecht-

Stellungnahme	Auswirkung	Begründung
		<p>lichen Genehmigung und dem Betrieb der Anlage gemäß § 67 Abs. 2 BImSchG zugestanden hat, wird damit dauerhaft ausgeschlossen.</p> <p>Für alle anderen zu lagern- den Stoffe wird aufgrund von einzuhaltenden Lagerbe- stimmungen sichergestellt, dass die Auswirkungen be- grenzt auf 45 m begrenzt sind. Der angemessene Ab- stand des Störfallbetriebes betrifft die westliche Hälfte des Sondergebietes Verwal- tung sowie das Betriebs- grundstück der Firma A.+E. Fischer-Chemie. In diesen Bereichen sind Nutzungen mit Publikumsverkehr nicht möglich.</p>
<p>Dieser Bau steht im Widerspruch zur Hafennutzung. Es geht bei der Bebauung und Nutzung des Osthafens in Nähe der Bootsrampe um das letzte Stück Land direkt am Schiersteiner Hafen. Vorrang muss hier der weitere Ausbau der Hafenpromenade, Ausweisung von weiteren Grünflächen zur Erholung der Bevölkerung, Ruhezeiten mit Ruhebänken, ein Restaurant mit Café, ein dringend von der Bevölkerung gefordertes Hotel im Hinblick auf den weiter steigenden Fremdenverkehr, bedingt auch durch die vielen Sportmöglichkeiten zu Wasser und am Ufer. In unmittelbarer Nähe des Restau- rant's / Café's gehört natürlich auch ein Spielplatz für Kinder und/oder strandähnli- chen Sandplatz mit Liegestühlen.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde nicht berück- sichtigt. Sie hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungs- planänderung.</p>	<p>Die Hafenpromenade wird weiterhin als „Grünfläche - Grünanlage z.T. mit Freizeit- einrichtungen, Planung“ dar- gestellt.</p> <p>Büro- und Verwaltungsge- bäude stellen eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehen- den gewerblichen Nutzungen entlang der Rheingaustraße dar. Sie sind sowohl verträg- lich mit dem Bestand als auch mit Freizeitnutzungen und bilden einen Immissions- schutzpuffer zur Hafenpro- menade.</p> <p>Durch die Flächennutzungs- planänderung werden Frei- zeitnutzungen und Gastro- nomiebetriebe nicht grund- sätzlich ausgeschlossen. Ei- ne diesbezügliche Rege- lungsmöglichkeit ist auf Ebe- ne des Bebauungsplans ge- geben. Hierbei ist der ge- nehmigte Störfallbetrieb der Firma A.+E. Fischer-Chemie zu berücksichtigen. Innerhalb eines festgelegten Abstandes zum Betrieb sind schutzwür- dige Nutzungen und Nutzungen mit Publikumsverkehr unzulässig.</p>

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

Stellungnahme	Auswirkung	Begründung
<p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Die nördliche Grenze des Bebauungsplans bildet die stark frequentierte Kreisstraße 648 (= „Rheingaustraße“). An der Nordost-ecke des Plangebietes mündet ein Zubringer zur „Äppelallee“ (Fernverbindung L 3482) und zur Autobahn 643 von/nach Mainz bzw. von/zum „Schiersteiner Kreuz“ (A 643/ A 66). Somit wirkt vom Nordrand her eine deutliche Lärmbelastung in den Planbereich hinein (60-65 dB(A) tags, HLUG 2007). Südlich der K 648 beschränkt sich der Straßenlärm dagegen auf reinen Anliegerverkehr. Auf der Südseite gehen aber noch Lärmemissionen vom umfangreichen Schiffsverkehr auf dem weiter entfernt liegenden Rhein und im geringeren Maße auch von der Freizeitnutzung im unmittelbar angrenzenden Hafenbecken aus.</p> <p>Lärmbelastungen durch bereits vorhandenen Gewerbebetriebe wurden für die geplante Neubebauung im am stärksten zu erwartenden Bereich gemessen: Sie unterschritten an allen Stellen den nach BImSchG vorgegebenen Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (ITA 2007).</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</p>	<p>Die Formulierungen zum Thema Lärm wurden weitgehend in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht aufgenommen.</p>
<p>Nr.8.4.3 ist für den Abschnitt Schutzgut Mensch-Störfallrisiko wie folgt zu formulieren:</p> <p>Im nordwestlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreibt die Firma A + E Fischer GmbH &amp; Co KG einen Chemikalienhandel. Es ist geplant, die Firma am derzeitigen Standort zu belassen. Der Betrieb unterliegt den Anforderungen der Störfallverordnung. Auf dem Betriebsgelände werden Chemikalien gelagert. Umgefüllt werden ausschließlich Ethylenoxid sowie Säuren und Basen. Zusätzlich werden auf dem Betriebsgelände Chlorgasflaschen gelagert. Eine Flasche enthält 65 kg druckverflüssigtes Chlor. Die Lagermenge an Chlor beträgt 9.000 kg. Die Einzelfallbetrachtungen für die möglichen Szenarien Freisetzung und Brand wurden im Gutachten Nr. 41819455 des TÜV Hessen vom 30.06.2009 dargestellt. Die erforderlichen Mindestabstände sind beschrieben. Auf Grundlage dieser Informationen wurde geprüft, inwieweit schädliche Umwelteinwirkungen und Gefahren vorhanden sind und welche Auswirkungen durch eine Bestätigung des Betriebes im Rahmen des Bebauungsplanes auf die in der Nähe vorhandenen und geplanten Nutzungen zu erwarten sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</p> <p>Sie hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde am 01.09.2009 abgegeben.</p> <p>Die Firma A. + E. Fischer-Chemie hat am 30.12.2015 eine Verzichtserklärung bezüglich der Lagerung und Verladung von Chlorgas gegenüber dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dez. IV/Wi 43.2 abgegeben. Das Recht zur Lagerung und Verladung von Chlorgas, das der Firma aufgrund der baurechtlichen Genehmigung und dem Betrieb der Anlage gemäß § 67 Abs. 2 BImSchG zugestanden hat, wird damit dauerhaft ausgeschlossen.</p> <p>Die Firma A.+E. Fischer-Chemie bleibt aufgrund der Lagerung von anderen gefährlichen Stoffen ein Störfallbetrieb. Für die anderen Stoffe wird aufgrund von einzuhaltenden Lagerbestimmungen sichergestellt, dass die Auswirkungen im „Dennoch-Störfall“ auf 45 m be-</p>

Stellungnahme	Auswirkung	Begründung
<p>Bei der Ermittlung eines angemessenen Abstandes wurde auf die notwendige Worst-Case Betrachtung abgestellt. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben sind die Planungen mit den Anforderungen des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie nur vereinbart; wenn die angemessenen Abstände zwischen Störfallbetrieb (Chlorgaslager) und schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden können (330 m). Dies erfordert die Ausgliederung des Chlorgaslagers aus dem Betrieb A + E Fischer an einen industriell genutzten Standort, der die Einhaltung der Schutzabstände gewährleistet.</p> <p>Bei einem Verzicht auf Chlorgaslagerung incl. -umschlag sind die derzeit im B-Plan vorgesehenen Nutzungen möglich.</p>		<p>grenzt sind. Der angemessene Abstand des Störfallbetriebes umfasst damit die westliche Hälfte des Sondergebietes Verwaltung sowie das Betriebsgrundstück der Firma A.+E. Fischer-Chemie. In diesen Bereichen sind Nutzungen mit Publikumsverkehr nicht möglich.</p> <p>Die Formulierungen zum Störfallbetrieb in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht wurden teilweise geändert und aktualisiert.</p>
<p><u>Bodenbelastungen</u></p> <p>Für die FNP-Änderung ist analog zum Bebauungsplan die Kennzeichnung der als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet erkannte Fläche zu übernehmen.</p> <p>Textbeiträge zur Begründung:</p> <p>Nr. 8.3.1. "Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung vieler Liegenschaften muss davon ausgegangen werden, dass bereichsweise Flächen vorliegen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind."</p> <p>Nr. 8.3.3, "Nach heutigem Kenntnisstand sind alle ausgewiesenen Flächennutzungen realisierbar; da die erkannten bzw. zu erwartenden Bodenbelastungen beseitigt werden können. Im Einzelfall können eingrenzende Untersuchungen zur Beurteilung einer Sanierungsnotwendigkeit erforderlich werden."</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>Zweck der Kennzeichnung ist, die nachfolgenden Planungsebenen auf mögliche Gefahren bzw. notwendige Maßnahmen aufgrund von Bodenverunreinigungen hinzuweisen („Warnfunktion“).</p> <p>Um eine Überfrachtung des Flächennutzungsplans im Sinne des Gebotes der Darstellung „in den Grundzügen“ zu vermeiden, werden die genannten kleinflächigen und vereinzelt Bodenbelastungen nicht in den Plan aufgenommen. Die Kennzeichnung der genannten Flächen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.</p> <p>Die Aussagen zu Bodenbelastungen wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung/Umweltbericht aufgenommen.</p>
<p>Der Planbereich befindet sich entsprechend dem Vorschlag des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie für die vorläufige Abgrenzung des <u>Heilquellenschutzgebietes</u> der staatlich anerkannten Mineral- und Thermalquellen innerhalb der Schutzzone C des quantitativen Schutzgebietes. Das Schutzgebiet ist im Festsetzungsverfahren. Die Abgrenzung nach der neuen Einteilung der quantitativen Schutzzonen (A, B) ist noch nicht bekannt.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>Die Abgrenzung des Heilquellenschutzgebietes hat sich gegenüber der Abgrenzung zum Zeitpunkt der Stellungnahme geändert. Der Planbereich befindet sich nun in der Zone B4. Dies wurde in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung/Umweltbericht aufgenommen.</p>
<p>Ein Teil des südlichen Planungsbereichs liegt im durch Rechtsverordnung festgestellten <u>Überschwemmungsgebiet</u> des Rheins.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>Die Anmerkungen zum Überschwemmungsgebiet wurden übernommen.</p>

Stellungnahme	Auswirkung	Begründung
<p>Der Planbereich tangiert das Michelsberger Erdwerk (Jungneolithisches Erdwerk).</p> <p>Die Brücke über die Hafeneinfahrt ist als Kulturdenkmal geschützt.</p>		<p>Auf Grund der Aussage zum Schutz von Bodendenkmälern wurde die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht ergänzt.</p> <p>Die Brücke befindet sich nicht im Planbereich der Flächennutzungsplanänderung.</p>
<p>Die Bundesautobahn A 643 liegt ca. 200 m östlich des Planbereichs. Hieraus können keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen nach L) 2 Absatz 2 der 24. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) gegenüber der Straßen- und Verkehrsverwaltung geltend gemacht werden. Für diesen Lärmschutz hat die Gemeinde oder der Vorhabenträger Vorsorge zu tragen (L) 1 Absatz 5 BauGB, (L) 50 BImSchG). Dabei sind die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - einzuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Maßnahmen zum Schallschutz werden auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt.</p>
<p>Die Firma A.+E. Fischer-Chemie grenzt direkt an den geplanten Bereich Sondergebiet Verwaltung. Sie handelt mit Chemikalien und plant dies auch weiterhin auszuüben. Es werden giftige, brennbare und brandfördernde Stoffe gelagert, darunter auch Chlorgas.</p> <p>Eine zusätzlich Büronutzung in unmittelbarer Nähe der Firma A.+E. Fischer ist rechtlich bedenklich. Es wird empfohlen die erforderlichen Sicherheitsabstände im Sinne des § 50 BImSchG i.V. mit Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie nochmals zu überprüfen.</p> <p>In der Begründung der FNP-Änderung auf Seite 14 ist nach Angaben des TÜV Hessen nur dann die derzeit im nachgeordneten Bebauungsplan vorgesehene Nutzung möglich, wenn die Firma Fischer-Chemie auf den Handel und die Lagerung von Chlorgas verzichtet. Nach den Angaben des Unternehmens ist der Chlorgashandel seit Jahrzehnten ein Kernbereich und ohne diesen kann das Unternehmen nicht wirtschaftlich betrieben werden. Dass das Unternehmen für seine derzeitige Tätigkeit Bestandsschutz genießt, wird für unstrittig gehalten.</p>	<p>Die Stellungnahme vom 15.09.2009 wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>Die Firma A. + E. Fischer-Chemie hat am 30.12.2015 eine Verzichtserklärung bezüglich der Lagerung und Verladung von Chlorgas gegenüber dem Regierungspräsidium Darmstadt abgegeben. Das Recht zur Lagerung und Verladung von Chlorgas, das der Firma aufgrund der baurechtlichen Genehmigung und dem Betrieb der Anlage gemäß § 67 Abs. 2 BImSchG zugestanden hat, wird damit dauerhaft ausgeschlossen.</p> <p>Die Firma A.+E. Fischer-Chemie bleibt aufgrund der Lagerung von anderen gefährlichen Stoffen ein Störfallbetrieb. Für die anderen Stoffe wird aufgrund von einzuhaltenden Lagerbestimmungen sichergestellt, dass die Auswirkungen im „Dennoch-Störfall“ auf 45 m begrenzt sind.</p> <p>Dies wurde in die Begründung der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p>

Stellungnahme	Auswirkung	Begründung
<p><u>Bodenschutz:</u> Im Planbereich sind nach dem hessischen Altflächeninformationssystem - ALTIS Verdachtsflächen bekannt. Es wird empfohlen, einen Informationsabgleich zwischen beiden Datenbanken im Rahmen der weiteren Bearbeitungen durchzuführen</p>	<p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Sie hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>Aussagen zu Bodenbelastungen wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht aufgenommen.</p>
<p>Teile des Planbereichs befinden sich im festgesetzten <u>Überschwemmungsgebiet</u> des Rheins (StAnz. 10100, S. 1666 vom 06.03.2000). Nach § 14 Hessisches Wassergesetz (HWG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Überschwemmungsgebiet nur unter den in Abs. 2 genannten Voraussetzungen zulässig.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>Vor der Herstellung baulicher Anlagen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist die Errichtung eines Stauraumkanals erforderlich, durch den der Retentionsraumverlust vollständig ausgeglichen wird. Entsprechende Aussagen zum Schutzgut Wasser wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung / Umweltbericht aufgenommen.</p>
<p><u>Immissionsschutz:</u> Der TÜV- Hessen hat die Mindestabstände gemäß § 50 BImSchG zum Betriebsbereich der Fa. Fischer gutachtlich untersucht (letzter Stand: 30. Juni 2009). Aus den Ergebnissen sind folgende Vorgaben abzuleiten: Es ist ein Mindestabstand zu schützenswerter Bebauung nach § 50 BImSchG von 330 m (Szenario Chlorfreisetzung bei mittlerer Wetterlage) zum Betriebsbereich der Firma A.+E. Fischer GmbH &amp; Co. KG einzuhalten. Sollte die Firma auf Chlorgaslagerung und -umschlag verzichten, ergäbe sich ein einzuhaltender Mindestabstand von 70 bzw. 80 m zu schützenswerter Bebauung mit einer Gebäudehöhe &gt; 25 bzw. &gt; 30 m (Szenario Entstehungsbrand im Giftlager bei mittlerer Wetterlage). Für niedrigere Gebäude (C 25 m) ergäbe sich ein einzuhaltender Mindestabstand von 65 m (Szenario Ethylenoxidfreisetzung bei mittlerer Wetterlage). Innerhalb des Mindestabstandes ist nach Einschätzung des TÜV- Essen eine Büronutzung nur ohne Publikumsverkehr und mit deutlich weniger als 100 Personen bei gleichzeitiger Einbeziehung in die Gefahr- und Abwehrplanung der Firma A.+E. Fischer möglich.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Sie hat keine Auswirkungen auf die Flächennutzungsplanänderung.</p>	<p>Die Firma A.+E. Fischer-Chemie hat am 30.12.2015 eine Verzichtserklärung bezüglich der Lagerung und Verladung von Chlorgas gegenüber dem Regierungspräsidium Darmstadt abgegeben. Die Firma A.+E. Fischer-Chemie bleibt aufgrund der Lagerung von anderen gefährlichen Stoffen ein Störfallbetrieb. Für die anderen Stoffe wird aufgrund von einzuhaltenden Lagerbestimmungen sichergestellt, dass die Auswirkungen im „Dennoch-Störfall“ auf 45 m begrenzt sind. Dies wurde in die Begründung / Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.</p>