

Barbarossastadt Gelnhausen

Bebauungsplan „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“

Teil 2: Umweltbericht

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt
Gelnhausen
Stand: 26.03.2024

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Verfasser:

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach

Landschaftsplanerischer Beitrag:



Planungsbüro Dr. Huck

Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Umweltforschung
Natur- und Artenschutz Umweltverträglichkeitsprüfungen

Planungsbüro Dr. Huck
Herzbachweg 75
63571 Gelnhausen

Inhalt

1	Gesetzlicher Rahmen	4
2	Beschreibung der Planung	5
2.1	Ziele und Inhalt des Bebauungsplans	5
2.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	6
3	Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen.....	7
3.1	Umweltziele gemäß Fachgesetzen	7
3.2	Übergeordnete Planungsebene	9
4	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	10
4.1	Naturräumliche Gliederung und potenziell natürliche Vegetation (PNV).....	10
4.2	Schutzgebiete	11
4.3	Mensch.....	12
4.4	Landschaftsbild und Erholungspotenzial.....	12
4.5	Boden und Relief	12
4.6	Altlasten.....	13
4.7	Wasserhaushalt.....	13
4.8	Flora und Fauna	14
4.9	Klima und Luft.....	14
4.10	Kultur- und Sachgüter.....	14
4.11	Zusammenfassende Bewertung des vorhandenen Umweltzustands	14
5	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	15
5.1	Beschreibung der potenziellen Wirkfaktoren	15
5.2	Auswirkungen der Planung	16
6	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	19
7	Auswirkungen anderweitig in Betracht kommender Planungen	19
8	Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	19
8.1	Rechtliche Grundlagen	19
8.2	Landschaftliche Situation	20
8.3	Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	20
9	Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung	21
9.1	Aufgabenstellung	21
10	Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	21
11	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	21
12	Quellenverzeichnis	22

Anhänge

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen, Schutzgebiete und geschützte Biotope

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - in Bearbeitung

1 Gesetzlicher Rahmen

Gemäß § 2 (4) Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Bauleitplanung entstehen, zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung vom Bauleitplanungsverfahren und wird als solcher entsprechend § 2a Satz 3 BauGB der Begründung angehängt.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Für den Geltungsbereich des hier bearbeiteten Bebauungsplans wurde im Rahmen der bisherigen kommunalen Planungen noch keine Umweltprüfung durchgeführt.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

Da die im Bebauungsplan getroffenen Darstellungen mit ihren über Drittvorschriften zu konkretisierenden Bindungswirkungen die Zulassung von Bauvorhaben, deren Durchführung artenschutzrechtliche Vorschriften tangieren (nach § 44 i. V. m. § 10 Abs. 2 und § 62 BNatSchG) vorbereitet, muss der Bebauungsplan eine Situation herstellen, die eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften ermöglicht. Gegebenenfalls sind hiermit auch Auflagen verbunden. Daher ist ein eigenständiger Fachbeitrag – der Artenschutzfachbeitrag – erforderlich, der Anlage zum Umweltbericht ist.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Anschließend werden die projektbedingten Veränderungen des Umweltzustands dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Ziele und Inhalt des Bebauungsplans

Die Stadt Gelnhausen hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem der wichtigsten Zentren des Main-Kinzig-Kreises entwickelt. Als bedeutende Einkaufsstadt und zukunftsorientierter Wirtschaftsstandort befriedigt die Stadt wichtige Bedürfnisse der Region und übt daher die Funktion eines Mittelzentrums aus.

Durch ihre verkehrsgünstige Lage mit einem direkten Autobahnanschluss sowie einem Bahnhof mit überregionaler Bedeutung, ist die Stadt seit Jahren einer erheblichen Nachfrage nach Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsflächen ausgesetzt.

Da die für eine örtliche Ausdehnung einer weiteren Bebauung notwendigen Flächen nur begrenzt zur Verfügung stehen, haben sich die Gremien der Stadt dazu entschlossen innerhalb des Stadtgebietes an geeigneter Stelle eine Nutzungsverdichtung vorzunehmen, die zum einen die Nachfrage nach Gewerbe- und Büroflächen erfüllt und zum anderen den Drang nach einer weiteren räumlichen Ausdehnung des Stadtgebietes zumindest vermindert.

Die Stadt hat deshalb entschieden, zur Verwirklichung dieses städtebaulichen Rahmenkonzeptes die sogenannte Südstadt, d.h. das Areal um den Bahnhof Gelnhausen städtebaulich zu entwickeln und die dargestellte Nutzungsverdichtung dort vorzunehmen, wo sie mit der städtebaulichen Gesamtsituation in Einklang gebracht werden kann.

Zu diesem Zweck wurde bereits im Jahre 2017 ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofsumfeld / Südstadt“ gefasst, dessen räumlicher Geltungsbereich im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“ abdeckte. Auf Grund der mittlerweile eingetretenen städtischen Handlungserfordernisse rund um das seit 2013 geschlossene ehemalige Kaufhauses Joh wurde das Planverfahren jedoch nicht weiter verfolgt.

Da die zuletzt beabsichtigte Nutzung des Standortes als innerstädtisches Verwaltungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum nicht weiter verfolgt wird, wurde auch das in diesem Rahmen betriebene Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan „Dienstleistungszentrum Südstadt“ nicht weiter betrieben.

Die Grundstücksflächen des ehemaligen Kaufhauses Joh sollen nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist die planungsrechtliche Ausweisung dieses Standortes als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO zur Schaffung von Angeboten für Handel, Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie für Wohnraum.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“ ist durch verschiedene, zum Teil alte Bebauungspläne abgedeckt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen insbesondere des ursprünglichen Bebauungsplans „Westliches Ziegelhaus / Bahnhofsvorplatz“ entsprechen zu Teilen heute nicht mehr der in der Zwischenzeit vollzogenen städtebaulichen Entwicklung der Gelnhäuser Südstadt bzw. den planungsrechtlichen Anforderungen an eine weiterführende Stadtentwicklung.

So besteht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans der Bedarf zur Schaffung öffentlicher Stellplätze durch die Errichtung von Parkhäusern, um den Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels Rechnung tragen. Zielsetzung hier ist die Stärkung und zukünftige Sicherung der innerörtlichen Versorgungsstruktur.

Weiterhin bestehen Bestrebungen zur Neubebauung einzelner privater Grundstücksflächen, für die im Zuge der Bebauungsplanaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Schließlich soll mit dem Planverfahren die inhaltliche Zusammenführung der einzelnen durchgeführten Teiländerungen und –erweiterungen erfolgen.

2.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südstadt - Westliches Ziegelhaus“ befindet sich in der Gelnhäuser Südstadt. Im Süden wird er durch die Bahntrasse begrenzt. Die östliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Altenhaßlauer Straße und der Straße Im Ziegelhaus. Im Norden grenzt das Plangebiet an den Gewässerverlauf der Kinzig, die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze verläuft entlang der Hailerer Straße und beinhaltet teilweise westlich der Hailerer Straße gelegene Grundstücke.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 79.200 m² (7,92 ha).

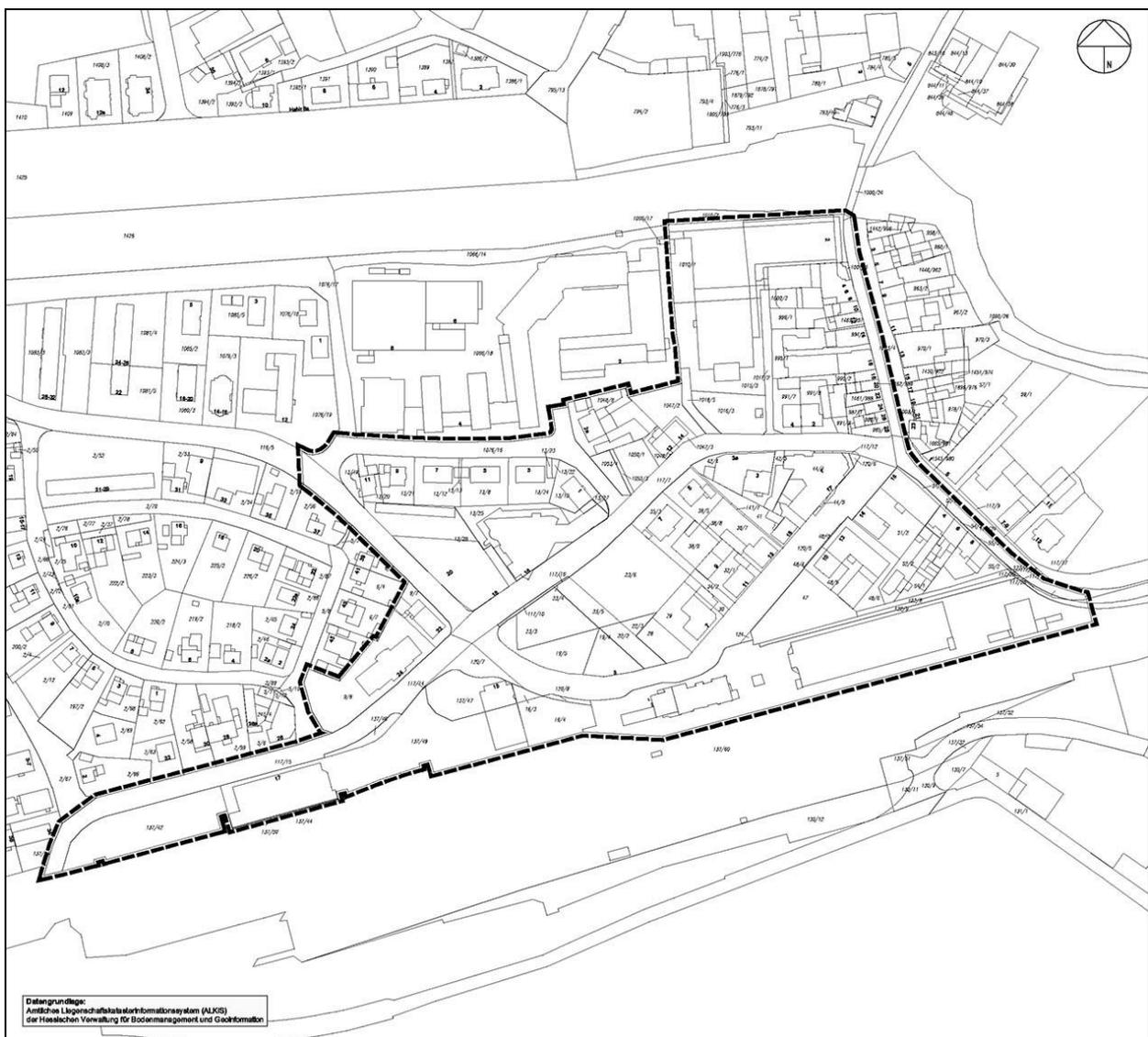


Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3 Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind gemäß den Ausführungen im BauGB (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) Umweltziele aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen zu berücksichtigen. Nach BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die festgelegten Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen darzustellen und zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die relevanten Ziele der gesetzlichen Vorschriften und der Fachpläne aufgeführt. Sie stellen die Bewertungsmaßstäbe für die Beurteilung des Bebauungsplans dar.

3.1 Umweltziele gemäß Fachgesetzen

Folgende Bundes- und Landesgesetze enthalten umweltrelevante gesetzliche Vorgaben bzw. Bewertungsmaßstäbe für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Gesetz, Richtlinie etc.	Ziele, Grundsätze, die die Planung berühren
Allgemein	
Baugesetzbuch (BauGB)	Städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung und im Einklang mit der Umwelt
Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Beanspruchung im beplanten und unbeplanten Innenbereich hat Vorrang vor der Inanspruchnahme im Außenbereich. Schutz der Nacht und Vermeidung von Lichtimmissionen
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz von Mensch und Umwelt vor schädlichen Immissionen, optimierte Flächenanordnung zur Verringerung der schädlichen Umwelteinwirkungen
Hessisches Waldgesetz (HWaldG)	Schutz der Umwelt und der Lebensgrundlagen des Menschen, des Naturhaushalts, der biologische Vielfalt, der Landschaft, des Bodens, des Wassers, der Reinheit der Luft und des örtlichen Klimas sowie Beitrag zum Schutz vor Lärm, Bodenabtrag und Hochwasser (Schutzfunktion)
Bodenschutz	
Baugesetzbuch (BauGB)	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entseelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen
Raumordnungsgesetz (ROG)	Inanspruchnahme brachgefallener Siedlungsflächen hat Vorrang vor Inanspruchnahme von Freiflächen
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Der Boden ist nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren
Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG)	Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten
Gewässer, Hochwasser- und Grundwasserschutz	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Gewässer sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Wasser ist sparsam in Anspruch zu nehmen und die

Gesetz, Richtlinie etc.	Ziele, Grundsätze, die die Planung berühren
	Grundwasservorkommen sind zu schützen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Unterlassung vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Gewässern
Hessisches Wassergesetz (HWG)	Natürliche Gewässer sind in einem angemessenen Zeitraum wieder in einen naturnahen Zustand zurückzuführen (Renaturierung)
Klimaschutz, Luftreinhaltung	
Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG i.V.m. 39. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV)	Vermeidung, Verhütung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt, Festlegung von Grenzwerten
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Luft und Klima sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen
Gesetz für den Vorrang Erneuerbarer Energien (EEG)	Im Interesse des Klima-, Natur- und Umweltschutzes ist eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen
TA Luft	Emissionsanforderungen für bestimmte Luftschadstoffe
Energieeinsparverordnung (EnEV)	Formulierung bautechnischer Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden
Arten- und Biotopschutz	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sind zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen sind zu ermöglichen. Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten
Richtlinie 2009/147/EG (Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; Vogelschutzrichtlinie)	Für die in Anhang I aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden
Richtlinie 92/43/EWG (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; FFH-Richtlinie).	Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten über Ausweisung von Schutzgebieten und den Schutz von Arten, die Erhaltung der biologischen Vielfalt ist zu fördern
Landschaftsschutz	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete und Standorte zu sichern
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren
Schutz des Menschen	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Schutz der Allgemeinheit vor Lärm
Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG i.V.m. der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)	Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Anlagenlärm mittels Immissionsrichtwerten.
Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	
Raumordnungsgesetz (ROG)	Gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen sowie mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten
Gesetz zum Schutz der Kulturgüter	Kulturdenkmäler sind als Quellen und Zeugnisse mensch-

Gesetz, Richtlinie etc.	Ziele, Grundsätze, die die Planung berühren
des Landes Hessen (HDSchG)	licher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten

3.2 Übergeordnete Planungsebene

3.2.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist Gelnhausen als Mittelzentrum im Ordnungsraum ausgewiesen, der durch eine erhöhte bauliche Verdichtung, die Konzentration von Einwohnern, Arbeitsplätzen und Verkehr gekennzeichnet ist.

Nach dem Regionalplan soll die Funktion der Mittelzentren als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für weitere private Dienstleistungen gesichert werden.

Im Regionalplan ist das Plangebiet als bestehender Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Hinsichtlich der nachhaltigen Entwicklung der Siedlungsstruktur fordert der Regionalplan, durch die räumliche Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen einer Zersiedelung der Landschaft vorzubeugen. Bei einer weiteren Siedlungsentwicklung sollen vorrangig Baulandreserven in bereits bebauten Ortslagen in Anspruch genommen werden.

3.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Stadt Gelnhausen und die Gemeinde Linsengericht haben sich zum Planungszweckverband "Gewerblicher Schwerpunkt Gelnhausen" zusammengeschlossen und 1989 einen gemeinsamen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan aufgestellt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als bestehende gemischte Baufläche sowie als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Eine Teilfläche des Bahnhofplatzes ist als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.

Lediglich das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet MI2 südlich der Graslitzer Straße ist im Flächennutzungsplan als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Die über den seit 2009 rechtskräftigen Bebauungsplan „Westliches Bahnhofsumfeld“ getroffenen Festsetzungen zu Kerngebieten weichen im Bereich der Flächen für Bahnanlagen von den Darstellungen des Flächennutzungsplan ab. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Planung nicht beeinträchtigt wurde, konnte der Bebauungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2. BauGB auch bei abweichender Darstellung aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist dabei im Wege der Berichtigung anzupassen.

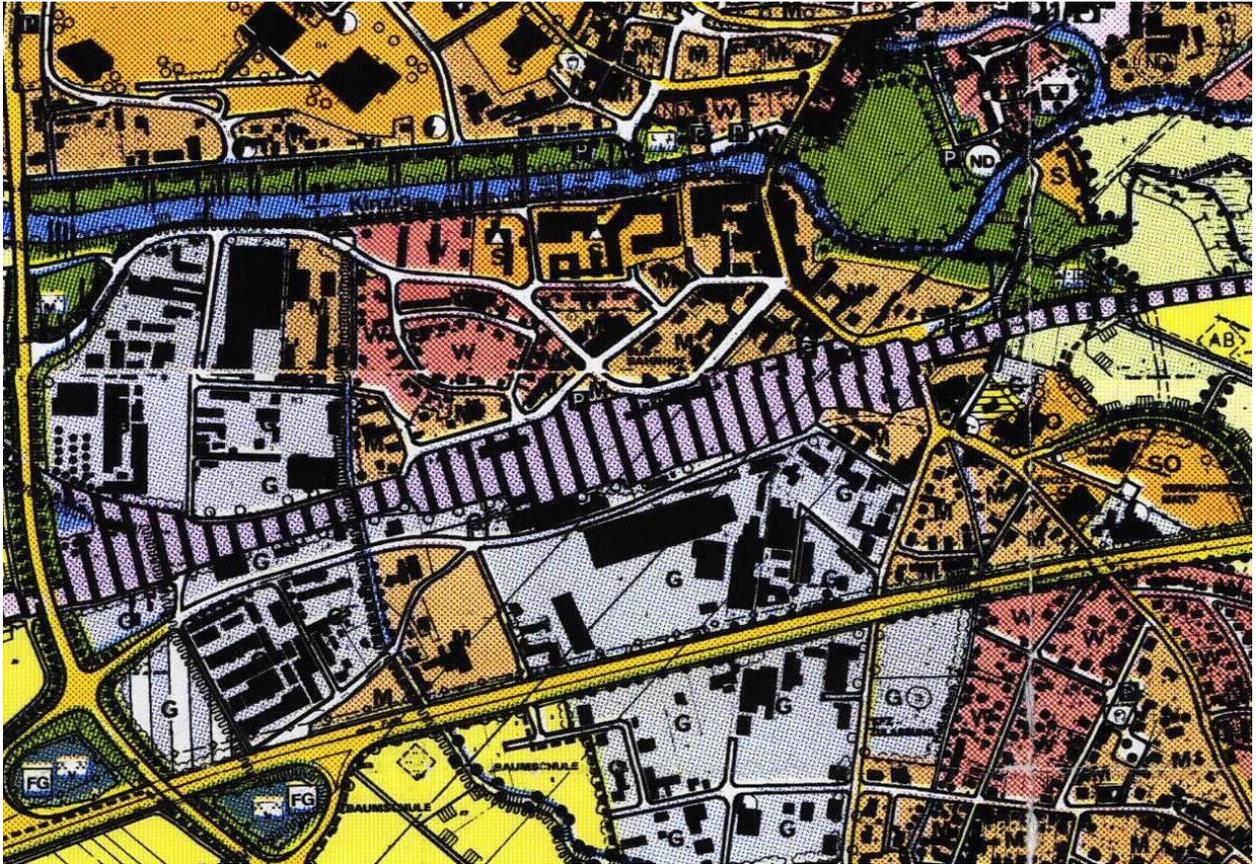


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Gelnhausen

4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben, werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand schutzgutbezogen dargestellt.

4.1 Naturräumliche Gliederung und potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Das Plangebiet liegt mit einer Höhe von ca. 130 – 140 m ü. NN im Naturraum 233.1 Gelnhäuser Kinzigtal, welches der Haupteinheit Büdinger-Meerholzer-Hügelland und der Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tiefland zuzuordnen ist.

Die Potentielle natürliche Vegetation (PNV), also der Endzustand der Sukzession ohne anthropogene Einflüsse, wird laut Hessischem Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) durch zwei- bis mehrschichtige Hainsimsen-Buchen(-misch)wälder gebildet. Die Bestandsstruktur für diese Vegetationseinheit zeigt eine schwach entwickelte Strauchschicht sowie eine meist artenarme gering bis mäßig deckende Krautschicht, die von azidophilen Arten, wie Gräsern, Grasartigen, Halbsträuchern sowie Farnen beherrscht wird.

4.2 Schutzgebiete

4.2.1 Natura2000-Gebiete

Innerhalb eines Radius von bis zu 3.000 m um das Plangebiet befinden sich folgende Natura2000-Gebiete:

- FFH-Gebiet „Kinzig zwischen Langenselbold und Wächtersbach“ (Gebietsnr. 5721-305); tlw. innerhalb des Geltungsbereiches
- FFH-Gebiet „Hailerer Sonnenberg und angrenzende Magerrasenflächen“ (Gebietsnr. 5821-303); Distanz etwa 1.350 m
- Vogelschutzgebiet „Felswände bei Büdingen und Gelnhausen“ (Gebietsnr. 5821-450); Distanz etwa 1.900 m
- FFH-Gebiet „Talauensystem der Bieber und der Kinzig bei Biebergemünd“ (Gebietsnr. 5821-301); Distanz etwa 2.800 m

Das FFH-Gebiet „Kinzig zwischen Langenselbold und Wächtersbach“ (Gebietsnr. 5721-305) befindet sich außerhalb des Bebauungsplans. Innerhalb des Geltungs- bzw. Eingriffsbereiches befinden sich keine nach Anhang I geschützten Lebensraumtypen. Eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes kann ausgeschlossen werden.

Ein funktionaler Zusammenhang der weiteren FFH- und Vogelschutzgebiete kann aufgrund der Distanz und der Eingriffsintensität nicht hergeleitet werden.

4.2.2 Landschaftsschutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ (Gebietsnr. 2435005), welches aus mehreren Teilbereichen besteht, befindet sich in einer minimalen Distanz von etwa 40 m. Aufgrund der Distanz und der Eingriffsintensität kann kein funktionaler Zusammenhang hergeleitet werden.

Weitere Landschaftsschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens.

4.2.3 Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Kinzigaue bei Gelnhausen“ (Gebietsnr. 1435085), bestehend aus drei Teilbereichen, liegt etwa 640 m vom Vorhaben entfernt. Aufgrund der Distanz und der Eingriffsintensität kann kein funktionaler Zusammenhang hergeleitet werden.

Weitere Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens.

4.2.4 Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope und Biotopkomplexe

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie 200 m um den Geltungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 25 HeNatG gesetzlich geschützte Biotope oder Biotopkomplexe.

4.2.5 Trinkwasserschutzgebiete und Überschwemmungsbereiche

In einer westlichen Distanz von etwa 70 m zum Vorhaben befindet sich die Schutzzone III/IIIA eines Trinkwasserschutzgebietes. Die Zone II dieses Trinkwasserschutzgebietes ist etwa 300 m vom geplanten Eingriff entfernt.

Das Plangebiet liegt teilweise im Risikogebiet HQ 100 (Überflutungsfläche Kat. 2 – hinter Schutzeinrichtungen) sowie im Risikogebiet HQ extrem der Kinzig.

4.3 Mensch

Das dicht bebaute und großflächig versiegelte Plangebiet befindet sich innerhalb der Südstadt Gelnhausens.

Die Erschließung des Plangebietes ist als sehr gut zu bewerten. Im Westen kann das Plangebiet von der Autobahn A 66 Ausfahrt Gelnhausen West über die Westspange und die Clamecystraße sowie die Hailerer Straße erreicht werden. Im Osten besteht eine Verbindung über die Altenhaßlauer Straße und die Straße im Ziegelhaus (L2306).

Der Bahnhof befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches, somit ist das Gebiet auch über den öffentlichen Nahverkehr direkt zu erreichen.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Gebiet (Pkw, Bus und Bahn) ist von einer gewissen Lärmbelastung auszugehen.

Im Geltungsbereich befinden sich neben Wohnflächen mit Gartenanlagen auch Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsbetriebe.

4.4 Landschaftsbild und Erholungspotenzial

Die Bewertung des Landschaftsbilds erfolgt durch die Kriterien Eigenart und Vielfalt sowie den subjektiven Begriff der Schönheit der Landschaft. Für den Erholungswert greift zudem der Begriff der Naturnähe.

Der Geltungsbereich befindet sich im innerstädtischen, dicht besiedelten Bereich der Stadt Gelnhausen. Offenland- oder Waldstrukturen sind dementsprechend nicht vorhanden. Grünstrukturen finden sich kleinflächig und lokal innerhalb der versiegelten Flächen in Form von Einzelbäumen/Alleen/Baumgruppen sowie strukturarmen Hausgartenbereichen. Im Norden, außerhalb des Plangebietes, befindet sich die Kinzig mit ihren Uferbereichen. Naturnahe Auenbereiche der Kinzig sind aufgrund der urbanen Strukturen im näheren Umfeld des Planungsraum nicht vorhanden.

Rad- und Wanderwege sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Gebiet (Pkw, Bus und Bahn) ist von einer gewissen Lärmbelastung auszugehen.

Das Landschaftsbild ist in den relevanten Bereichen bereits durch die infrastrukturellen Gegebenheiten sowie die bestehenden Gebäude und Gebäudekomplexe stark eingeschränkt.

Die vorgenannten Kriterien der Eigenart, Vielfalt und Schönheit der Landschaft sowie der Begriff der Naturnähe werden somit im Geltungsbereich kaum erfüllt. Ein nennenswertes Erholungspotenzial im Planungsraum ist nicht gegeben.

4.5 Boden und Relief

Das Planungsgebiet ist, wie auch die nähere Umgebung, weitgehend eben und liegt auf einer Höhenlage von ca. 130 m – 140 m ü. NN.

Aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der bestehenden Gewerbeflächen im Bahnhofsumfeld ist der Geltungsbereich nahezu vollständig versiegelt. Natürliche oder naturnahe Böden sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Insgesamt ist den Flächen im Plangebiet aufgrund des vorherrschenden Versiegelungsanteils sowie der starken anthropogenen Prägung eine geringe Wertigkeit zuzuordnen.

4.6 Altlasten

Für die Fläche Gemarkung Gelnhausen, Flur 2, Flurstück 137/42, die sich im Bereich eines ehemaligen Shell-Tanklagers (Altflächendatei Hessen: Grundstücke der Deutschen Bahn AG am Standort 4073 - Gelnhausen, ALTIS-Nr. 435.010.010-001.245, Teilbereich 3 - ehem. Shell-Tanklager) befindet, wurden im Jahre 2013 umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt (BFU GMBH BÜRO FÜR UMWELTECHNOLOGIE, Gelnhausen; Stadt Gelnhausen – Westliches Bahnhofsumfeld, Umwelttechnische Untersuchung, Projektnummer GU 12040-13042; 01.11.2013). Dabei wurde festgestellt, dass die erschlossenen Böden in der Analyse auf MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) an verschiedenen Ansatzstellen und in verschiedenen Tiefen organoleptische Auffälligkeiten (zumeist MKW-Geruch) zeigten. Weitere Untersuchungen zeigten, dass mit einer Ausnahme jedoch maximal MKW-Konzentrationen nachgewiesen wurden, die unterhalb des gebräuchlichen Sanierungszielwertes von 500 mg/kg TS liegen. Bei der Probe mit erhöhtem Gehalt an Kohlenwasserstoffen (1000 mg/kg TS) wurde festgestellt: *„Aufgrund der Sanierungsmaßen in Teilfläche 502 sind den damaligen Berechnungen zufolge lediglich geringe Restmengen an Schadstoffen in Tiefen unter 4,5 m u. GOK noch vorhanden, die sehr wahrscheinlich keine Gefährdung über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nach BBodSchV darstellen“*.

Weiterhin erfolgten im Zuge des derzeit nicht weiter verfolgten Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Bahnhofsumfeld / Südstadt“ der Stadt Gelnhausen, in dessen damaligem Geltungsbereich sich die Teilbereiche 1 und 2 des Bebauungsplans „Dienstleistungszentrum Südstadt“ vollständig befinden, im Jahr 2018 durch die BFU GmbH eine Bewertung der Altlastensituation auf Grundstücken der Deutschen Bahn AG am Standort 4073 – Gelnhausen (BFU GMBH BÜRO FÜR UMWELTECHNOLOGIE, Gelnhausen; Bewertung der Altlastensituation auf Grundstücken der Deutschen Bahn AG am Standort 4073 Gelnhausen – Teilbereiche III – V, Bebauungsplanentwurf „Bahnhofsumfeld/Südstadt“, Projektnummer GU 17042-18050; 19.04.2018). Nach diesen Untersuchungsergebnissen kann davon ausgegangen werden, dass im Teilbereich 2 des Bebauungsplans (Gemarkung Gelnhausen, Flur 2, Flurstück 137/42) von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehene Nutzung als Fläche für besonderen Nutzungszweck „Parkhaus“ ausgehen. Eine Gefährdung der betroffenen Schutzgüter Grundwasser und Mensch ist nach den vorliegenden Ergebnissen sehr wahrscheinlich auszuschließen. Von einer erheblichen Belastung ist entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen daher nicht auszugehen.

In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Durchführung der geplanten Baumaßnahmen die vorhandenen Bodenbelastungen zu berücksichtigen sind und das Einvernehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde herzustellen ist. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass – sofern bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt werden, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann - umgehend die zuständigen Behörden zu informieren sind.

4.7 Wasserhaushalt

4.7.1 Grundwasser

Aufgrund der innerstädtischen Lage sind keine Grundwasserkörper im Plangebiet zu erwarten.

4.7.2 Oberflächengewässer

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Kinzig. Die Strukturgüte der Kinzig (Laufentwicklung, Uferstruktur, Längsprofil, Sohlenstruktur, etc.) ist durch das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) im relevanten Bereich mit stark bis vollständig verändert beschrieben. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.8 Flora und Fauna

Die faunistischen Erfassungen sind derzeit noch nicht abgeschlossen.

Der weit überwiegende Anteil des Geltungsbereiches besteht aus versiegelten und teilversiegelten Flächen. Grünstrukturen finden sich kleinflächig und lokal innerhalb der versiegelten Flächen in Form von Einzelbäumen/Alleen/Baumgruppen sowie strukturarmen Hausgartenbereichen (meist mit gewissem Gehölzanteil). Im Norden, außerhalb des Plangebietes, befindet sich die Kinzig mit ihren Uferbereichen. Naturnahe Auenbereiche der Kinzig sind aufgrund der urbanen Strukturen im Planungsraum nicht vorhanden.

Insgesamt finden sich ausschließlich geringwertige Biotop- und Nutzungstypen im Eingriffsbereich.

4.9 Klima und Luft

Der Planungsraum wird klimatisch gesehen dem südwestdeutschen Klimaraum zugeordnet, in dem warme Sommer und milde Winter überwiegen. Lokalklimatisch herrscht im Plangebiet das Rhein-Main-Klima vor, wobei es aufgrund der Bebauung durch Gebäude und Straßen zu einer Erwärmung und Ausstrahlung und folglich einer erhöhten Lufttemperatur kommt. Das Gebiet liegt nicht innerhalb von Kaltluft-Hauptabflussrichtungen und ist bei einer Höhenlage bis 140 m NN und einer mittleren Julitemperatur von 17–18 °C von einer teils belastenden bioklimatischen Wirkung gekennzeichnet.

4.10 Kultur- und Sachgüter

Es ist kein Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Planungsbereich bekannt. Im Süden des Geltungsbereiches, im direkten Bahnhofsumfeld, befinden sich denkmalgeschützte Gebäude.

4.11 Zusammenfassende Bewertung des vorhandenen Umweltzustands

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist dem Geltungsbereich eine geringe Wertigkeit zuzuordnen.

Das Plangebiet liegt im Naturraum 233.1 Gelnhäuser Kinzigtal innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Büdingen-Meerholzer-Hügelland auf einer Höhe von ca. 130 bis 140 m ü. NN. Das flache Relief bzw. die niedrige Reliefenergie ist durch die Lage in der Kinzigau bedingt.

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit der guten verkehrlichen Anbindung und der Nutzung der Fläche im Gewerbe- und Siedlungszusammenhang ist der weit überwiegende Anteil des Eingriffsbereiches versiegelt. Grünstrukturen finden sich kleinflächig und lokal innerhalb der versiegelten Flächen in Form von Einzelbäumen/Alleen/Baumgruppen sowie strukturarmen Hausgartenbereichen. Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich die Kinzig mit ihren Uferbereichen.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des angrenzenden FFH-Gebietes „Kinzig zwischen Langenselbold und Wächtersbach“ (Gebietsnr. 5721-305). Weitere Schutzgebiete und in der Biotopkartierung erfasste, wertvolle Biotope und Biotopkomplexe sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Dem Plangebiet selbst ist keine besondere Eigenart der Landschaft oder Erholungseignung zuzuschreiben. Öffentliche Grünstrukturen bzw. Flächen zur Erholung existieren nur eingeschränkt.

Die Flächen im geplanten Baugebiet sind derzeit hauptsächlich versiegelte Bodenflächen. Die nicht versiegelten Anteile sind stark anthropogen geprägt und erfüllen keine wertvollen Bodenfunktionen mehr. Die Bodenflächen sind aufgrund der starken Vorbelastungen und der Lage im Siedlungszusammenhang als nicht wertvoll zu bezeichnen.

Der Wasserhaushalt wird durch eine Verminderung der für die Grundwasserneubildung zur Verfügung stehenden Flächen belastet.

Folgende Tabelle 1 gibt einen Überblick über die gemittelte Bedeutung des Plangebiets für die einzelnen Schutzgüter:

Tabelle 1: Gemittelte Bedeutung des Plangebiets für die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Gemittelte Bedeutung	Bemerkung
Mensch	mittel bis hoch	Geringe Bedeutung wegen fehlender Erholungsfunktion und Belastungen durch Verkehr, funktionale Bedeutung als Gebiet mit Facharztzentren und Dienstleistungsbetrieben im direkten Bahnhofsumfeld
Landschaftsbild/Erholung	gering	strukturarm, starke Verkehrsbelastung angrenzend
Boden	gering	fast vollständig versiegelt
Wasser	gering	niedrige Grundwasserneubildung
Flora und Fauna	gering	keine hochwertigen Biotopstrukturen
Luft/Klima	gering	innerstädtischer, hauptsächlich versiegelter Bereich

Folgende, den Wert mindernde Belastungen sind für den Planungsraum zu betrachten:

- geringe Artenvielfalt
- geringer Anteil Grünstrukturen/naturnahe Strukturen
- Lärmimmissionen durch die angrenzenden, viel befahrenen Straßen und die Bahn
- Schadstoffbelastungen
- sehr hoher Versiegelungsgrad

5 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Umweltbericht werden die projektbedingten Veränderungen des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

- Mensch
- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaftsbild und Erholungspotenzial
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

5.1 Beschreibung der potenziellen Wirkfaktoren

Im Folgenden werden potenziell vom Vorhaben ausgehende Projektmerkmale bzw. Wirkfaktoren beschrieben, die Auswirkungen auf die Umwelt auslösen können. Nicht alle

genannten umweltrelevanten Projektauswirkungen müssen im konkreten Projekt tatsächlich auftreten. Bei den potenziellen Projektauswirkungen können baubedingte, anlagebedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren unterschieden werden.

Tabelle 2: Potenzielle Wirkfaktoren des Vorhabens.

Baubedingte Wirkfaktoren	Lärm-, Abgas- und Staubimmissionen (durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen)
	Bodenverdichtung (durch den Einsatz schwerer Bau- und Transportfahrzeuge)
	Bodenumlagerung und -durchmischung (Verlegung von Erdkabeln, Geländemodellierung etc.)
	Teilversiegelung von Boden (durch Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen)
	Anfallen von Abwasser und Abfällen
	Vorübergehende Inanspruchnahme von Vegetationsstrukturen und Biotopen (für Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen)
Anlagebedingte Wirkfaktoren	Bodenversiegelung (durch Fundamente, Gebäude, Wege, Plätze etc.)
	Verlust von Vegetationsstrukturen und Biotopen
	Licht - Lichtreflexe - Spiegelungen
	veränderte Geländegestalt
	Visuelle Wirkungen - optische Störung
	Einzäunung - Flächenentzug - Zerschneidung / Barrierewirkung
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	Lärm (Verkehr, Gewerbe, Freizeit)
	Lichtemissionen
	Gas- und Staubemissionen
	Freisetzung gefährlicher Stoffe durch Unfälle

5.2 Auswirkungen der Planung

5.2.1 Mensch

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind vor allem durch die Zunahme von Lärm während der Bauphasen zu erwarten. Diese Wirkungen sind temporären Charakters. Durch den Betrieb der Kern- und Mischgebiete ist im Vergleich zur derzeitigen Situation von keiner gesteigerten Lärmbelastung auszugehen.

Durch die festgesetzten nicht überbaubaren Flächen und die damit verbundenen Pflanzmaßnahmen sowie den Erhalt großer Bäume im Bereich der Bahnhofstraße werden Lärmemissionen geringfügig gemindert. Eine von Altlasten ausgehende Gefährdung des Schutzgutes Mensch ist nach den vorliegenden Ergebnissen sehr wahrscheinlich auszuschließen. Von einer erheblichen Belastung ist entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen daher nicht auszugehen. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Durchführung der geplanten Baumaßnahmen die vorhandenen Bodenbelastungen zu berücksichtigen sind und das Einvernehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde herzustellen ist.

Eine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch kann durch die Umsetzung des Vorhabens somit nicht abgeleitet werden.

5.2.2 Tiere und Pflanzen

Die faunistischen Erfassungen sind derzeit noch nicht abgeschlossen. Somit können noch keine konkreten Aussagen über Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Fauna getroffen werden.

Durch den Bau eines Gewerbegebietes kommt es ausschließlich zum Verlust von geringen Biotopen in Form von Einzelbäumen/Alleen/Baumgruppen sowie strukturarmen Hausgartenbereichen.

Die vorhandenen Grünflächen haben nur eine geringe Bedeutung für Flora und Fauna. Durch Gehölzrodungen gehen Bruthabitate bodenbrütender Vogelarten verloren und im Gebiet auf Bäumen brütende Vogelarten können gestört werden. Diese Verbotstatbestände müssen im Rahmen von artenschutzrechtlichen Maßnahmen minimiert beziehungsweise vermieden werden.

Die alten Platanen im Bereich der Bahnhofstraße sollen erhalten bleiben. Diese bieten wichtige Brutplätze und Rückzugsbereiche für heimische Brutvögel, vor allem Saatkrähen.

Durch die festgesetzten nicht überbaubaren Flächen und die damit verbundenen Pflanzmaßnahmen kann die Wertigkeit der Fläche in festgelegten Bereichen erhöht werden.

5.2.3 Boden

Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es zur Neuversiegelungen und Aufschüttung von Bodenmassen im Geltungsbereich. Eine zusätzliche Versiegelung durch die Bodenverdichtung beim Einsatz schwerer Baustellenfahrzeuge ist aufgrund des hohen Versiegelungsanteils nur sehr geringfügig zu erwarten.

Insgesamt können keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden hergeleitet werden, da es sich hauptsächlich um bereits versiegelte und stark anthropogen überprägte Flächen handelt, denen eine geringe ökologische Wertigkeit zuzuschreiben ist.

5.2.4 Wasser

Durch die Neuversiegelung ist ein gewisser Rückgang der Grundwasserneubildung zu erwarten. Da im Planungsraum bereits eine nahezu vollständige Versiegelung vorliegt, ist mit keinen zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen bezüglich der ohnehin schon geringen Grundwasserneubildungsfähigkeit zu rechnen. Gewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Eine von Altlasten ausgehende Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser ist nach den vorliegenden Ergebnissen sehr wahrscheinlich auszuschließen. Von einer erheblichen Belastung ist entsprechend den gutachterlichen Ergebnissen daher nicht auszugehen. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Durchführung der geplanten Baumaßnahmen die vorhandenen Bodenbelastungen zu berücksichtigen sind und das Einvernehmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde herzustellen ist.

5.2.5 Luft und Klima

Durch die Bebauung entsteht eine Erwärmung und Ausstrahlung. Dies führt zu einer erhöhten Lufttemperatur im Gebiet. Hinzu kommt, dass das Gebiet mit seiner innerstädtischen Lage nicht innerhalb von Kaltluft-Hauptabflussrichtungen liegt und somit bereits von teils belastenden bioklimatischen Wirkung gekennzeichnet ist.

Die geplante Begrünung im Planungsraum in Verbindung mit dem Erhalt von ökologisch wertvollen Gehölzen schafft eine Verbesserung der klimatischen Situation des Gebietes.

Während der Baumaßnahmen im Plangebiet kommt es vorübergehend und lokal zur erhöhten Abgas- und Staubbelastung durch Baumaschinen und -fahrzeuge. Die Abgas- und Staubbelastungen sollten durch zumutbare logistische und technische Vorkehrungen minimiert werden. Wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der zeitlichen Begrenzung der Baumaßnahme ist aber von keiner erheblichen Luft- und Klimabeeinträchtigung auszugehen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luft und des Klimas kann somit nicht abgeleitet werden.

5.2.6 Landschaftsbild und Erholungspotenzial

Da das Gebiet als nur bedingt prägend für das Landschaftsbild eingestuft werden kann, können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Planung nicht abgeleitet werden.

Im Vorhabensbereich befinden sich keine zur Erholungsnutzung geeigneten Gebiete. Somit kann eine Beeinträchtigung für Erholungssuchende ausgeschlossen werden.

Durch Errichtung von weiteren Parkhäusern im Bahnhofsumfeld wird die landschaftliche Wahrnehmung zusätzlich verändert. Da es sich zum jetzigen Zeitpunkt bereits um einen stark anthropogen überprägten Bereich mit hohen Vorbelastungen (Verkehr Bus/Bahn/Pkw, Gewerbegebiet, etc.) handelt, ist mit keiner zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.

Eine Beeinträchtigung der Erholung während der Bauphase kann ausgeschlossen werden, da es sich zum einen um temporäre Maßnahmen handelt und das Gebiet durch die vorhandenen Gewerbe- und Wohnflächen sowie die verkehrliche Situation bereits vorbelastet ist.

5.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Von der Planung sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter direkt betroffen. Das Vorhaben birgt keine größeren Risiken zur Schädigung angrenzender Sachgüter.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Erheblichen Beeinträchtigung, die additiv durch die Wechselwirkung der einzelnen Schutzgüter entsteht, können nicht abgeleitet werden.

5.2.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb eines Wohn- und Gewerbegebietes im Kerngebiet der Stadt Gelnhausen besteht für die Schutzgüter bereits eine erkennbare Vorbelastung. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist mit einer Veränderung der Umweltauswirkungen im nachfolgenden, tabellarisch dargestellten Umfang zu rechnen.

Insgesamt sind negativen Auswirkungen aufgrund der Vorbelastungen im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen als gering einzustufen.

Tabelle 3: Zusammenfassung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans

Schutzgut	Beurteilung der erheblichen Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch Gewerbe- und Verkehrslärm sowie sonstigen nutzungstypischen Immissionen	gering
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen für Tiere und Pflanzen	gering
Boden	Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen hinsichtlich des lokalen Wasserhaushaltes, Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	gering
Wasser	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses durch Verlust an Infiltration	gering

	rationsfläche, Eingriff in den Grundwasserkörper	
Luft und Klima	Veränderung des Geländeklimas durch Bebauung und Versiegelung, Erhöhung der Luftschadstoffe	gering
Landschaftsbild und Erholungspotenzial	Beeinträchtigung der Vielfalt, Schönheit, Eigenart und des Erholungswerts der Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	Verlust an Kultur- und Sachgütern	gering
Wechselwirkungen	Verstärkung der negativen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen	gering

6 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

würde sich der Zustand der Umwelt im Gegensatz zur Planung wie folgt entwickeln:

- Nutzung als Gewerbe- und Wohngebiet

Zielsetzung der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und zur Stärkung der innerstädtischen Versorgungsstruktur in der Gelnhäuser Südstadt. Dabei sollen die Planungsgrundsätze einer überwiegenden Kerngebietenutzung entsprechend der ursprünglichen Planaufstellung sowie die den Planveranlassungen der einzelnen Teilbereichsänderungen und –erweiterungen gefolgten Festlegungen grundsätzlich beibehalten werden, sie sollen lediglich auf die anstehenden Planerfordernisse angepasst werden.

Bei einer Nichtdurchführung der geplanten Maßnahmen würden sich die Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kulturgüter, die sich im Wesentlichen durch den Flächenverbrauch und die Neuversiegelung ergeben, ebenfalls einstellen. Durch die Erstellung eines Bebauungsplans im Geltungsbereich können zielgerichtete Festsetzungen getroffen werden.

7 Auswirkungen anderweitig in Betracht kommender Planungen

Das Vorhaben dient der Gewerbeentwicklung von Gelnhausen. Der Bereich besitzt bereits Vorbelastungen durch bestehende Gewerbegebiete und Hauptverkehrswege. Alternative Standorte würden zu erheblich größeren Eingriffen in Natur und Landschaft führen, aus diesem Grund kommen keine anderweitigen Planungen in Betracht.

8 Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

8.1 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes ist in der Regel mit zukünftigen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Eingriffe sind als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels definiert, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Die Eingriffsregelung des BNatSchG sieht vor, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. – bei nicht ausgleichbaren Eingriffen – Ersatzmaßnahmen vorzunehmen (vgl. § 1a (3) BauGB). Bei der Aufstellung, Ergänzung, Änderung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit auch über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen im Rahmen der Abwägung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Der Umweltbericht stellt die Möglichkeiten der Eingriffsvermeidung bzw. -minimierung und des Ausgleiches dar. Diese Möglichkeiten sind eine notwendige Grundlage für die bauleitplanerische Abwägung im Hinblick auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege.

8.2 Landschaftliche Situation

Aufgrund der innerstädtischen Lage mit der guten verkehrlichen Anbindung und der Nutzung der Fläche im Gewerbe- und Siedlungszusammenhang ist der weit überwiegende Anteil des Geltungsbereiches versiegelt. Grünstrukturen finden sich kleinflächig und lokal innerhalb der versiegelten Flächen in Form von Einzelbäumen/Alleen/Baumgruppen sowie strukturarmen Hausgartenbereichen. Nördlich außerhalb des Plangebietes, im Bereich des ehemaligen Kaufhauses Joh, befindet sich die Kinzig mit ihren Uferbereichen.

Das Gelnhausener Kinzigtal wird von Auelehmen mit eingeschlossenen kiesigen und sandigen Lagen gebildet, die aus verschwemmten Lößlehmen, Buntsandsteinverwitterung und umgelagerten tertiären Sedimenten bestehen. Pedologisch ist der Untersuchungsraum geprägt von lehmigen Sanden bis lehmigen Tonen. Die überwiegend sandhaltigen Böden weisen eine geringere Basensättigung auf, während die Böden mit lehmiger Substanz eine mittlere bis hohe Basensättigung aufweisen.

Klimatisch gesehen wird der gesamte Bereich des Zweckverbandes Gewerblicher Schwerpunkt Gelnhausen dem südwestdeutschen Klimaraum zugeordnet, in dem warme Sommer und milde Winter überwiegen. Lokalklimatisch herrscht im Plangebiet das Rhein-Main-Klima vor, wobei es aufgrund der Bebauung durch Gebäude und Straßen zu einer Erwärmung und Ausstrahlung und folglich einer erhöhten Lufttemperatur kommt. Das Gebiet liegt nicht innerhalb von Kaltluft-Hauptabflussrichtungen und ist von einer reizschwachen bioklimatischen Wirkung gekennzeichnet.

8.3 Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen

Eine Konkretisierung von Schutz-, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Basis der landschaftlichen, insbesondere biologisch-ökologischen Situation, der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages welcher sich derzeit noch in Bearbeitung befinden.

In Bezug auf die Freiraum- und Landschaftsgestaltung ergeben sich daraus Zielsetzungen zu Be- und Durchgrünung des gesamten Entwicklungsgebietes mit Verbesserung des Kleinklimas, Minimierung von Bodenversiegelungen, schonendem Umgang mit Grund- und Oberflächenwasser durch Dach- und Fassadenbegrünung und dem Erhalt, der Entwicklung und Neuschaffung von Lebensräumen für wildlebende Tiere und Pflanzen. Im Bebauungsplan werden hierzu Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Den Gehölzen im Bereich der Bahnhofstraße ist eine besondere Bedeutung zuzuordnen. Weitere Bäume befinden sich verstreut über das Plangebiet, diese werden soweit möglich zum Erhalt festgesetzt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades sind diese Grünstrukturen als wichtigster Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzeptes anzusehen. Ergänzt wird die Freiraumgrundstruktur durch grünordnerische Festsetzungen zu Mindestbepflanzungen für nicht gesondert festgesetzte, nicht überbaubare Grundstücksflächen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung im Bereich der Kern- und Mischgebiete.

Die Zielsetzung der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und zur Stärkung der innerstädtischen Versorgungsstruktur in der Gelnhäuser Südstadt. Damit sind keine Flächenänderungen verbunden, mit denen Erfordernisse hinsichtlich naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen einher gehen. Durch den Erhalt von Bäumen

und die sonstigen grünordnerischen Festsetzungen zu Bepflanzungen und Begrünungen werden die Eingriffe minimiert und ausgeglichen.

9 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

9.1 Aufgabenstellung

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmen zu berücksichtigen. Zwar erfassen die artenschutzrechtlichen Verbote erst die tatsächliche Vorhabenverwirklichung und nicht deren planerische Vorbereitung durch die Aufstellung von Bauleitplänen. Jedoch können bereits vorbereitende Bauleitpläne, deren Darstellungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den besonderen Artenschutz entgegenstehen, die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktion nicht erfüllen und verstoßen somit gegen § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu überprüfen. Dieser beinhaltet auf jeden Fall die Prüfung der Verbotstatbestände und ggf. die Ausnahmeprüfung nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes. Aus der Sicht des speziellen Artenschutzes können sich artenbezogene Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen ergeben, die bereits im Vorfeld der Baumaßnahmen umgesetzt werden können, um den Eintritt dieser artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden.

Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes, der Vorgehensweise und Bearbeitungsmethode sowie den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung finden sich in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1 zu diesem Umweltbericht).

Die aus der artenschutzrechtlichen Prüfung resultierenden Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen (die „Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG“ zum Umweltbericht ist derzeit in Bearbeitung).

Generell sind bei Eingriffen in Gehölz- und Strauchbestände die gesetzlichen Vorgaben zu beachten. Danach dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze vorgenommen werden.

10 Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben resultieren regelmäßig daraus, dass einige Angaben lediglich auf Erfahrungswerten oder Abschätzungen beruhen. Deshalb haben die aufgeführten Umweltauswirkungen z.T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig determiniert werden.

11 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB 2007 sind die Aufsteller von Plänen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei können sie auf die im Umweltbericht beschriebenen geplanten Maßnahmen zur Überwachung und auf die abschließende Information der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgreifen.

Von Seiten des Gesetzgebers gibt es keine Vorgaben für Zeitpunkt und Umfang der Überwachungsmaßnahmen sowie Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen. Die Ausrichtung am primären Ziel der Abhilfe bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen soll dabei im Vordergrund stehen.

Die Kommune beobachtet die Umsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen ihrer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik. Bei der Ermittlung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen konzentriert sie sich auf die Überwachung der Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.

Die Ergebnisse des Monitorings werden schriftlich dokumentiert und als Überprüfungs- und Endprotokolle der Planakte beigefügt.

12 Quellenverzeichnis

Bundesamt für Naturschutz (BfN): Übersichtskarte zur Naturräumlichen Gliederung „Umweltatlas Hessen“; Abfrage 2024

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Kartenservice zu Bodendaten in Hessen „Bodenvierer Hessen“; Abfrage 2024

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Natureg-Viewer Wasserrahmenrichtlinie, Abfrage 2024

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Viewer Wasserrahmenrichtlinie, Abfrage 2024



Kartengrundlagen: amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

BVV – geodaten.bayern.de, Maxar, Microsoft

Legende

Sonstige Grenzen

- Geltungsbereich des B-Plans
- Flurstücksgrenzen

Biotoptypen im Bestand

- 02.200 Gebüsch
- 02.500 Hecken-/Gebüschpflanzung, Ziergehölze
- 09.130 Ruderale Wiese
- 10.510 Vollversiegelte Fläche (Asphalt)
- 10.520 Vollversiegelte Fläche (Pflaster)
- 10.530 Teilversiegelte Fläche (Schotter)
- 10.530-G Gleisbereich
- 10.710 Dachfläche ohne Regenwasserversickerung
- 11.221 Hausgarten strukturarm
- 11.221-B Blumenrabatt
- 11.224 Intensivrasen
- 04.110 Einzelbäume

Geschützte Flächen

- FFH-Gebiet (Natura2000)
- Landschaftsschutzgebiet

Planungsbüro Dr. Huck
 Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz
 Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement
 Herzbachweg 75 D-63571 Gelnhäuser info@buero-huck.de
 T. 06051-97717-0 F. 06051-97717-69 www.buero-huck.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet	03/2024	Wieske
gezeichnet	02/2022	Wieske
geprüft	03/2024	Huck
Gelnhäuser im März 2024		
		Dr. Stefan Huck
Projektnummer: 21062		

Auftraggeber:
Barbarossastadt Gelnhäuser

Projekt:
Bebauungsplan "Südost – Westliches Ziegelhaus"

Planinhalt:
Bestandsplan Biotoptypen und Schutzgebiete

Planformat: DIN-A3 Maßstab 1 : 3.500

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen
3			
2			
1			