

Barbarossastadt Gelnhausen

Bebauungsplan „Südstadt – Westliches Ziegelhaus“

Teil 2: Umweltbericht

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt
Gelnhausen
Stand: 08.12.2025

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.....	16
4.8	Flora und Fauna	16
4.9	Klima und Luft.....	16
4.10	Kultur- und Sachgüter.....	17
4.11	Zusammenfassende Bewertung des vorhandenen Umweltzustands	17
5	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	18
5.1	Beschreibung der potenziellen Wirkfaktoren	18
5.2	Auswirkungen der Planung	19
6	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
7	Auswirkungen anderweitig in Betracht kommender Planungen	21
8	Eingriffsregelung – Vermeidung, Verringerung und Ausgleich	22
8.1	Rechtliche Grundlagen	22
8.2	Landschaftliche Situation	23
8.3	Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen	23
9	Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung	23
9.1	Aufgabenstellung	23
10	Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	24
11	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	24
12	Quellenverzeichnis	25

Anhänge

Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen, Schutzgebiete und geschützte Biotope

Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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 ehemaligen 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. 7 ha.

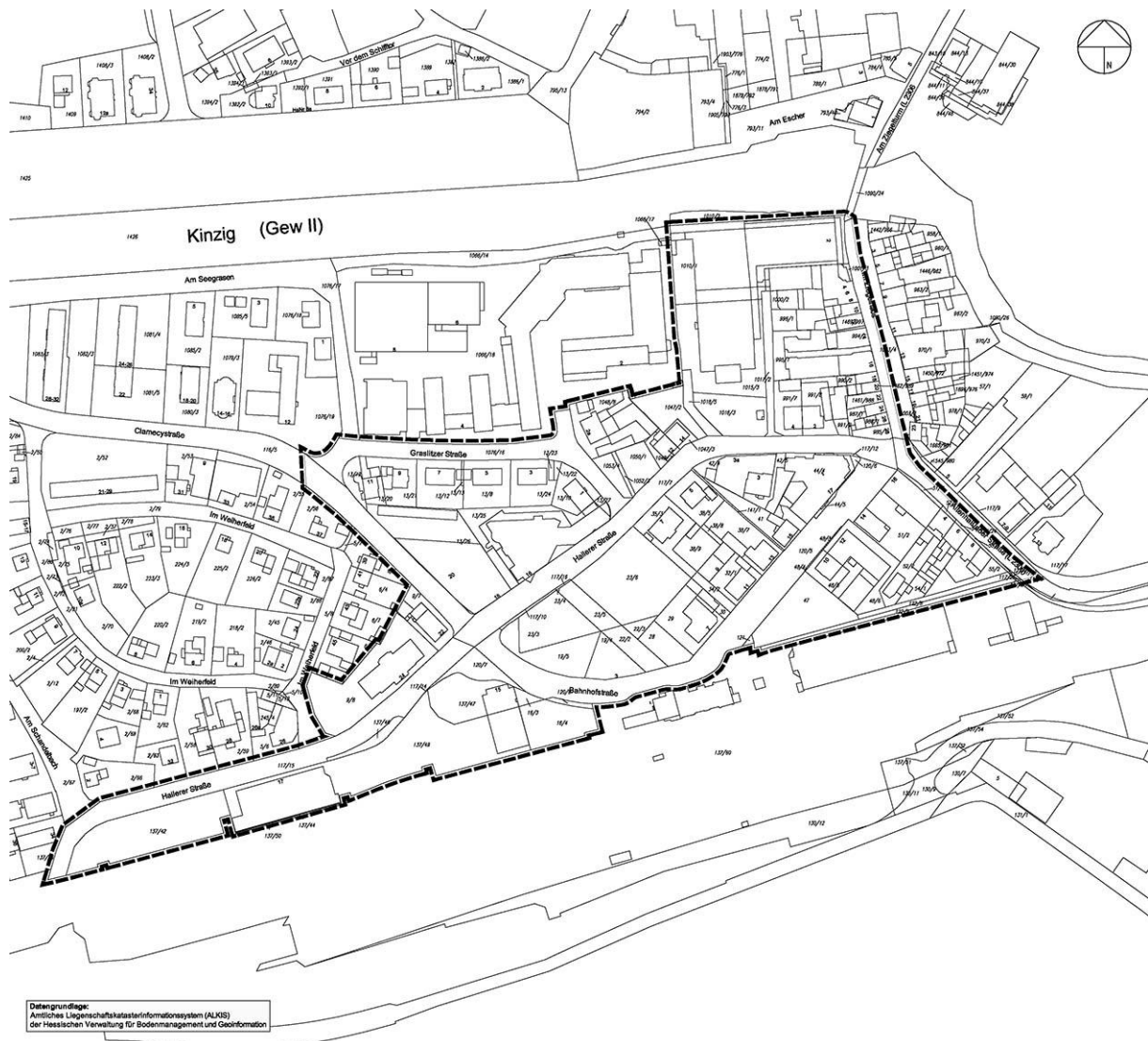


Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Quelle: ROB, 2025

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 Entsiegelung 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.

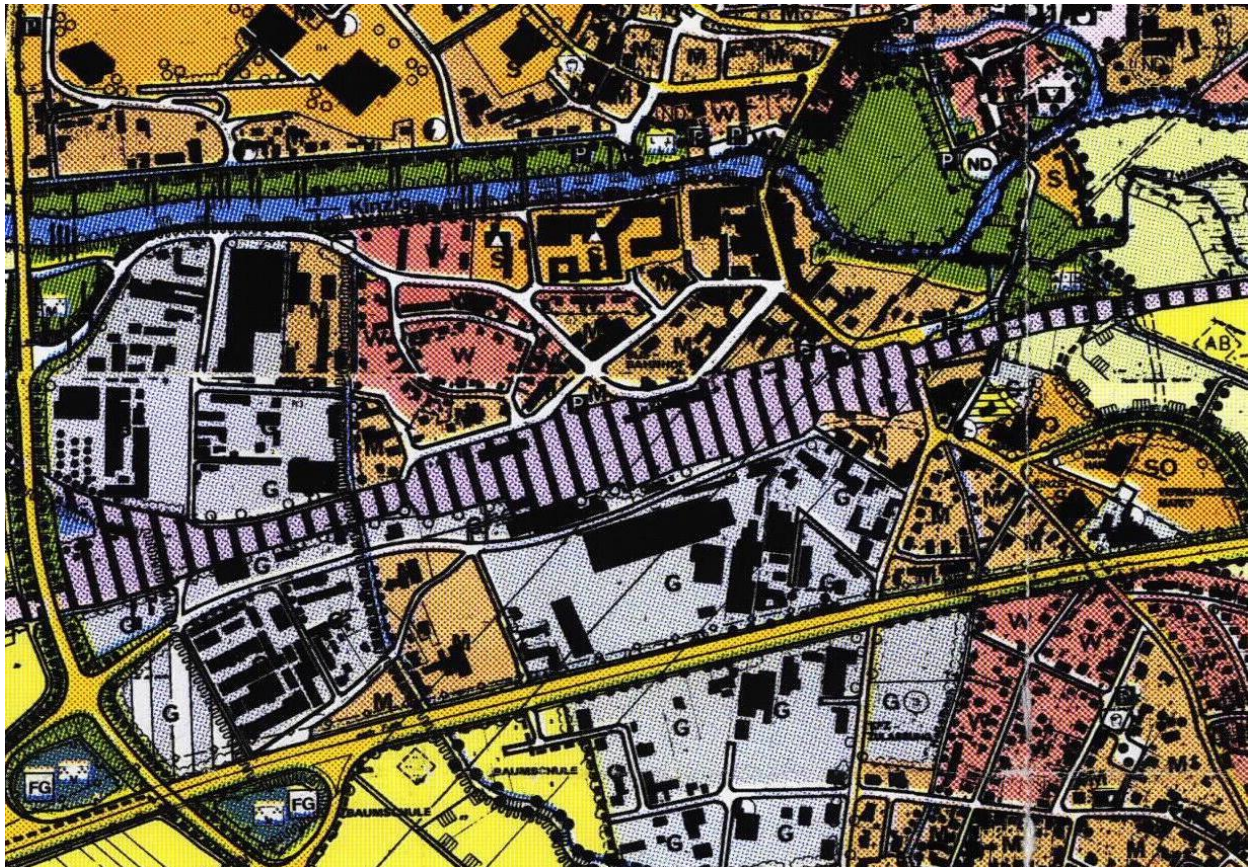


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Gelnhausen

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); angrenzend an den Geltungsbereich
- 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 Geltungsbereiches befinden sich keine nach Anhang I geschützten Lebensraumtypen. Eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes kann daher ausgeschlossen werden.

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

4.2.2 Landschaftsschutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet „Auverbund Kinzig“ (Gebietsnr. 2435005), welches aus mehreren Teilbereichen besteht, grenzt im Bereich der Kinzig an den Geltungsbereich an.

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 Merkmale des Vorhabens kann kein funktionaler Zusammenhang hergeleitet werden.

Weitere Naturschutzgebiete befinden sich nicht im Umfeld des Vorhabens.

4.2.4 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 Vorhaben 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. Die Bodenflächendaten 1:50.000 (BFD50) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (BodenViewer HLNUG) weisen für den Bebauungsplan Flächen mit starker anthropogener Überprägung (weiße Flächen) aus. Durch die großflächige Überbauung sind die natürlichen, ungestörten Böden nicht mehr zu erwarten.

Die Bewertung von Bodenfunktionen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist von besonderer Relevanz in verschiedenen Planungsverfahren. Gemäß "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" (PETER et al. 2011) sind in Umweltprüfungen insbesondere die Bodenfunktionen "Lebensraum für Pflanzen", "Funktion des Bodens im Wasserhaushalt" sowie "Funktion des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte" zu bewerten. Die Flächendaten zu den Bodenfunktionserfüllungsgraden im Untersuchungsraum stützen sich auf die im BodenViewer (HLNUG) verfügbaren „Bodenflächendaten 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“.

Da es sich ausschließlich um bebaute Grundstücke im Innenbereich von Worfelden handelt gibt es für den Geltungsbereich keine Bodenflächendaten. Vollversiegelte Flächen erfüllen keine Bodenfunktionen im engeren Sinne. Gartenland erfüllt die Bodenfunktionen z.T. eingeschränkt, im Kontext geschlossener Bebauung können naturnahe Gärten eine Rolle im Wasserhaushalt und als Lebensraum spielen.

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

4.6 Altlasten

4.6.1 Ehemalige Grundstücke der Deutschen Bahn

Für die in der Altflächendatei Hessen erfassten ehemaligen Grundstücke der Deutschen Bahn AG am Standort 4073 mit der ALTIS-Nr. 435.010.010-001.245 liegt eine im Jahr 2018 durchgeführte Bewertung der Altlastensituation vor (BFU 2018). Die Altfläche untergliedert sich in sechs Teilbereiche, von denen die Teilbereiche 3 und 4 im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen (s. auch Begründung zu m Bebauungsplan).

Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im gesamten Planungsgebiet vorhandenen bis zu mehreren Metern mächtigen Auffüllungen erhöhte Schadstoffkonzentrationen in der gesättigten und ungesättigten Bodenzone aufweisen können. So ist aufgrund der vorliegenden Daten und der ehemaligen Nutzung im gesamten Plangebiet mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.“

Im westlichen Teilbereich 3 des Planungsgebietes, am Standort des ehemaligen Tanklagers, wurde eine Bodensanierung durch Bodenaustausch durchgeführt. Zur Verifizierung der Maßnahme wurde ein Grundwassermonitoring bis 2008 durchgeführt, dessen abschließende Gefährdungsabschätzung für die Schutzgüter in einem Bericht dokumentiert wurde. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aufgrund der geringen Prüfwertüberschreitungen in wenigen Grundwasserproben eine Gefährdung für die Schutzgüter Grundwasser und Mensch sehr wahrscheinlich auszuschließen – dies unter Berücksichtigung der Auswertung der bisherigen detektierten Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser und Boden, der relevanten Einzelparameter und deren Mobilität und Toxizität, der Lage der Schadensfläche zu Schutzgebieten sowie der Milieubedingungen des Grundwassers. Danach würden aktuell und zukünftig keine nennenswerten Auswaschungen an Schadstoffen aus den verbliebenen Schadstoffrestmengen, welche auch durch Untersuchungen der BFU GmbH in 2013 als geringfügig eingestuft wurden, und den vorhandenen Auffüllungen zu erwarten sein. Baumaßnahmen, die Auskofferungen bis in Tiefen größer 4,5 m u GOK erfordern, können auf MKW-belastete Bodenbereiche antreffen.

Die auf der Verdachtsfläche 013 in 1998 festgestellte schädliche Bodenveränderung hatte sich in die liegenden Bodenschichten nicht mitgeteilt und konnte zudem eingegrenzt

werden. Ob ggf. im Zuge der Baumaßnahme der Einkaufsmärkte die schädlichen Bodenveränderungen bereits beseitigt wurden, ist nicht bekannt. Das Schadstoffpotenzial war ohnehin als begrenzt einzustufen und stellte durch das mittlere bis gute Rückhaltevermögen der liegenden Schluffe für das Schutzgut Wasser sehr wahrscheinlich keine Gefährdung dar. Sollte die Bodenverunreinigung noch vorhanden sein, ist diese durch die vorhandene Oberflächenbefestigung des Parkplatzes und der Einkaufsmärkte derzeit gesichert.

[...]

Sollten in den oben beschriebenen Teilbereichen [...] in der Zukunft Baumaßnahmen, welche Eingriffe in den Untergrund notwendig machen, geplant und durchgeführt werden, sind die Arbeiten zu dokumentieren und gutachterlich zu begleiten, um ggf. vorhandene schädliche Bodenveränderungen beseitigen zu können.

Die vorhandenen Bodenmaterialien können LAGA-Klassifizierung von Z 0 bis > Z 2 aufweisen. Die Einbauklasse Z 2 wird vereinzelt, die Einbauklassen Z 0 – Z 1.2 flächendeckend angetroffen. Im Sinne der LAGA-Mittelung M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln“ kann Material bis zu einer LAGA-Einstufung Z 1.2 unter bestimmten Randbedingungen – hier primär Beachtung des Grundwasserschutzes – wiederverwertet werden. Dies gilt auch für Material der LAGA-Kategorie Z 2, wobei die dafür geforderten hydrogeologischen Standortbedingungen in der Regel schwer einzuhalten sind und das Material lediglich für Profilierungsmaßnahmen bei Altdeponien u.a. wiederverwertet werden kann. Dagegen kann Material der LAGA-Kategorie > Z 2 und höher nicht wiederverwertet werden und muss einer geordneten Entsorgung zugeführt werden.

Bei den Ergebnissen ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Historie des Standortes sehr heterogene Schadstoffbelastungen im Auffüllungsbereich wahrscheinlich sind und die LAGA-Einstufungen durch ergänzende Untersuchungen zu verifizieren sind.“

Die im Plangebiet liegenden Teilflächen 3 und 4 werden im Bebauungsplan als Altstandorte gem. § 2 Abs. 5 BBodSchG gekennzeichnet.

4.6.2 Weitere Altflächen

Für das Plangebiet liegen in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, weitere Eintragungen vor. Für die folgenden Flächen wurden durch die BFU GmbH, Gelnhausen, in den Jahren 2018 und 2025 Einzelfallrecherchen durchgeführt. Im Ergebnis der Recherchen besteht für zehn der untersuchten Flächen kein weiterer Handlungsbedarf; zwei weitere Adressen existieren nachzeitigem Kenntnisstand nicht. Zum Schutz personenbezogener Daten gem. BDSG und DSGVO erfolgt die Darstellung der Untersuchungsergebnisse hier in tabellarischer Form.

Tab. 1: Altflächen gem. Altflächendatei

Altis-Nummer	Lage	Handlungsbedarf / Bemerkungen
435.010.010-001.020	Hailerer Straße 1	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.033	Hailerer Straße 11	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.123	Hailerer Straße 3	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.146	Hailerer Straße 10	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.161	Hailerer Straße 2b	- Adresse existiert nicht

435.010.010-001.175	Hailerer Straße 9	Adresse existiert nicht
435.010.010-001.181	Altenhaßlauer Straße 4	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.188	Altenhaßlauer Str. 8	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.223	Altenhaßlauer Str. 6	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.274	Hailerer Straße 24	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.275	Hailerer Straße 15	kein weiterer Handlungsbedarf
435.010.010-001.291	Hailerer Straße 16	kein weiterer Handlungsbedarf

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 (s. Kap. Hinweise **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** der Begründung zu Bebauungsplan). 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.

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

Im Plangebiet befindet sich der Grundwasserkörper 2470-10104.

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

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 Planungsraum.

Nach Analyse der vorhandenen Lebensraumstrukturen und auf Basis der durchgeführten Begehungen ist im Geltungsbereich vor allem mit dem Vorkommen gebäudebrütender bzw. nischenbrütender sowie freibrütender (Gehölze) Vogelarten zu rechnen. Das Bestandsgebäude ehemaliges Kaufhaus Joh weist teilweise Spalten und Nischen auf, die als Brutmöglichkeiten genutzt werden könnten. Nester konnten während der einmaligen Begehung jedoch nicht festgestellt werden. Während der durchgeführten Begehung wurden keine Fledermäuse gesehen oder anderweitig erfasst. Insgesamt besitzt das Plangebiet Gebäude kein großes Quartierpotenzial. Im Bereich des Gebäudes Joh ließen sich weder Kot- noch Nahrungsreste oder Skelette von Fledermäusen oder gar lebende Tiere selbst nachweisen. Fledermauskolonien bzw. Wochenstuben können dort daher ausgeschlossen werden. Kleine Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) besiedeln jedoch auch Spalten, die nur 1-2 cm breit sind. Solche Quartiere sind am Gebäude schwer zu identifizieren. Es besteht daher die Möglichkeit, dass einzelne Individuen das Gebäude als Hangplatz nutzen. Für Reptilien fehlen essenzielle Habitatstrukturen wie Überwinterungshabitate, Eiablageplätze und Sonnenplätze in Verbindung mit Deckungsstrukturen.

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 Planungsraumes 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 2: 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 3: 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
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	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.

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

Durch die geplante Nutzungsverdichtung 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 Gebäuderückbau oder Gehölzrodungen gehen Lebensraumstrukturen von Fledermäusen und Vogelarten verloren. Diese Verbotstatbestände können 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. Im Zuge der Festsetzungen wird weiterhin festgelegt, dass alle nicht befestigten und nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft flächig gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen sind.

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

In der gegenständlichen Bauleitplanung wird im Wesentlichen ein existierender Bestand überplant. Es handelt sich überwiegend um eine städtebaulich geschlossene Bebauung. Durch die Realisierung des Vorhabens kommt es kleinflächig zu Neuversiegelungen und im Zuge von Rück- bzw. Neubauten ggf. zur Aufschüttung von Bodenmassen im Geltungsbereich.

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 Neubildung 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.

Im Zuge der Festsetzungen wird festgelegt, dass Terrassen, Wege und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen so herzustellen sind, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

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 Parkhäusern 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 4: 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 Infiltrationsfläche, Eingriff in den Grundwasserkörper	gering
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

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 Kerngebietsnutzung 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 Nachverdichtung von Gelnhausen mit überwiegend urbanen Gebieten und Kerngebieten. 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 Eingriffsbewertung

Gemäß der geltenden Hessischen Kompensationsverordnung (KV 2020) erfolgt die Ermittlung des Kompensationsbedarfes grundsätzlich nach den vorhandenen Nutzungstypen nach Wertliste der KV. Über dieses Biotopwertverfahren werden im Grundsatz auch die Belange der anderen Schutzgüter und somit auch die erforderliche Kompensation dieser Eingriffe mit abgegolten.

Vorliegend handelt es sich im Wesentlichen nicht um einen Eingriff, sondern um eine Neuordnung bestehender Strukturen. Der Bebauungsplan sieht neben der planungsrechtlichen Sicherung der charakteristischen Stadtkernstruktur die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage vor, um angemessene An- und Umbauten der Bestandsgebäude sowie Ersatzneubauten unter Beibehalt der gewachsenen Gebietsstruktur zu ermöglichen. Hierbei werden Grenzen für ein verträgliches Maß der baulichen Nutzung sowie Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Bauweise in diesem sensiblen innerörtlichen Bereich definiert. Vor dem Hintergrund der Kleinräumigkeit von Eingriffen in bereits deutlich anthropogen geprägten Bereichen wird davon ausgegangen, dass durch Umsetzung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Aus diesem Grund wird auf eine Anwendung des Berechnungsmodells mit Wertpunkten verzichtet. Da es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG kommt, sind keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Das Gebiet, welches der Bebauungsplan umfasst, ist bereits stark bebaut und eine Nachverdichtung nur begrenzt möglich. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenster beziehen sich überwiegend auf bereits versiegelte Bereiche. Lediglich kleinräumig werden unbebaute Bereiche zur Nachverdichtung ausgewiesen. Durch die relativ hohe Vorbelastung, resultierend aus der Bebauungsentwicklung im Stadtkern, handelt es sich im Plangebiet um Böden mit stark eingeschränkter bis keiner Funktionserfüllung. Die kleinräumig zu erwartenden Nachverdichtungen durch zukünftige Eingriffe und eine damit verbundene Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist unter Berücksichtigung der Hinweise zum Bodenschutz daher als unerheblich einzustufen. Eine Zusatzbewertung sowie eine eigenständige Bilanz für das Schutzgut Boden wird daher im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

8.3 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 Lößlehen, Buntsandsteinverwitterung und umgelagerten tertiären Sedimenten bestehen.

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.

8.4 Schutz-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen

Eine Konkretisierung von Schutz-, Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Basis der landschaftlichen, insbesondere biologisch-ökologischen Situation und der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Anlage 1 zu diesem Umweltbericht).

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 überbaute 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.

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.

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

BFU GMBH BÜRO FÜR UMWELTTECHNOLOGIE, 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

Bundesamt für Naturschutz (BfN): Übersichtskarte zur Naturräumlichen Gliederung „Umweltatlas Hessen“; Abfrage 2025


Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Kartenservice zu Bodendaten in Hessen „Bodenviwer Hessen“; Abfrage 2025

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Natureg-Viewer Wasserrahmenrichtlinie, Abfrage 2025

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG): Viewer Wasserrahmenrichtlinie, Abfrage 2025



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 Gelnhausen info@buero-huck.de
T. 06051-97717-0 F. 06051-97717-69 www.buero-huck.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet	12/2025	Wieske
gezeichnet	02/2022	Wieske
geprüft	12/2025	Huck

Gelnhausen im Dezember 2025

Dr. Stefan Huck

Projektnummer: 21062

Auftraggeber:
Barbarossastadt Gelnhausen

Projekt:
Bebauungsplan "Südstadt – Westliches Ziegelhaus"

Planinhalt:
Bestandsplan Biotoptypen und Schutzgebiete

Planformat: DIN-A3
Maßstab 1 : 3.500

3			
2			
1			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen