

Bauleitplanung der Stadt Haiger

Bebauungsplan „Nordöstlich HansasträÙe“, Gemarkung Haiger

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich

Die Flächen sind im Regionalplan als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, dargestellt.

Der Geltungsbereich wird gemäß Regionalplan vollständig von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. In diesen Gebieten sollen grundsätzlich die Kalt- und Frischluftentstehung und der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert werden. Sie sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden und der Ausstoß lufthygienisch belastender Stoffe soll vermieden werden [Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 81].

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich (Abschnitt des Aubaches) innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz. In diesen Gebieten sollen sich gem. RPM 2010 „vorhandene und geplante Nutzungen an die Hochwassergefahr anpassen.“ [Regionalplan Mittelhessen 2010, S. 84].

Der Aubach, der teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt, liegt im FFH-Gebiet 5215-306 „Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“. Die Ausweisung betrifft nur die Wasserfläche.

Das FFH-Gebiet 5215-306 umfasst den Fließgewässerlauf der Dill zwischen Rodenbach und Herborn-Burg mit den Nebenflüssen Haigerbach, Aubach, Schelde und Amdorfbach.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, jedoch teilweise im Überschwemmungsgebiet des Aubaches.

Bei dem Renaturierungsabschnitt des Aubaches, der durch die Lagerhalle werden soll, s. unten, handelt es sich um ein § 30 Biotop.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan auch die Überbauung des Aubaches auf rund 50 m Länge in einem vor Jahren renaturierten Abschnitt vorsieht, musste ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Als Ausgleich für die Überbauung wurde in diesem wasserrechtlichen Verfahren der Rückbau eines Wehres bei gleichzeitigem Bau einer Rauhen Gleite unmittelbar stromabwärts der geplanten Überbauung vorgesehen. Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wurde am 12.07.2023 genehmigt.

Für dieses Verfahren wurden u.a. folgende Fachbeiträge/-gutachten erstellt:

- Erläuterungsbericht: Wasserstände mit Hydraulik
- Erläuterungsbericht Fachplanung Raue Gleite
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Gutachten zum Fischbestand des Aubaches

- Naturschutzfachlicher Beitrag
- FFH-Verträglichkeitsprüfung

Die Ergebnisse wurden auch für die Bauleitplanung ausgewertet und berücksichtigt. Diese Unterlagen wurden als Anlage dem Umweltbericht beigegeben.

Zur Ermittlung der Vorkommen artenschutzrechtlich prüfungsrelevanter Arten im Planungsraum wurden alle verfügbaren faunistischen und floristischen Gutachten, Kartierungen und weitere Datenquellen ausgewertet, die Rückschlüsse auf aktuelle Artvorkommen zulassen, sowie die örtliche Erhebungen durchgeführt.

Unter anderem wurden die Brutvögel erfasst und daher eine Revierkartierung durchgeführt. Tagfalter und Libellen wurden durch Sichtbeobachtungen festgehalten.

Für Fledermäuse erfolgte eine Potentialabschätzung, da Strukturen, die auf ein Vorkommen von Sommerquartieren oder Wochenstuben Hinweise geben könnten, nicht gefunden wurden. Im Vorhabengebiet wurden 14 Vogelarten beobachtet. Für 6 Arten wurde ein Brutverdacht angenommen. Eine Art überfliegt das Areal ohne einen konkreten Flächenbezug zu haben. 7 weitere Arten suchen das Plangebiet zur Nahrungssuche auf.

Es wurden keine betrachtungsrelevanten Libellenarten und keine betrachtungsrelevanten Tagfalterarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen.

Für Reptilien und Amphibien erfolgte eine Potentialabschätzung auf der Basis der Habiateignung.

Die Fischfauna wurde erfasst.

Bei der durchgeführten Elektrofischerei wurden Bachforellen, Bachschmerlen, Dreistachelige Stichlinge, Elritzen und Groppen nachgewiesen.

Außerdem wurden oberhalb des Wehres 8 amerikanische Signalkrebse festgestellt und ein weiterer Signalkrebs wurde unterhalb des Wehres gefangen. Der Edelkrebs (*Astacus astacus*) wurde nicht nachgewiesen. Muscheln konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Der Renaturierungsabschnitt des Aubaches, der durch die Lagerhalle werden soll, ist rd. 343 m² groß. Durch die Überbauung kommt es zu einer dauerhaften Beschattung und daher zu einer Beeinträchtigung. Diese Beeinträchtigung bezieht sich hierbei auf die Entwicklungsfähigkeit der Vegetation an der Böschung und im Gewässer, nicht jedoch auf die Lebensraumbedeutung der aquatischen Fauna.

Bei Beurteilung der Schwere des Eingriffes aufgrund der geplanten Deckelung muss auch berücksichtigt werden, dass es sich um keine natürlichen Böschungen handelt.

Die Deckelung stellt gemäß der erstellten Gutachten keine Wanderbarriere dar, da die Fische auch im Dämmerlicht wandern.

Zwischen Halle und vorhandener Brücke muss ein Abstand eingehalten werden. Dieser ist im Bebauungsplan festgesetzt. Dies führt zu einer Verbesserung der Lichtverhältnisse unterhalb der Halle.

Eine Gefährdung der FFH-Art Groppe kann ausgeschlossen werden, da sich die Lebensraumbedingungen für die Groppe durch den Bau der Rauen Gleite, rund 513 m², verbessern und die Wanderbewegungen durch die Überbauung nicht eingeschränkt werden.

Die Fundamente der Halle sind auf der Südseite des Aubaches im Bereich der Böschungsoberkante vorgesehen. Auf der Nordseite des Aubaches muss das Fundament aufgrund der örtlichen Gegebenheiten teilweise näher am Bachlauf, daher im oberen Bereich der Böschungen angelegt werden. Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich ausschließlich um bereits anthropogen veränderte Strukturen. Der Bach wird überspannt, ohne unmittelbar in das Fließgewässer und das Bachbett einzugreifen. Die hydraulischen Abflussverhältnisse werden daher nicht geändert. Eine Gefährdung der geplanten Halle bei Hochwasser kann daher ebenfalls ausgeschlossen werden.

Eine Gewässergefährdung kann von der Nutzung in der geplanten Halle, die sich über die Gewässerparzelle erstrecken soll, ebenfalls nicht ausgehen.

Als Ausgleich für die Überbauung des Aubaches ist der Rückbau des vorhandenen Wehrs bei gleichzeitigem Bau einer Fischaufstiegsanlage vorgesehen. Der geplante Rückbau der Wehranlage vergrößert trotz der geplanten Überbauung des Aubaches die möglichen Wanderwege der Fische.

Wegen der Nähe zum vorhandenen Mischgebiet, Hüttenstraße, wurde zum Nachweis der konfliktfreien Nachbarschaft ein Schallimmissionsgutachten erstellt.

Hierbei wurde festgestellt, dass eine Kontingentierung der maximal zulässigen Schalleistungspegel für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich ist. Zum Schutz der Bevölkerung wurden die Schallemissionen beschränkt. Im Schallgutachten wurden auch die maßgeblichen anderen emittierenden Gebiete berücksichtigt.

Auch wurde eine geeignete Festsetzung aufgenommen, die sicherstellt, dass sich nur Betriebe ansiedeln, von denen keine schweren Unfälle ausgehen können, die Menschen nachhaltig beeinträchtigen oder gefährden können.

Es ist daher der Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten.....“ zu beachten. Dieser Leitfaden enthält Abstandsempfehlungen für Industriegebiete zu schutzwürdigen Gebieten, zum Beispiel Wohnbebauung.

Es dürfen sich also nur Betriebe ansiedeln, von denen keine schweren Unfälle ausgehen können, die die Menschen nachhaltig beeinträchtigen oder gefährden können.

Bei dem ansässigen Betrieb handelt es sich um keinen Störfallbetrieb.

Durch die Bauleitplanung kommt es zu keiner höheren Unfall- bzw. Katastrophengefahr, da die Ansiedlung neuer Firmen nicht geplant ist.

Die Firma hat erhebliche Sicherungsmaßnahmen getroffen, um eine Gefährdung für die Umwelt zu minimieren. Grundsätzlich sind dies Themen der Fachplanung und des laufenden Betriebes, da es sich bei dem Bebauungsplan nur um eine Angebotsplanung handelt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Das Landschaftsbild wird nicht verändert.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches und in Richtung Südwesten, daher im Oberstrom des Aubaches, haben die Flächen entlang des Aubaches auf Höhe des Geltungsbereiches offensichtlich keine wesentliche Funktion für die Kaltluftentstehung. Südwestlich der HansasträÙe wirkt der Bahndamm bereits als Barriere für den Frischlufttransport. Dahinter erstreckt sich der dicht bebaute zentrale Stadtteil Haiger. Die Frischluftentstehung bzw. deren Transport ist daher bereits stark eingeschränkt bzw. gar nicht vorhanden.

Etwaig vorhandene, wenn auch sehr geringe, Luftströme können auch nach Realisierung der Planung weiterhin die geplante Halle über dem Aubach unterströmen, wie auch die bereits in diesem Bereich vorhandene Brücke unterströmt wird.

Auch die geplante Bebauung der anderen noch unbebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wirken sich klimatisch nicht aus. Sie sind bereits geschottert und werden als Parkplatz genutzt. Angrenzend sind weitere Gebäude und Barrieren, zum Beispiel der Bahndamm, vorhanden.

Durch die Errichtung der geplanten Lagerhalle und des geplanten Parkhauses kommt es zudem zu keinem wesentlichen zusätzlichen Ausstoß lufthygienisch belastender Stoffe.

Die klimatischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens beschränken sich daher lediglich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind verschwindend gering.

Unter Berücksichtigung der voranstehenden Ausführungen kann daher davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die mit dem Vorbehaltsgebiet verbundenen Grundsätze hat.

Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Bei den für die Bebauung in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich ausschließlich um bereits anthropogen veränderte Strukturen. Der Aubach wird durch eine Halle überspannt, ohne unmittelbar in das Fließgewässer und das Bachbett einzugreifen. Die hydraulischen Abflussverhältnisse werden daher nicht geändert.

Negative Auswirkungen auf die Grundsätze des Vorbehaltsgebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

FFH-Gebiet 5215-306 „Dill bis Herborn-Burg mit Zuflüssen“.

Um einen etwaigen Eingriff in das FFH-Gebiet beurteilen zu können, wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt.

Für das FFH-Gebiet werden sechs Lebensraumtypen (LRT) aufgeführt. Im Geltungsbereich ist davon nur der LRT 91E0* (Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*) betroffen.

Im Anhang II der FFH-Richtlinie werden darüber hinaus die Arten Bachneunauge und Groppe als besonders schützenswerte Arten aufgeführt.

Das Bachneunauge konnte im Rahmen der Untersuchungen nicht nachgewiesen werden. Für die Groppe stellen die Zuflüsse der Dill mit dem steinig-kiesigen Untergrund einen optimalen Lebensraum dar. Insgesamt wird ihr Erhaltungszustand in diesem Bereich mit „Gut“ in der FFH-Verträglichkeitsprüfung bewertet.

Die nachgewiesenen §30-Biotope sind im Bestandsplan des naturschutzfachlichen Beitrages eingetragen:

1. Ufergehölzsaum, heimisch, standortgerecht, nördlich des Aubaches auf Höhe der geplanten Rauen Gleite gelegen
2. Bäche mit flutender Wasservegetation, Gewässerstrukturgüte 2 oder besser, stromabwärts der geplanten Rauen Gleite gelegen

Im Bereich des Erweiterungsbaus und der vorgesehenen Rauen Gleite werden keine LRTs der Anhang I-Liste der FFH-RL tangiert.

Auszug aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung:

„In der Summe steht diesen Eingriffen durch den Bau der Rauen Gleite und den teilweisen Rückbau des Wehres eine punktuelle Aufwertung der Gewässerstruktur gegenüber, die sich über den lokal sehr begrenzten Eingriff hinaus, positiv auf die Flussabschnitte bis zu den nächsten Aufstiegshindernissen flussauf- und flussabwärts auswirken.....

Durch den Bau einer Rauen Gleite bei gleichzeitigem Rückbau des vorhandenen Wehres erfährt der Abschnitt des Aubaches, trotz der Überbauung eines Teils des Gewässers, eine strukturelle Verbesserung, die sich auf den Lebensraum der aquatischen Tierwelt positiv auswirken wird.“

Es konnte daher nachgewiesen werden, dass es durch die Bebauung zu keiner erheblichen und langfristigen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes kommen wird.

Eine ökologische Baubegleitung, eine Umwelt-Baubegleitung, ein Gewässer ökologisch geschulter Fachmann sowie ein Fischereibiologe sind bei Realisierung der Maßnahme einzusetzen.

Der zulässige Zeitraum für die Baufeldräumung und die zulässige Bauzeit für die Raue Gleite mit Wehrrückbau sowie für die Überdeckelung des Aubaches wurden vorgegeben

Vor dem Bau der Rauen Gleite ist im Eingriffsbereich eine mehrmalige, schonende und intensive Elektrofischung durch einen fachkundigen Fischereibiologen durchzuführen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf das Abfischen der Groppe zu legen. Die abgefangenen Fische sind stromabwärts wieder im Gewässer einzusetzen. Invasive Arten, zum Beispiel Signalkrebs, dürfen nicht wieder eingesetzt werden.

Nach der Baumaßnahme ist die Entwicklung des Gruppenbestandes in einem 3-jährigen Monitoring zu überwachen.

Zum Schutz des Bodens und damit etwaige Bodenverunreinigungen ordnungsgemäß beseitigt werden, wurde festgesetzt, dass eine bodenkundliche Baubegleitung eingesetzt werden muss. Sie hat die Einhaltung der Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung und des Bodenschutzgesetzes zu überwachen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden im gesamten Verfahren keine Stellungnahmen abgegeben.

In den Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 BauGB sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange folgende wesentliche umweltbezogene Anregungen vorgebracht worden:

1. Es muss geprüft werden, inwiefern die Belange des Vorbehaltsgebietes für den Hochwasserschutz beeinträchtigt werden.
2. In den Planunterlagen muss eine Auseinandersetzung mit der Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen stattfinden.
3. Aufgrund des angrenzenden FFH-Gebietes Nr. 5215-306 ist eine FFH-Verträglichkeitsprognose zu erstellen, aus der mögliche Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes hervorgehen.
4. Für die Maßnahmen am und im Gewässer „Aubach“ ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 68 WHG erforderlich.
5. Die Belange des Immissionsschutzes werden nicht beachtet. Eine Gebietsabstufung Industriegebiet – Gewerbegebiet – Mischgebiet – allgemeines Wohngebiet wird nicht eingehalten.
6. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der unteren Denkmalbehörde unverzüglich zu melden.
7. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung muss überarbeitet werden.
8. Die Eingriffsfläche wird im naturschutzfachlichen Bericht unterschiedlich zur FFH-Verträglichkeitsprüfung angegeben. Auch gibt es Widersprüche zwischen den Angaben zum Gehölzsaum hinsichtlich der Fledermäuse. Angaben zur Ringeltaube fehlen.
Die Vergrämung von Fischen sollte nicht durch mehrmaliges Aufschlagen auf die Wasseroberfläche vorgenommen werden.
9. Als Vermeidungsmaßnahme sollte das im Umweltbericht erwähnte Netz in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.
10. Es sollten die Zeiten aufgenommen werden, wann die Baumaßnahme realisiert werden kann.
11. Die ökologische Baubegleitung ist bei allen Maßnahmen im und am Gewässer zu beteiligen.
12. Das Flurstück 58/7 ist als Altstandort in der Altflächendatei (AFD, Schlüssel-Nr.: 532.011.050-001.178, Status: Altlastenverdacht aufgehoben) eingetragen. Auch ist im Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserfälle (FIS-AG) eine schädliche Bodenveränderung (Schlüssel-Nr.: 532.011.050-001.194, Status: Verdacht aufgehoben) eingetragen. Sie liegt an der südlichen Grundstücksgrenze.

Zu 1.:

Durch die geplanten Maßnahmen kommt es gem. hydraulischer Berechnungen zu keiner Veränderung der hydraulischen Verhältnisse. Zu einer Beeinträchtigung des Überschwemmungsgebietes kann es ebenfalls nicht kommen. Maßnahmen in diesem Bereich sind nicht vorgesehen.

Zu 2.:

Aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches und in Richtung Südwesten, daher im Oberstrom des Aubaches, kann davon ausgegangen werden, dass dieser Bereich keine wesentliche Funktion für die Kaltluftentstehung hat. Die Frischluftentstehung bzw. deren Transport ist daher bereits stark eingeschränkt.

Eine Bebauung, die den Luftaustausch zusätzlich ver- oder behindern würde, ist darüber hinaus nicht geplant.

Zu 3.:

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt. Es wurde nachgewiesen, dass es durch die geplanten Maßnahmen zu keiner erheblichen und langfristigen Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes kommen wird.

Zu 4.:

Die erforderlichen Unterlagen wurden erstellt. Der wasserrechtliche Antrag wurde mit Verfügung vom 12.07.2023 genehmigt.

Zu 5.:

Die Flächen, die südlich des Aubaches liegen, werden vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt. Die hier ursprünglich vorgesehene industrielle Ausweisung erfolgt daher nicht.

Zu 6.:

In den textlichen Festsetzungen ist bereits ein entsprechender nachrichtlicher Hinweis enthalten.

Zu 7.:

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde überarbeitet.

Zu 8.:

Die Unterlagen wurden bereits für das wasserrechtliche Verfahren geändert. Diese überarbeiteten Unterlagen werden als Anlage dem Umweltbericht beigegeben.

Die Angaben zur Ringeltaube wurden aufgenommen.

Zu 9.:

Dies ist in die Bauleitplanung aufgenommen worden.

Zu 10.:

Die Zeiten sind gemäß Genehmigungsverfügung in die Bauleitplanung aufgenommen worden.

Zu 11.:

Dies ist in die Bauleitplanung aufgenommen worden.

Zu 12.:

Die Verdachtsmomente sind aufgehoben. Dessen ungeachtet wurde nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass Erdarbeiten auf diesem Flurstück bodengutachterlich zu begleiten sind.

Auch ist bei den Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezüglich Auffälligkeiten des Bodens auftreten, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen und die Bauarbeiten an dieser Stelle zu unterbrechen. Kontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde oder dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zu melden und zu sanieren.

Gründe für die Wahl des Planes unter Berücksichtigung von anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Es werden 2 Lagerhallen zusätzlich mit je ca. 1.150 bzw. 919 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, daher auf dem Firmengrundstück, benötigt. Auf dem Flurstück 90/3 kann aus Platzgründen lediglich nur eine Halle realisiert werden, da sich hier auch die Mitarbeiterparkplätze befinden. Da durch den Hallenneubau die Parkflächen nicht mehr in der erforderlichen Größe vorgehalten werden können, ist der Bau eines Parkdecks zur Kompensation vorgesehen.

Die 2. Halle kann nur im Bereich des Aubaches angeordnet werden, da das gesamte Grundstück bereits genutzt bzw. für oben genanntes Parkdeck benötigt wird. Alternativen gibt es auf dem Firmengrundstück nicht, da alle Flächen nördlich des Aubaches schon bebaut sind bzw. für die Anlieferung und Abholung von Waren als Rangierflächen erforderlich sind. Auch eine Aufstockung der vorhandenen Hallen wurde geprüft, dies ist jedoch aus statischen und betrieblichen Gründen nicht möglich.

Eine Möglichkeit der Erweiterung außerhalb des heutigen Firmengeländes besteht nicht. Die Eigentümer der Nachbargrundstücke sind nicht bereit Grundstücke abzugeben, da sie diese für eigene Zwecke benötigen.

Sinnvolle Alternativen gibt es daher nicht.

14.03.2024

.....
(Bürgermeister)

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

