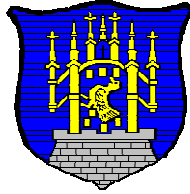


BAULEITPLANUNG DER DER STADT HAIGER



UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

zur

5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger (Bereich Bebauungsplan „Hickenweg“)

Gemarkung Haiger

Januar 2010

1. Planungsanlass:

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, der gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, beschrieben und bewertet werden.

Die im Bauleitplan zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind insbesondere (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):

- *...die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,*
- *umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,*
- *die Wechselwirkungen zwischen den oben angeführten Belangen, die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,*
- *die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,*
- *die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,*
- *die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,*
- *die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,*

gem. § 1 a BauGB kommen noch die folgenden Belange hinzu:

- *der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sowie Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß),*
- *die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 (6) Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG).*

Die Inhalte des Umweltberichts sind in einer Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB aufgeführt.

2. Einleitung und Beschreibung der Maßnahme:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Haiger vom Juni 2006, der die planerische Vorgabe für den Bebauungsplan „Hickenweg“ bildet, ist der Bereich des Bebauungsplanes „Hickenweg“ zum überwiegenden Teil als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

- Im Bereich um die Stadthalle befinden sich jedoch auch „Flächen für Gemeinbedarf - kulturelle Zwecke“ und
- im Bereich der Grundschule Haiger „Fläche für Gemeinbedarf - Schule“.
- Im südöstlichen Teil wird der Bereich des ehemaligen Kabelwerks Thielmann und eine bislang unbebaute Fläche, angrenzend an die Bahnlinie Haiger - Breitscheid, als „Gewerbliche Baufläche“ ausgewiesen, während im Rahmen einer städtebaulichen Abstufung, nördlich angrenzend, ein Streifen in Tiefe einer Bauzeile, als „Mischgebiet - Bestand“ dargestellt ist.
- Die an der Sportplatzstraße neu zu bebauende Fläche ist bereits als „Wohnbaufläche - Bestand“ im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Die daran angrenzende im Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ ausgewiesene Teilfläche wird im Flächennutzungsplan als „Kleingärten - Bestand“ dargestellt.

Aufgrund der geplanten Ausweisungen im Bebauungsplan „Hickenweg“, Gemarkung Haiger, sind folgende Anpassungen im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger vorgesehen:

- Entlang der „Westerwaldstraße“ westlich der L 3044 soll eine Bauzeile als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen werden (vorher „Wohnbaufläche“).
- Das Flurstück 374, Flur 50, sowie die Flurstücke 375/5 und 375/6 tlw., im Süden des Bebauungsplanes „Hickenweg“ gelegen, sollen von „Gewerblicher Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“ umgezont werden, um bei der Neuansiedlung eine mit den angrenzenden im Mischgebiet errichteten Wohnhäusern verträgliche gewerbliche Nutzung sicher zu stellen, bzw. der derzeitigen Nutzung „Bürräume/Wohnhaus“ Rechnung zu tragen.
- Die Flurstücke 2/1 und 3/1 tlw. sollen von „Grünfläche - Kleingarten“ in Wohnbaufläche umgezont werden, dies entspricht der bereits vorhandenen Nutzung bzw. stellt eine Abrundung der vorhandenen Flächen dar.
- Im Bereich der „Flächen für den Gemeinbedarf - kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Stadthalle) soll eine „Sonderbaufläche - Hotel“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.
- Flächen im Umfeld der Stadthalle und der Schule sollen, der gegenwärtigen Nutzung entsprechend und zum Schutz der bestehenden Stadthallennutzung, von „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“ geändert werden.

Kompensationsmaßnahmen werden für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig, da die vorbereiteten Änderungen zum überwiegenden Teil Flächen be-

treffen, die bereits baulich genutzt werden bzw. auf denen Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Im Beteiligungsverfahren der Behörden gem. § 4 (1) BauGB ist von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der erforderliche Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung anzugeben. Dieses Verfahren wurde

- für den Bebauungsplan „Hickenweg“ mit Schreiben vom 20.08.2008
- für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Schreiben vom 02.09.2009 durchgeführt.

2.1 Folgende umweltrelevanten Aspekte wurden vorgetragen:

Es wurden nur wenige umweltrelevante Aspekte vorgetragen, die für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger von Bedeutung sind.

2.1.1 Altflächen

Die im Gebiet vorhandenen Altstandorte sollen über die reine Erfassung (aus dem Gewerbekataster) hinaus zu erkundet (historische Recherche) und orientierende umwelttechnische Untersuchungen (Erstuntersuchung) durchgeführt werden.

2.1.2 Kommunales Abwasser

Während von Seiten des Regierungspräsidiums und des Lahn-Dill-Kreises keine Bedenken bestehen, macht der Fachbereich IV der Stadt Haiger Bedenken geltend, da die Flurstücke 2/1 und 3/1 tlw. nicht im genehmigten Entwurf der Ortsentwässerung erfasst sind.

Zu 2.1.1:

Die im Gebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger, Bereich „Hickenweg“, Gemarkung Haiger, durch die reine Erfassung der Abmeldungen aus der Gewerbekartei festgestellten Adressen von Altstandorten, wurden zur Abschätzung des von diesen Flächen ggf. ausgehenden Gefährdungspotentials für die Umwelt einer historischen Recherche und - soweit erforderlich - einer orientierenden umwelttechnischen Untersuchungen (Erstuntersuchung) unterzogen.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger fand die Erstuntersuchung nur für den Standort „Westerwaldstraße 4“ statt.

Das Gutachten der IGC Geoconsult GmbH >Erkundung potentieller Bodenverunreinigungen auf Standorten in Haiger im Rahmen des Bebauungsplanes „Hickenweg“< wird den Verfahrensunterlagen ab dem Zeitpunkt der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und der Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden gem. § 4 (2) BauGB beigelegt. Aus dem Gutachten geht hervor, dass das Grundstück für die Nutzung als Wohngebiet geeignet ist und keinerlei Einschränkung der aktuellen Geländenutzung erforderlich ist.

Zu 2.1.2:

Da die Fläche der Flächennutzungsplanänderung Bereich „Hickenweg“ auf den Flurstücken 2/1 und 3/1 tlw. lediglich eine Größe von ca. 600 m² hat und der Flächennutzungsplan nicht die alleinige Grundlage zur baulichen Nutzung der Flurstücke darstellt, sondern die angestrebte Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ im Bebauungs-

plan „Hickenweg“ konkretisiert wird, werden die Ergebnisse des z.Z. in Aufstellung befindlichen Generalentwässerungsplanes durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gewürdigt.

Weitere umweltrelevanten Aspekte wurden im Verfahren nicht vorgebracht bzw. beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und werden dort im zugehörigen Umweltbericht behandelt.

3. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für die Planbereiche:

Für die vorliegende 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger, Bereich Bebauungsplan „Hickenweg“, Gemarkung Haiger, sind nur wenige in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung, da der Geltungsbereich zum überwiegenden Teil bebaut und bereits seit Ende des 2. Weltkrieges wohnbaulich und gewerblich genutzt wird.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger, Bereich Bebauungsplan „Hickenweg“, Gemarkung Haiger, liegt weder in einem „Wasserschutzgebiet“ noch in einem „Heilquellenschutzgebiet“. Die Flächen liegen auch außerhalb von amtlich festgestellten Überschwemmungsgebieten und betreffen keine ausgewiesenen oder geplanten Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Auch „Natura 2000 Gebiete“ sind nicht betroffen.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

4.1 Schutzgut: Mensch

Das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit betreffend ist im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung die Altflächenproblematik zu nennen, die durch ein entsprechendes Gutachten überprüft wurde. Ergebnis ist, dass unter Zugrundelegung der maßgeblichen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) die Nutzung der Grundstücke als Wohngebiet zulässig und keinerlei Einschränkung der aktuellen Geländenutzung erforderlich ist

Da durch die Planung also keine erhebliche Beeinträchtigung der o.g. Schutzgüter verursacht wird, erübrigt sich eine intensivere Betrachtung im Rahmen der Umweltprüfung.

4.2 Schutzgut: Boden

Für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt, dass durch die Überplanung überwiegend bereits baulich genutzter Flächen eine Anpassung an die aktuellen und künftigen Nutzungsansprüche erfolgt und damit die Inanspruchnahme externer Flächen für die Befriedigung dieser Nutzungsansprüche vermieden wird. Damit wird der „Bodenschutzklausel“ - also dem sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden - in besonderem Maße entsprochen

4.3 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Auswirkungen auf die vorhandenen denkmalgeschützten Baudenkmale auf dem Flurstück 29/6, Flur 49, werden von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger, Bereich Bebauungsplan „Hickenweg“, Gemarkung Haiger, nicht ausgehen.

Die Ausweisung als denkmalgeschütztes Objekt wird auf Ebene des Bebauungsplanes „Hickenweg“, Gemarkung Haiger, vorgenommen.

Die weiteren Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB werden durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger, Bereich Bebauungsplan „Hickenweg“, Gemarkung Haiger, im bereits heute wohnbaulich oder als „Gemischte Baufläche“ oder als „Stadthalle“ (künftig mit SO-Hotel) genutzten Bereich, nicht über das vorhandene Maß hinaus negativ beeinflusst.

Da durch die Planung also keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter (Boden, Klima/Luft, Wasser bzw. Gewässer, Landschaftsbild/Erholung und Flora/Fauna) verursacht wird, erübrigt sich diesbezüglich eine intensive Betrachtung im Rahmen der Umweltplanung.

5. **Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und bei Durchführung der Planung**

Wie bereits beschrieben, gehen von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger, Bereich Bebauungsplan „Hickenweg“, Gemarkung Haiger, gegenüber dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan keine erheblichen Umweltfolgen aus. Die Entwicklung der baulichen Nutzung im Gebiet wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes harmonisiert.

6. **Monitoring:**

Die städtebauliche Entwicklung der im bisher gültigen Flächennutzungsplan festgesetzten gewerblichen Bauflächen, die in „Gemischte Baufläche“ umgezont werden, sollte anhand der tatsächlichen Nutzung und evtl. eingehender Bauanträge im 3-5 jährigen Turnus überprüft werden, um eine Etablierung von mit den angrenzenden Wohnbauflächen nicht verträglichen Nutzungen zu vermeiden.

7. **Zusammenfassung:**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde untersucht, ob durch das Vorhaben erhebliche Umwelteinwirkungen auf die Belange des Umweltschutzes verursacht werden.

Hinsichtlich des Gesichtspunktes „Altflächen“ bzgl. der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie das Schutzgut Boden, kommt der Umweltbericht zu dem Fazit, dass nach dem Ergebnis der „Erkundung potentieller Bodenverunreinigungen“ keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch die im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Haiger, Bereich

Bebauungsplan „Hickenweg“, Gemarkung Haiger, gelegenen Flächen prognostiziert werden.

Die empfohlene Monitoring-Maßnahme soll gewährleisten, dass von den künftigen „Gemischten Bauflächen“ im Süden des Gebietes, die bisher als „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen wurden, keine schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit erfolgen kann.

Haiger, den 21. Januar 2010

(Becker-Brück)