

Gemeinde Eschenburg, Ortsteil Wissenbach

Begründung

Bebauungsplan

„Im Seifen“, 1. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 25.10.2023

Projektnummer: 22-2748

Projektleitung: Seibert / Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	12
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	13
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	14
1.7 Verfahrensart und -stand	15
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	15
3. Städtebauliche Konzeption	16
4. Inhalt und Festsetzungen	17
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen.....	18
4.4 Verkehrsflächen	18
4.5 Grünflächen	19
4.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
4.7 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
5.1 Dach und Fassadengestaltung	20
5.2 Gestaltung von Einfriedungen	20
5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	20
5.4 Werbeanlagen.....	20
5.5 Grundstücksfreiflächen	21
5.6 Stellplätze	21
5.7 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	21
5.8 Artenschutzrechtliche Belange	21
5.9 Schutzgebiete	22
6. Allgemeiner Klimaschutz	22
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	23
7.1 Überschwemmungsgebiet	23
7.2 Oberirdische Gewässer	23

7.3	Wasserschutzgebiete (Kennzeichnung)	24
7.4	Wasserversorgung / Löschwasser.....	24
7.5	Abwasserbeseitigung.....	24
8.	Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	24
8.1	Altlastenverdächtige Flächen (Kennzeichnung)	24
8.2	Kampfmittel	24
8.3	Vorsorgender Bodenschutz	25
8.4	Denkmalschutz	26
9.	Immissionsschutz	26
10.	Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	26
10.1	DIN-Normen.....	26
10.2	Abfallbeseitigung.....	26
10.3	Sonstige Infrastruktur.....	27
11.	Bodenordnung.....	27
12.	Flächenbilanz.....	27
13.	Anlagen und Gutachten	27

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Eschenburg beabsichtigt im Ortsteil Wissenbach die Neugestaltung der Nahversorgung für das Gemeindegebiet. Geplant ist die Sicherung der Grundversorgung durch die Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 2.200 m² Verkaufsfläche. Da am Standort bereits ca. 1.675 m² Verkaufsfläche durch die ehemalige Einzelhandelsnutzung vorhanden bzw. planungsrechtlich genehmigt sind, werden mit der vorliegenden Neuerrichtung und Erweiterung somit 525 m² Verkaufsfläche zusätzlich in Anspruch genommen.

Der Planstandort zeichnet sich gegenwärtig bereits durch eine Vornutzung durch den großflächigen Einzelhandel aus und ist auch als solcher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Seifen“ von 2017 mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ festgesetzt sowie im wirksamen Flächennutzungsplan von 2017 mit einer Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel dargestellt.

Ein wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist der Abbruch der Gebäude des ehemaligen Rewe-Marktes mit zugehörigem Getränkemarkt im Plangebiet. Die Neuerrichtung des Lebensmittelvollsortimenters soll anschließend auf den ehemals bebauten Flächen stattfinden. Insgesamt umfasst die Fläche des Vorhabengebietes inklusive Stellplatzflächen für den großflächigen Einzelhandel rd. 8.900 m². Darüber hinaus befindet sich im Bereich des Gebäudeleerstands zentral im Plangebiet ein Wohngebäude, welches erhebliche Mängel an der Substanz aufweist und im Zuge des geplanten Vorhabens ebenfalls abgebrochen wird. Das städtebauliche Erscheinungsbild des Wohngebäudes in Kombination mit dem Leerstand des ehemaligen Vollsortimenters wirkt sich seither negativ auf den gesamten Standort am Ortsteingang von Wissenbach aus. Der Standort erfährt durch die vorliegende Änderung somit eine städtebauliche Aufwertung, welche den gesamten Planbereich am Ortsteingang positiv beeinflusst.

Übersichtskarte



Quelle: openstreetmap.de, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich mit einer Größe von rd. 1,8 ha im südwestlichen Ortseingang des Ortsteils Wissenbach in der Gemeinde Eschenburg. Die „Frohnhäuser Straße“ sowie die Bundesstraße B 253 verlaufen direkt angrenzend an die Flächen des geplanten Versorgungsmarktes von Südwesten nach Nordosten und bilden die räumliche Abgrenzung in diesem Bereich. Im Nordwesten des Plangebiets grenzt die Straße „Im Born“ mit dahinterliegenden Gewerbebetrieben an das Plangebiet an. Südlich des Plangebiets befindet sich ein ehemaliger Aldi-Markt, ferner südlich eine Lagerfläche eines Gerüstbauunternehmens. Nördlich befindet sich der 2017 errichtete Lidl, ferner nordwestlich grenzen die Wohnlagen des Ortsteils Wissenbach entlang der Straße „Buchenweg“ an.

Das vollversiegelte Plangebiet zeichnet sich derzeit durch den südlich angrenzenden Lebensmitteldiscounter Aldi, den Leerstand des ehemaligen Rewe-Marktes und des Schuhgeschäftes mit integriertem Wohngebäude sowie Flächen für Stellplätze zentral im Gebiet aus.

Plangebiet mit Bestandsbebauung und geplanten Nutzungen



Quelle: natureviewer, bearbeitet

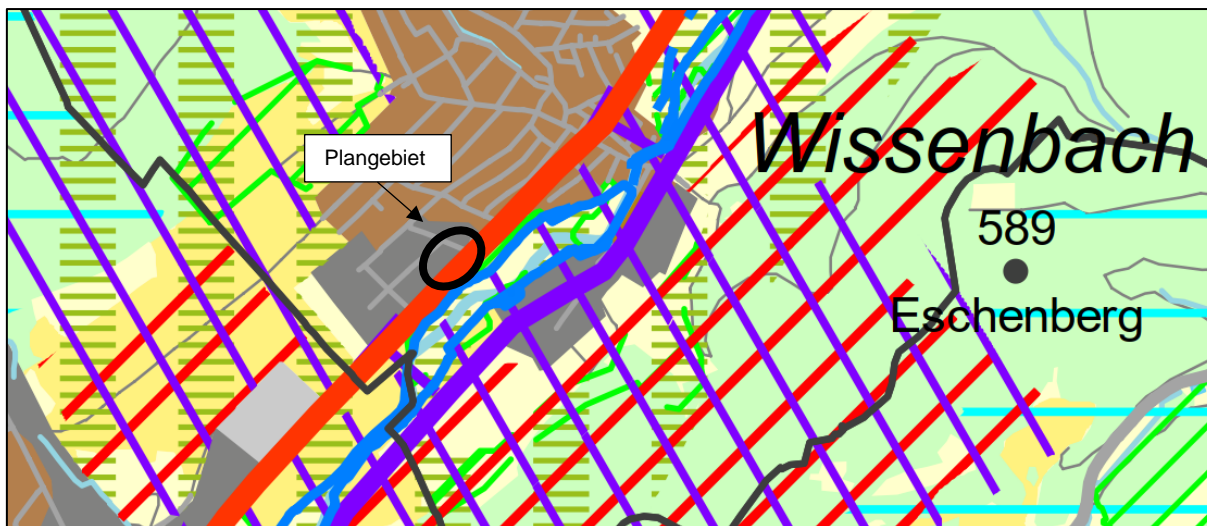
Im Süden des Plangebietes gilt die Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG. Längs der Bundesstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 40 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (auf die exakten Ausführungen des § 9 FStrG wird verwiesen).

1.3 Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen 2010 (RPM2010).

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* dar. Östlich wird ein *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt, südlich der Verlauf der Bundesstraße B 253.

Das Plangebiet im Regionalplan Mittelhessen 2010



Quelle: Regierungspräsidium Gießen

genordet, ohne Maßstab

Vertiefend soll nachfolgend eine Übersicht über den zugrundeliegenden weiteren formulierten Zielen des Kapitels 5.3 Flächen für Industrie und Gewerbe des Regionalplans Mittelhessen 2010 erfolgen:

5.3-1 (Z) (K): Die für die Entwicklung der Wirtschaft benötigten und geeigneten Flächen sind vorrangig in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand zu erhalten und ggf. aufzuwerten, z. B. durch Mobilisierung und Reaktivierung ungenutzter Gewerbeflächen bzw. Gewerbebrachen, Reaktivierung kontaminierter Flächen, Konversion ehemals militärischer Anlagen und Nutzungsintensivierung.

- Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand. Der Bebauungsplan soll Planungsrecht für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO schaffen. Gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (siehe unten Ziel 5.4-5, Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). An dieser Stelle begründet sich somit eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung, welche parallel zum Bauleitplanverfahren beantragt wird.

Mit der entsprechenden Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel bedarf es ferner einer Auseinandersetzung der im Regionalplan Mittelhessen 2010 formulierten Ziele und Grundsätze des Kapitels 5.4 für Einzelhandelsvorhaben:

5.4-1 (G) Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

- Der Planstandort befindet sich direkt angrenzend zu den nördlichen Wohngebieten des Ortsteils Wissenbach, welche in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen sind. Darüber hinaus befindet sich im Ortskern von Wissenbach eine Bushaltestelle in rd. 500 m Entfernung.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters wird der Standort um den bestehenden Lidl-Markt ergänzt, sodass unter Berücksichtigung der nahegelegenen Haltestelle des ÖPNV sowie die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes eine Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs für die immobile Bevölkerung ermöglicht wird. Der oben genannte Grundsatz bleibt somit gewahrt.

5.4-2 (G) Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.

- Das Plangebiet zeichnet sich derzeit durch bestehende sowie ehemalige, großflächige Einzelhandelsnutzung aus. Aktuell ansässig am Standort ist der Lebensmitteldiscounter Lidl. Der sich im Süden des Plangebiets befindliche Aldi Nord hat im Jahr 2023 sein Geschäft eingestellt. Im Vorhabengebiet war zudem bis vor einiger Zeit ein Vollsortimenter durch Rewe inklusive Getränkemarkt und Backshop mit angrenzendem Schuhfachgeschäft vorhanden. Die Neugestaltung des Einzelhandelsstandorts umfasst im Wesentlichen somit die Reaktivierung und Vergrößerung eines Vollsortimenters. Mit dem Wegfall des Anbieters von Schuhen (= mittelfristiger Bedarf) und der Ersatz durch eine vergrößerte Fläche für den Lebensmittelvollsortimenter (= kurzfristigen Bedarf) wird der Standort näher an die Vorgaben der Raumordnung gebracht, als es das heutige Planungsrecht zulässt. Zudem wird mit dem Vorhaben der Neugestaltung der Einzelhandelsversorgung am vorgesehenen Standort das brachliegende Gelände und damit einhergehende, negative städtebauliche Erscheinungsbild am Ortsteingang von Wissenbach aufgewertet, da leerstehende Bestandsobjekte abgebrochen werden und die Fläche entsprechend der umliegenden Nutzungen und Bebauung nachgenutzt wird. Darüber hinaus ist die Nutzung für großflächigen Einzelhandel bereits in der Darstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Dem oben genannten Grundsatz kann somit entsprochen werden.

5.4-3 (Z) Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

- Das geplante Vorhaben mit Lebensmittelvollsortimenter und Getränkemarkt weist nahversorgungsrelevante Kernsortimente auf. Gemeinsam mit einem vorhandenen Lidl-Lebensmitteldiscounter wird das von der Gemeinde hier vorgesehene Nahversorgungszentrum revitalisiert (diese Zielsetzung geht aus dem bestehenden Bebauungsplan hervor).

Das Vorhaben dient somit der Sicherung der örtlichen Grundversorgung. Jedoch ist die Gemeinde Eschenburg ein Grundzentrum. Der Regionalplan Mittelhessen definiert für die Gemeinde den zentralen Ortsteil Eibelshausen. Da sich der der Vorhabenstandort folglich nicht im zentralen Ortsteil (Eibelshausen) befindet, liegt an dieser Stelle ein Zielverstoß gegen das Zentralitätsgebot vor. Dennoch wird unter anderem wegen der günstigen, infrastrukturellen Anbindung des Standortes, auch für die umliegenden Ortsteile der Gemeinde Eschenburg und der Vorprägung des Standortes für großflächigen Einzelhandel von der Gemeindevertretung die Neugestaltung der Nahversorgung am Standort in Wissenbach weiterhin festgehalten. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass im zentralen Ortsteil (Eibelshausen) keine geeignete Fläche für die geplante Bündelung von Nahversorgungseinrichtungen in integrierter Lage vorhanden ist und an den bestehenden Standorten starke Konkurrenz durch Gewerbe- und Wohnnutzungen besteht. So ergeben sich auch im Nahumfeld der beiden Lebensmittelmärkte in Eibelshausen (beide in Gewerbegebieten gelegen) keine Möglichkeiten für neue bzw. vergrößerte Lebensmittel- und Getränkemärkte.

Insofern übernimmt der Vorhabenstandort bereits heute ergänzende Funktionen zur kleinteilig strukturierten Ortsmitte von Eibelshausen. Zudem sei erwähnt, dass es sich vorliegend nicht um eine Neuansiedlung weiterer Marktteilnehmer handelt, sondern um einen modernisierten Neubau mit Verkaufsflächenerweiterung eines seit Jahren bestehenden und etablierten Versorgers am entsprechend vorgeprägten Standort. Bei dem Vorhaben handelt es sich um Nachbesetzungen von bereits früher existierenden Märkten. Zuletzt wurde der Aldi-Markt in Wissenbach ersatzlos geschlossen.

Da die Ziele der Raumordnung jedoch dem Vorhaben entgegenstehen, hat die Gemeinde Eschenburg eine Auswirkungsanalyse des Vorhabens erstellen lassen, welche ebenfalls Bestandteil des Antrags zur Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 4. Änderung und des Regionalplans Mittelhessen 2010 ist.

Die Auswirkungsanalyse zielt darauf ab, die Vereinbarkeit des Vorhabens in Wissenbach unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsabsichten im Kern des zentralen Ortsteils Eibelshausen im Hinblick auf die raumordnerischen Anforderungen zu untersuchen. Auf die Ausführungen der Analyse zum Zentralitätsgebot wird an dieser Stelle verwiesen, zusammenfassend geht aus dieser jedoch hervor, dass nicht von einer unmittelbaren Bestandsgefährdung der in Eibelshausen bestehenden Lebensmittel- und Getränkemärkte auszugehen ist. Die grundlegende Versorgung in diesem zentralen Ortsteil wird somit erhalten bleiben, da sich auch bisher rund 57 % der Verkaufsflächen von Anbietern von Nahrungs- und Genussmitteln im Gemeindegebiet von Eschenburg im Ortsteil Eibelshausen befinden. Nach Ausscheiden von Rewe, Rewe-Getränkemarkt und zuletzt Aldi als einzige Wettbewerber für den geplanten Vollsortimenter und Getränkemarkt sind die beiden Discounter Lidl und Netto, der Edeka-Markt Tirjan sowie der Getränkemarkt Knauf anzusprechen. Alle Lebensmittelmärkte bieten sie neben einem breiten Lebensmittelangebot auch Getränke an. Hinsichtlich ihrer Standortbedingungen können die Wettbewerber – ebenso wie das Vorhaben – von ihrer Lage an einer inner- und überörtlichen Hauptverkehrsachse profitieren. Umsatzrückgänge in Eschenburg sind überwiegend bei den Anbietern Lidl (Wissenbach), Edeka, Netto und Knauf Getränke (Eibelshausen) zu erwarten, wo die Bevölkerung seit der Schließung von Aldi, REWE und Rewe-Getränkemarkt ihre Lebensmittel und Getränkeeinkäufe größtenteils tätigt.

Im zentralen Ortsteil Eibelshausen wird das Vorhaben zu Umsatzrückgängen v. a. bei dem Edeka-Supermarkt an der Laaspher Straße sowie dem Netto-Markt und dem Getränkemarkt im Gewerbegebiet Eiershäuser Straße führen.

Edeka, Netto und Getränke Knauf sind als bisher größte Anbieter von Lebensmitteln und Getränken (neben Lidl) durch das Vorhaben betroffen, verfügen jedoch auch über ein gewisses finanzielles „Polster“, da sie von der Schließung der Wissenbacher Märkte Rewe, Rewe-Getränke und Aldi erheblich profitieren konnten. Deshalb ist davon auszugehen, dass das Vorhaben diese strukturprägenden Anbieter von Eibelshausen nicht in ihrem Bestand gefährdet. Hierfür sprechen auch das erhebliche Bevölkerungspotenzial des Stadtteils (rund 3.900 Einwohner), die gute verkehrliche Erreichbarkeit durch Bundes- und Landesstraße sowie die Zuführungseffekte durch die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Schulen.

Der Umsatz dieser Wettbewerber wird vielmehr wieder auf ein „normales“ Maß zurückgeführt, d. h. die Umsatzzugewinne, die sich in Eibelshausen aufgrund der Schließungen in Wissenbach ergeben haben, werden nun wieder in Wissenbach gebunden. Geringere Umsatzeinbußen werden die kleineren Anbieter in Eibelshausen (Obst- und Gemüsehandel, Bäckereien, Metzgerei, Bioladen) hinzunehmen haben, da hier deutlich geringere Überschneidungen ihrer Angebotskonzepte mit denen der geplanten Märkte vorliegen. Hier sind keine unmittelbaren Bestandsgefährdungen absehbar.

5.4-4 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.

Entsprechend der Einstufung als Grundzentrum im hierarchisierten System der Zentralen Orte übernimmt die Gemeinde Eschenburg die Funktion der Versorgung der eigenen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Hierzu zählen auch Nahrungs- und Genussmittel als Hauptsortiment des diskutierten Planvorhabens. Der in Rede stehende Einzelhandelsstandort verfügt auch vor dem Hintergrund der bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits über einen festen und etablierten Kundeneinzugsbereich in integrierter Lage, da bisher eine gewohnte Grundversorgung durch die bestehenden Märkte Aldi und Lidl erfolgte. Darüber hinaus werden durch das Planvorhaben keine grundsätzlich neuen Versorgungsstrukturen geschaffen, da bis vor wenigen Jahren der Rewe-Markt ansässig war und zusammen mit dem bestehenden Aldi im Vorhabenbereich ein Wettbewerb förderndes Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zur Verfügung stand. Das großflächige Einzelhandelsvorhaben umfasst insgesamt 2.200 m² Verkaufsfläche, wovon allerdings nur 525 m² Verkaufsfläche neu hinzukommen und ca. 1.150 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel und 525 m² Verkaufsfläche für Getränke bereits vorhanden bzw. genehmigt sind (Bestandsflächenangaben vom Regierungspräsidium Gießen). Das Vorhaben ist nach seiner Art, Sortimentszusammensetzung und Verkaufsflächengröße auch weiterhin primär zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung von Eschenburg konzipiert.

Mit dem Nutzungsmix werden die Festlegungen im bisherigen Bebauungsplan weitestgehend aufgegriffen (mit Ausnahme des weggefallenen Schuhfachmarktes). Dazu sei ergänzend angemerkt, dass mit dem Wegfall des Anbieters von Schuhen (= mittelfristiger Bedarf) und der Ersatz durch eine vergrößerte Fläche für den Lebensmittelvollsortimenter (= kurzfristigen Bedarf) der Standort näher an die Vorgaben der Raumordnung gebracht wird, als es das heutige Planungsrecht zulässt.

Welche überörtliche Anziehungskraft, die über den Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) hinausgreifen wird, aus dem Vorhaben hervorgeht, wird in der Auswirkungsanalyse genauer dargelegt. Zusammenfassend geht aus dieser jedoch hervor, dass ca. 77 % der zu erwartenden Umsätze aus Eschenburg stammen.

Der Einzugsbereich des Vorhabens überschreitet damit den zugeordneten zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht grundsätzlich. Aus der Überschreitung des zugeordneten Verflechtungsbereiches sind keine Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems absehbar. Bei der Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind Grundzentren verpflichtet, die Kaufkraftbindung rechnerisch zu ermitteln.

Zur Beurteilung des Kongruenzgebots hat das Regierungspräsidium Gießen einen Bewertungsmaßstab zur Ausweisung weiterer großflächiger Einzelhandelsvorhaben erstellt. Dieser Bewertungsmaßstab findet sich in der Drucksache VIII 77a wieder und stellt die einwohnerbezogene Kaufkraft der Kommune der Summe der vorhandenen und geplanten Verkaufsflächen mit den jeweiligen marktspezifischen Flächenproduktivitäten gegenüber. *Für die Gemeinde Eschenburg wird vorab gem. der Drucksache VIII 77a die zulässige Kaufkraftbindungsobergrenze von 110 % nach Umsetzung des Vorhabens überschritten**. Aufgrund der Tatsache, dass sich das Vorhabengebiet nicht im zentralen Ortsteil der Gemeinde Eschenburg befindet, begründet sich der Antrag auf die Abweichung der Ziele der Raumordnung zudem noch durch die Überschreitung der zulässigen Kaufkraftbindung von 110 % gem. der Drucksache VIII 77a des Regierungspräsidiums Gießen.

**An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass es die Regionalversammlung Mittelhessen die Anpassung der Basisdaten zur raumordnerischen Bewertung bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben vorsieht. Unter Annahme dieser neuen Bewertung verändert sich die Kaufkraftbindung entsprechend auf 104%. Aufgrund der fehlenden offiziellen Veröffentlichung der neuen Basisdaten zum Zeitpunkt des vorliegenden Vorentwurfs des Bebauungsplanes basieren die vorliegenden Berechnungen auf den bisher gültigen Basisdaten. Es ist somit wahrscheinlich, dass nach Inkrafttreten der neuen Basisdaten nicht mehr gegen die zulässige Kaufkraftbindungsobergrenze verstoßen wird.*

5.4-5 (Z) Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt. Eine Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO steht somit dem genannten Ziel entgegen und begründet eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 an dieser Stelle. Darüber hinaus sei jedoch angemerkt, dass auf der nächstgelegenen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg dargestellt wird.

Zudem ist das Vorhabenareal bereits bebaut und fügt sich in das bestehende Umfeld ein. Wohngebiete und eine Bushaltestelle befinden sich in fußläufiger Entfernung. Der Standort ist im Bebauungsplan schon heute als Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Mit der geplanten Wiederansiedlung eines vergrößerten Lebensmittelvollsortimenters, der den hier bisher zulässigen Schuhfachmarkt ersetzen wird, wird der Zielsetzung des Bebauungsplanes entsprochen und das von der Gemeinde angestrebte Nahversorgungszentrum gestärkt. Durch die Bündelung der Anbieter sollen zusätzliche Einkaufsfahrten vermieden werden.

Des Weiteren ist auf die vorherrschende Topografie im und um das Gemeindegebiet von Eschenburg hinzuweisen. Aufgrund der bergigen Landschaft kommen in Eschenburg nur die Tallagen zur Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben in Betracht, in welchen jedoch starke Konkurrenz durch Gewerbe- und Wohnnutzungen herrscht.

Flächen für die angestrebte Bündelung von Nahversorgungseinrichtungen sind somit nicht in städtebaulich integrierter Lage innerhalb der Gemeinde Eschenburg vorhanden. So ergeben sich auch im Nahumfeld der beiden Lebensmittelmärkte (beide in Gewerbegebieten gelegen) im zentralen Ortsteil Eibelshausen keine Anknüpfungspunkte für zusätzliche Lebensmittelmärkte.

5.4-6 (Z) Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot).

Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimenten auszuschließen.

- Der Standort des Plangebiets wurde in den vergangenen Jahren durch den Einzelhandel geprägt. Innerhalb des Plangebiets waren ein Vollsortimenter, ein Schuhgeschäft sowie ein Lebensmitteldiscounter ansässig. Es werden durch das Vorhaben somit keine neuen, funktionellen Strukturen geschaffen. Auch wenn der Planstandort nicht unmittelbar an Wohnbebauung anschließt (ca. 100 m zu östlich angrenzenden Wohngebieten) wird aus Sicht der Gemeinde dem städtebaulichen Integrationsgebot Rechnung getragen, da der von Leerstand geprägte Standort eine städtebauliche Aufwertung erfährt. Darüber hinaus befindet sich das Vorhabengebiet für die ortsansässige Bevölkerung von Wissenbach in fußläufiger Erreichbarkeit. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in der Ortsmitte von Wissenbach, rd. 500 m vom Plangebiet entfernt. Mit einer Folgenutzung der Fläche, weiterhin als Einzelhandelsstandort, kann zwar aufgrund der Vergrößerung der Verkaufsflächen des neuen Marktes von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens ausgegangen werden, jedoch wird zum jetzigen Zeitpunkt mit keiner Überlastung der Verkehrssituation nach Umsetzung des Vorhabens gerechnet. Dennoch wird über Einschätzung des städtebaulichen Integrationsgebots eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung bzgl. des Ziels 5.4-6 an dieser Stelle beantragt.

5.4-7 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtigungsverbot).

- Die voranstehenden Berechnungen in der Auswirkungsanalyse zu den Umsatzumverteilungen und den zu erwartenden versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen hat gezeigt, dass das Vorhaben in den Nachbarkommunen die Maßgaben des Beeinträchtigungsverbotes einhalten wird. Schädliche Auswirkungen auf städtebaulich integrierte Geschäftszentren und Versorgungskerne (zentrale Versorgungsbereiche) oder Nahversorgungsstrukturen sind hier nicht zu erwarten.

Zwar kann es insgesamt zu Umsatzrückgängen bei den Wettbewerbern (v. a. Edeka, Netto) kommen, allerdings haben diese Märkte stark von der Schließung von Rewe und Aldi in Wissenbach profitiert, sodass deren Umsätze wieder auf ein normales Maß zurückgeführt werden. Darüber hinaus wird durch die positiven Effekte der Modernisierung und räumlichen Ergänzung der Nahversorgungsstruktur durch einen zusätzlichen Vollsortimenter im Ortsteil Wissenbach die Versorgungsfunktion des einwohnerstarken Grundzentrums insgesamt gestärkt. Das Beeinträchtigungsverbot wird somit gewahrt.

5.4-8 (Z) Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie auch die schrittweise Entwicklung dieser Verkaufsform sind nur in den Kernbereichen der Innenstädte der Oberzentren zulässig.

- Das Ziel wird vorliegend nicht berührt.

5.4-9 (Z) Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto-Einkaufszentrum) können.

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um Nachbesetzungen von bereits früher existierenden Märkten, zudem wurde der Aldi-Markt in Wissenbach ersatzlos geschlossen. Es werden mit dem Vorhaben keine zuvor gewerblich genutzten Flächen, Betriebe oder andere bauliche Anlagen für den großflächigen Einzelhandel umgenutzt. Vielmehr werden die bereits vom Einzelhandel geprägten Flächen planungsrechtlich sowie städtebaulich sinnvoll reaktiviert. Das oben genannte Ziel wird dementsprechend berücksichtigt

5.4-10 (Z) Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Vorangebiet Industrie und Gewerbe Bestand* dargestellt. Eine Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO steht somit dem genannten Ziel entgegen und begründet eine Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 an dieser Stelle. Darüber hinaus sei jedoch angemerkt, dass auf der nächstgelegenen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg dargestellt wird.

5.4-11 (Z) Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o. g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche

Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.

- Das Ziel wird vorliegend nicht berührt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit der Lage des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand sich bereits eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung begründet, da die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung gem. Ziel 5.4-5 zulässig sind. Allerdings sei an dieser Stelle angemerkt, dass auf der nächstgelegenen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg dargestellt wird und eine Nutzung für großflächigen Einzelhandel im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Im Seifen“ von 2017 mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ festgesetzt wurde.

Wie bereits dargelegt, wurde im Rahmen von Vorabstimmungen zwischen der Gemeindeverwaltung und dem Regierungspräsidium Gießen mitgeteilt, dass die Gemeinde Eschenburg gemäß der Berechnungsmethodik des RP Gießen nach Umsetzung des Vorhabens die zulässige Kaufkraftbindung von 110 % im Lebensmittelsegment überschreiten wird und somit gegen das Kongruenzgebot gem. Ziel 5.4-4 sowie das Zentralitätsgebot gem. 5.4-3 verstößt, da sich das Vorhaben zudem mit der Lage im Ortsteil Wissenbach nicht im zentralen Ortsteil befindet, wodurch ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erforderlich wird. Aufgrund der Lage am Ortsrand des Ortsteils Wissenbach sowie der Distanz zur nächsten Wohnbebauung wird der Planstandort als städtebaulich nicht integriert bewertet. Jedoch sei angemerkt, dass aus Einschätzung der Gemeinde Eschenburg mindestens eine Teilintegration vorherrscht, da das Vorhabenareal bereits bebaut ist und sich in das bestehende Umfeld einfügt. Wohngebiete sowie Anschluss an den ÖPNV befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Das angestrebte Zielabweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird parallel zur Bauleitplanung durchgeführt. Zudem wurde zur Einschätzung der Wettbewerbssituation bei Umsetzung des Vorhabens im Rahmen der Bauleitplanung eine Verträglichkeitsanalyse der GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die Planung ausschließlich nahversorgungsrelevante Anbieter beinhaltet und die Versorgungsfunktion des Grundzentrums Eschenburg stärkt. Zudem handelt es sich im Fall des geplanten Vollsortimenters faktisch um Erweiterungen von Bestandsmärkten, die an diesem Standort bereits heute dem Ziel des Bebauungsplans (Nahversorgungszentrum) entsprechen.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg wurde für das Plangebiet im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Im Seifen“ im Jahr 2017 im nördlichen Bereich des Lidl-Marktes geändert. Die wirksame Flächennutzungsplanänderung stellt das Plangebiet im Vorhabenbereich als Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel dar. Nördlich und westlich wird eine Gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus wird der südliche Bereich des ehemaligen Aldi-Marktes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Geltungsbereich (rot) im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eschenburg, Ortsteil Wissenbach



Quelle: Gemeinde Eschenburg, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

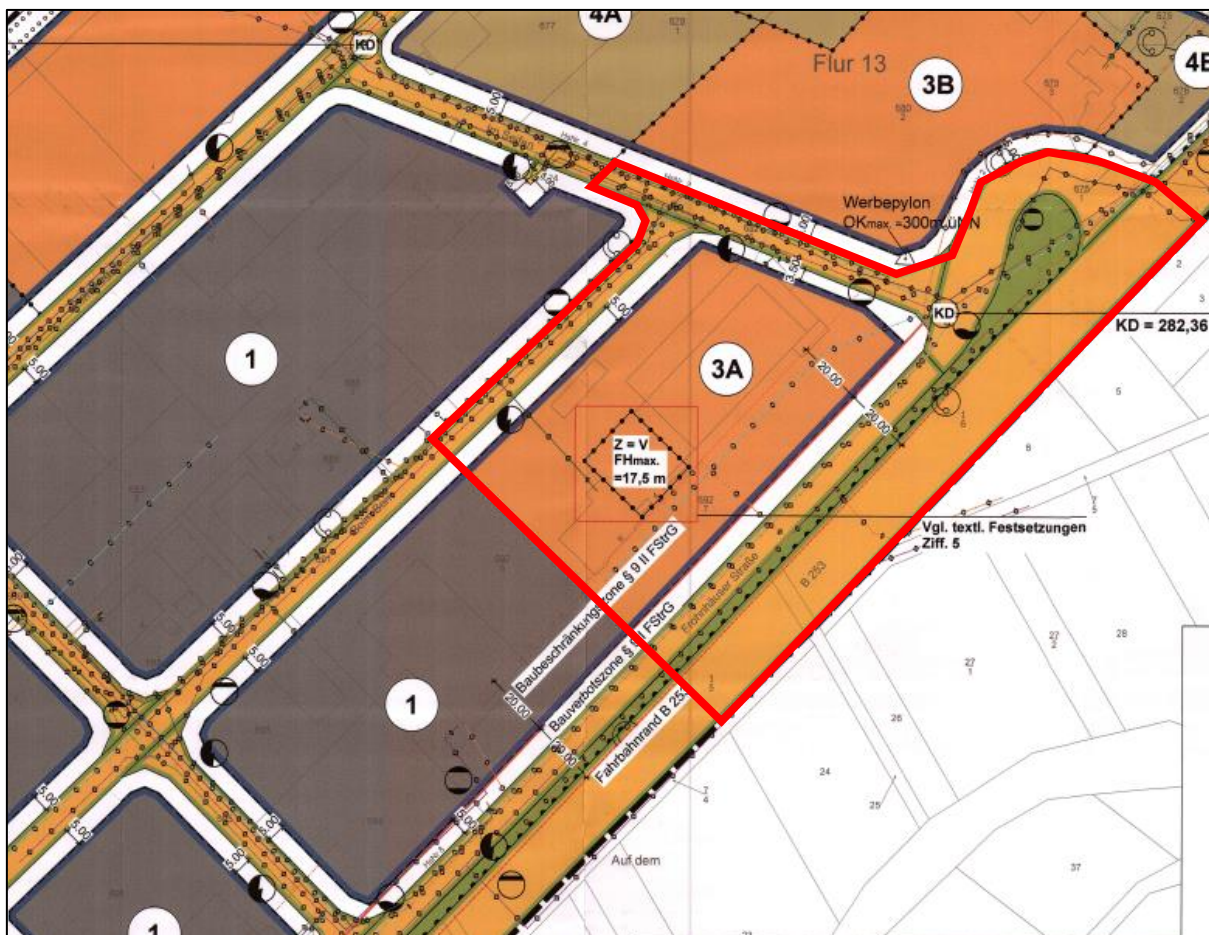
Für das Plangebiet ist bisher der Bebauungsplan „Im Seifen“ aus dem Jahr 2017 maßgeblich, welcher das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum festsetzt. Westlich des Plangebiets wurden im Bebauungsplan „Im Seifen“ aus dem Jahr 2017 großflächig Gewerbegebiete und im Nordwesten und Nordosten Mischgebiete festgesetzt.

Ferner nördlich grenzen die Bebauungspläne „Auf der Linde“ sowie „Unten im Scheid“ an, welche beide im Wesentlichen allgemeine Wohngebiete festsetzen.

Die übrigen Flächen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans aus dem Jahr 2017 bleiben von der in Rede stehenden Bauleitplanung unberührt, die Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches gelten somit im Übrigen unverändert fort.

Wie eingangs beschrieben ist das vorliegende Planziel die Neugestaltung der Nahversorgung für das Gemeindegebiet durch die Ansiedelung eines Lebensmittelvollsortimenters mit der Festsetzung der jeweiligen maximal zulässigen Verkaufsflächen.

Ausschnitt rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Im Seifen“ sowie Geltungsbereich der Änderung (rot)



Quelle: Gemeinde Eschenburg, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel für die Neugestaltung der Nahversorgung im Gemeindegebiet von Eschenburg geschaffen werden.

Für das Vorhabengrundstück besteht bereits Baurecht, da für die Fläche der Bebauungsplan „Im Seifen“ aus dem Jahr 2017 rechtverbindlich ist und für den Bereich überwiegend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum sowie ein Gewerbegebiet festgesetzt ist. Darüber hinaus ist das Plangebiet im Regionalplan 2010 bereits als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ dargestellt. Die grundsätzliche Standortdiskussion und -vorbereitung wurde somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt.

Da sich der Planbereich bereits als vollversiegelt darstellt sowie bestehender Leerstand abgebrochen wird und Neubauten am bisherigen Standort errichtet werden, wird durch das Vorhaben kein zusätzlicher Eingriff in Grund und Boden vorbereitet. Darüber hinaus besteht bereits Planungsrecht für eine Sonderbaufläche sowie eine gewerbliche Baufläche für den Bereich des südlich gelegenen Aldis. Den Belangen des Bodenschutzes und der Maßgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung kann daher entsprechend Rechnung getragen werden. Zusammenfassend werden somit durch das Vorhaben keine weiteren zusätzlichen Flächen im vorliegenden Bauleitplanverfahren neu in Anspruch genommen, sodass das vorliegende Bauleitplanverfahren einer Maßnahme der Innenentwicklung entspricht.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	17.11.2022 Bekanntmachung: 01.12.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist ____.____.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Wochenzeitung für die Gemeinde Eschenburg.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die derzeitige verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes zu den bestehenden Verbrauchermärkten erfolgt hauptsächlich über die südlich verlaufende Bundesstraße B 253 bzw. „Bezirksstraße“, welche im nordöstlichen Verlauf in den Ortskern von Wissenbach und in südwestlicher Richtung in den Stadtteil Frohnhausen der Stadt Dillenburg führt.

Parallel zur B 253 bzw. „Bezirksstraße“ verläuft die „Frohnhäuser Straße“ in südwestliche Richtung, welche die Erschließung im Süden des Plangebiets bildet. Die nördliche Erschließung erfolgt über die Straße „Im Seifen“, welche fortführend an die Bundesstraße B 253 anschließt und im weiteren Verlauf die westlich gelegenen Gewerbegebiete erschließt.

Für den nichtmotorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet durch den ÖPNV mit der nächstgelegenen Bushaltestelle „Eschenburg-Wissenbach Ortsmitte“, welche sich in rd. 500 m nordöstlich an der „Bezirksstraße“ befindet, zu erreichen. Hier verkehren die Buslinien 302 und X 41 Richtung Dillenburg ZOB und Biedenkopf Bahnhof. Darüber hinaus grenzen im Norden die Wohngebiete „Auf der Linde“ sowie „Unten im Scheid“ an den Nahversorgungsstandort an, welche in fußläufiger Nähe zu erreichen sind.

3. Städtebauliche Konzeption

Die vorliegende Planungskonzeption sieht die Neugestaltung der Nahversorgung für die Gemeinde Eschenburg am südlichen Ortsteingang des Ortsteils Wissenbach vor. Der Standort des geplanten Vorhabens ist bereits vom städtebaulichen Erscheinungsbild vom großflächigen Einzelhandel geprägt. Der Lebensmitteldiscounter Lidl im Norden des Plangebiets ist in einem modernisierten Standard 2017 errichtet worden.

Im gegenüberliegenden Vorhabengebiet soll nun mit der vorliegenden Bauleitplanung durch die Ergänzung eines Vollsortimenters ein gebündelter Standort für die Nahversorgung im Gemeindegebiet von Eschenburg geschaffen werden. Die Konzentration der Einzelhandelsmärkte an dem Standort in Wissenbach wird auch durch die direkte Anbindung an die B 253 begründet, da hierdurch eine überörtliche Erreichbarkeit aus den umliegenden Ortsteilen der Gemeinde gewährleistet wird.

Der geplante Vollsortimenter sowie der Parkplatz des Vorhabengebiets wird über die „Frohnhäuser Straße“ und anschließend im kurzen Abschnitt über die Straße „Im Seifen“, wie es auch bisher der Fall ist, angefahren. Die Stellplätze werden neu angeordnet. Entsprechende Buampflanzungen sind unter anderem gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eschenburg vorgesehen.

Die Neugestaltung am Standort sieht vor, nach Abbruch der bestehenden Gebäude den Neubau an der nordwestlichen Grundstücksgrenze entlang der Böschung zu errichten. Durch die vorherrschende Topografie besteht ein Höhenunterschied zur nördlich verlaufenden Straße „Beim Born“ von rd. 6 m, sodass Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild von den Höhenentwicklungen der Neubauten über das bestehende Gelände optisch gemindert werden. Darüber hinaus sei angemerkt, dass das Bestandswohngebäude, welches abgebrochen wird, eine Höhe von rd. 18 m aufweist. Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird eine derartige Höhenentwicklung durch die vorgesehene Einzelhandelsnutzung und der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ausgeschlossen, sodass eine Verbesserung der zukünftigen städtebauliche Erscheinung in Bezug zur Höhendimensionierung am Standort zu erwarten ist.

Mit der Neugestaltung der Einzelhandelsversorgung am Standort im Ortseingang von Wissenbach kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen aufgrund der relativ gleichbleibenden Verkaufsflächen, jedoch aufgrund der allgemeinen Modernisierung des Marktes zunächst moderat erhöhen wird. Da sich der Standort auch wegen seiner günstigen Verkehrsanbindung für den großflächigen Einzelhandel in der jüngeren Vergangenheit bereits etabliert hat, ist jedoch davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen wie gewohnt aufgenommen werden kann.

Neben der Anordnung der Gebäude sowie der Steuerung der Höhenentwicklung trifft der Bebauungsplan bezüglich der Aufwertung und Gestaltung des Areals am Ortsteingang von Wissenbach Festsetzungen für Pflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen für eine grünordnerische Einfassung des Plangebiets. So wird neben der Parkplatzbegrünung und der Gestaltung von Grundstücksfreiflächen festgesetzt, dass die gebietsprägende Baumallee entlang der Frohnhäuser Straße dauerhaft zu erhalten ist.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem beschriebenen Planziel der Neugestaltung der Nahversorgung im Gemeindegebiet von Eschenburg durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit rd. 2.200 m² Verkaufsfläche (rd. 1.700 m² Nahrungs- und Genussmittel, 500 m² Getränke), setzt der Bebauungsplan für den Bereich mit der lfd. Nr. 1 ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO) fest. Randsortimente dürfen auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige Grundflächenzahl für das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 auf $GRZ=0,6$ festgesetzt. Dabei orientiert sich die Festsetzung der Grundflächenzahl an der Bestandsituation. Um eine aufgelockerte und städtebaulich vertretbare Bebauung der Baugrundstücke zu ermöglichen, liegt die Festsetzung der Grundflächenzahl unterhalb der maximal zulässigen Obergrenze gemäß der Baunutzungsverordnung.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 %, also im vorliegenden Fall im Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 auf eine GRZ II von 0,9 überschritten werden.

Bauweise

Für die Bauweise wird im Bebauungsplan einheitlich die abweichende Bauweise festgesetzt. Demgemäß sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet wird durch zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Erscheinungsbild am Ortsteingang von Wissenbach wird für das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 1 die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf Z=1 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt es sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung für das Sondergebiet festzusetzen, um eine mit der Umgebung verträgliche und dem Orts- und Landschaftsbild möglichst angepasste Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sicherzustellen. Daher wird die Höhe baulicher Anlagen in dem Sondergebiet mit der Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen vorgenommen und in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit 295,00 Meter über Normalhöhennull festgesetzt.

Um unbeabsichtigte Härten und eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, sind Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Klarstellend wird bestimmt, dass als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes anzunehmen ist. Dies entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Plankarte mittels Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer gebaut werden darf. Die Baugrenzen im Sondergebiet werden weitgehend flächig festgesetzt, um im Vollzug des Bebauungsplanes ausreichend Flexibilität und eine effiziente Grundstücksausnutzung zu gewährleisten.

Pkw-Stellplätze mit ihren Fahrgassen, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO inkl. Hof- und Andienungsf lächen, Gehwege sowie Werbeanlagen, etc. sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern keine anderweitigen Festsetzungen (wie z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB - Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) entgegenstehen

4.4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

4.5 Grünflächen

Bestandssichernd sowie zur Sicherung und Erhaltung der gebietsprägenden, optischen Trennung durch die Baumallee zwischen der „Frohnhäuser Straße“ und der B 253 bzw. „Bezirksstraße“ wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Bereich der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ als Grünfläche zu gestalten bzw. zu erhalten ist. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen in diesem Bereich unzulässig.

4.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden und zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, dass Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen mit hellen Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belägen auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen sind, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

Zur Schonung und Erhaltung der Bodenfunktionen auf den Grundstücksfreiflächen wird festgesetzt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist.

Des Weiteren wird unter Berücksichtigung des südöstlich angrenzenden Außenbereichs jenseits der B 253 auf Basis des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden sind. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung (insb. in den Außenbereich) zu vermeiden, sind Beleuchtungen zudem mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen.

4.7 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Eingrünung des Plangebiets sowie der grünordnerischen Gestaltung der Stellplätze werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

So sind die in der Plankarte zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume (Symbole) fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Artenempfehlungen siehe Artenlisten). Dabei ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig. Für Neu- oder Ersatzpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 8-12 cm vorzusehen.

Darüber hinaus sind die entlang der nordwestlich verlaufenden Böschung bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zur Abgrenzung des Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel dauerhaft zu erhalten.

Für die Stellplätze gilt, dass Pro 6 Stellplätze mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum gem. Artenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten ist. Die nach der Planzeichnung auf dem jeweiligen Baugrundstück anzupflanzenden Bäume können zur Anrechnung gebracht werden. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 m² große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen.

Zur zumindest teilweisen Kompensation des Eingriffs in Grund und Boden und dem damit einhergehenden Verlust der Bodenfunktionen wird zudem festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Vegetationsschicht muss dabei eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer sind ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünungen sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. erlaubt.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Dach und Fassadengestaltung

Dem in Rede stehenden und geplanten Vorhaben entsprechend sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern von mehr als 10 Grad Neigung hat in ziegelroten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen. Solar- und Photovoltaikanlagen werden von dieser Festsetzung ausdrücklich nicht erfasst. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind extensiv zu begrünen.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Förderung eines offenen städtebaulichen Charakters sind im Plangebiet ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken zulässig.

Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedung und sind ebenso wie Mauersockel (mit Ausnahme von Stützmauern) unzulässig.

5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen und zur Förderung des Ortsbildes wird für das gesamte Plangebiet bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Schneckenverdichter etc. gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Zur Vermeidung einer städtebaulich nicht gewünschten Optik, sind diese in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

5.4 Werbeanlagen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend aus gestalterischen Erwägungen fest, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, sofern keine anderweitigen Festsetzungen, landes- oder bundesrechtliche Regelungen entgegenstehen. Bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Light-Boards, Videowände, Skybeamer, etc.) sind unzulässig.

5.5 Grundstücksfreiflächen

Zur Begründung der rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (nicht bebaubare Fläche gemäß Berechnung der GRZ) wird bestimmt, dass diese gem. § 8 Abs. 1 Nr. 2 HBO als Grünfläche zu gestalten sind.

Für das gesamte Plangebiet gilt zudem u.a. auch aus ästhetischen, stadtklimatologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen, dass Freiflächengestaltung in Form von Schotter-, Kies- und Steinschüttungen unzulässig ist. Die dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienenden Schüttungen sind von der Festsetzung ausgenommen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

5.6 Stellplätze

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eschenburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

5.7 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Der Umweltbericht befindet sich zum Zeitpunkt des Vorentwurfs in Bearbeitung, die Inhalte werden zum Entwurf in die Planunterlagen integriert. Es sei jedoch bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine bereits vollversiegelte Fläche handelt, sodass kein weiterer Bodeneingriff vorbereitet wird und der Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 BauGB entsprechend nicht erbracht werden muss.

5.8 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch einen Fachgutachter daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind. Diese Maßnahmen sollten möglichst außerhalb der Wochenstubezeit von

Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchgeführt werden und durch eine qualifizierte Person begleitet werden.

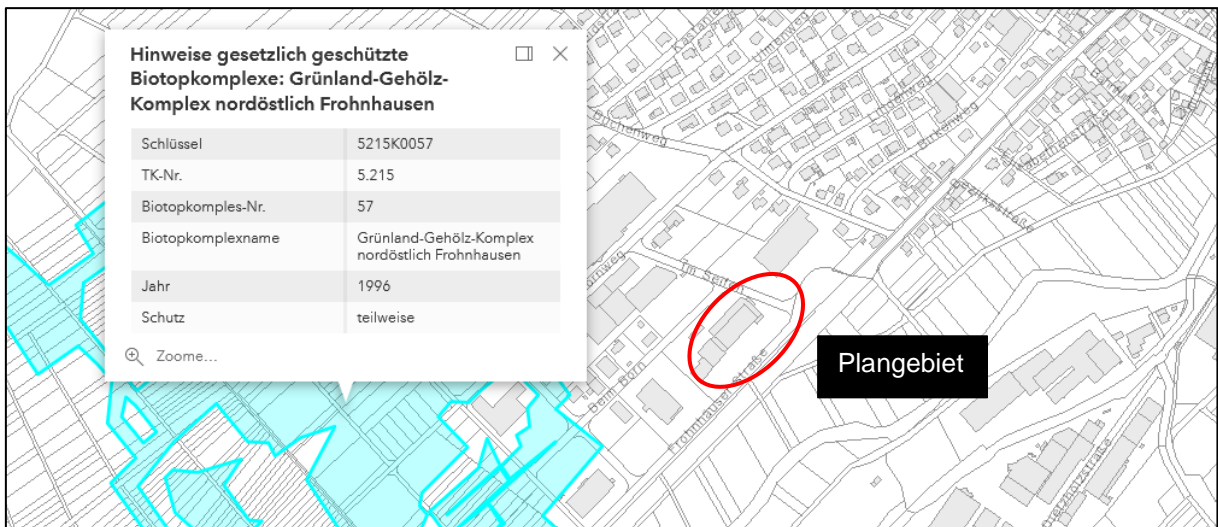
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entscheiden.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu empfehlen.

5.9 Schutzgebiete

Das vorliegende Plangebiet liegt weder innerhalb noch angrenzend zu Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächste Schutzgebiet ist der geschützte Biotopkomplex Nr. 57 in rd. 60 m Entfernung südwestlich vom Plangebiet gelegen.

Hierbei handelt es sich um einen Ausläufer des Biotopkomplexes *Grünland-Gehölz-Komplex nordöstlich Frohnhausen*.

Lage des Plangebiets und gesetzlich geschützte Biotopkomplexe



Quelle: natureg Hessen

6. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegründung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Ferner sei angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist.

Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum gegenwärtigen Planungsstand verzichtet.

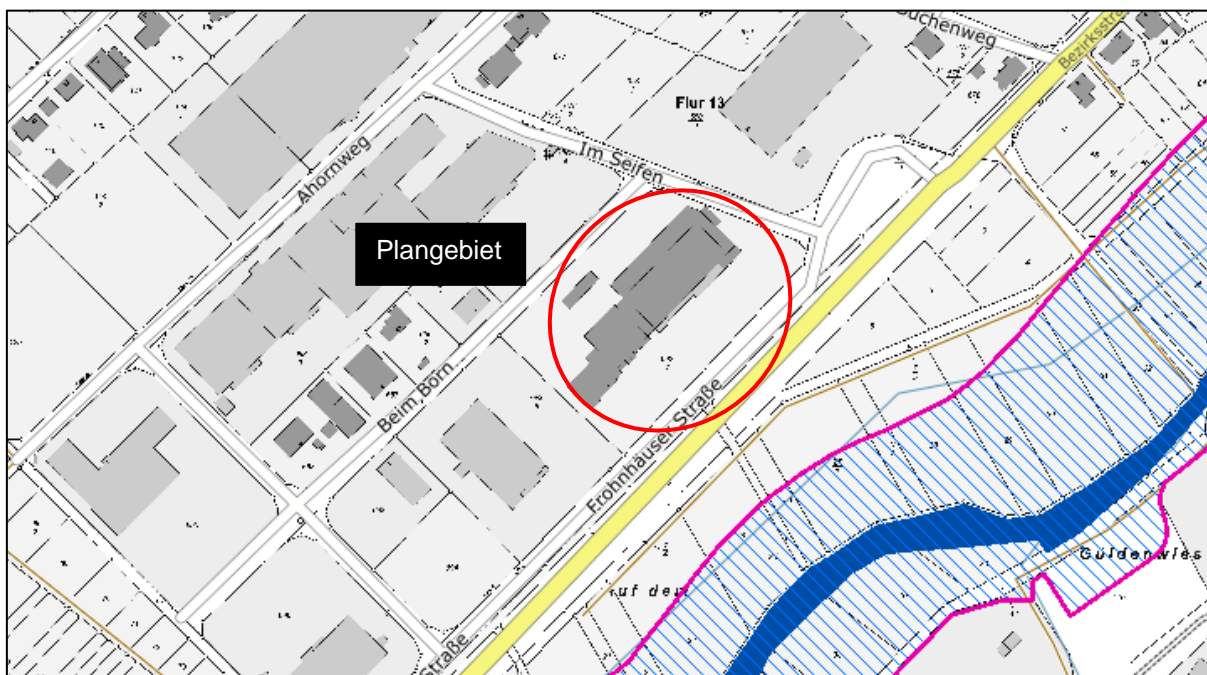
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Die nächstliegenden Überschwemmungs- und Abflussgebiete befinden sich umliegend zum Fließgewässer Dietzhölze, welches rund 100 m südöstlich des Plangebiets verläuft.

Angrenzendes Überschwemmungs- und Abflussgebiet



Quelle: www.geoportal.hessen.de

7.2 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Das nächste Gewässer, der Bach Dietzhölze, verläuft rd. 100 m südöstlich des Plangebiets.

7.3 Wasserschutzgebiete (Kennzeichnung)

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (WSG TB Thalenboden, Dillenburg-Frohnhausen, Schutzzone IIIA) befindet sich in ca. 750 m westlicher Richtung.

7.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplanes wird die Neuverlegung im Vorhabenbereich der geplanten Märkte von entsprechenden Infrastrukturen zur Trink- und Löschwasserversorgung objektbezogen erforderlich. Grundsätzlich ist die Versorgung durch die bestehenden Infrastrukturen gesichert. Entsprechende Anschlussmöglichkeiten befinden sich im Süden und Norden der „Frohnhäuser Straße“ sowie in der nördlich verlaufenden Straße „Beim Born“ und „Im Seifen“. Darüber hinaus wird auf die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltende Fassung der Wasserversorgungssatzung der Gemeinde Eschenburg hingewiesen.

7.5 Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich ist die Abwasserbeseitigung durch die bestehenden Infrastrukturen gesichert. Anschlussmöglichkeiten bestehen in der Straße „Beim Born“ sowie in der Bundesstraße B 253.

Darüber hinaus sei auf die geltenden gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers hingewiesen:

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG gilt zudem, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Darüber hinaus wird auf die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltende Fassung der Entwässerungssatzung der Gemeinde Eschenburg hingewiesen.

8. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

8.1 Altlastenverdächtige Flächen (Kennzeichnung)

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Plangebiets sind zum derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Altablagerungen, Bodenbelastungen oder Altlasten im allgemeinen Sinne können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist daher auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

8.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8.3 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren ist das nachfolgende Infoblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)

8.4 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

9. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen.

Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

10. Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

10.1 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle ggf. aufgeführten DIN-Normen der Verwaltung der Gemeinde Eschenburg während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

10.2 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de. Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmueelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

10.3 Sonstige Infrastruktur

Versorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebiets befinden sich verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen, deren Verlauf der Plankarte zu entnehmen ist.

11. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird voraussichtlich nicht erforderlich.

12. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	18.654 m²
Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel	8.912 m ²
Davon: Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen	491 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	8.680 m ²
Verkehrsbegleitgrün	1.063 m ²

13. Anlagen und Gutachten

- GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung eines Fachmarktzentrums in der Gemeinde Eschenburg, Ortsteil Wissenbach, Ludwigsburg, 14.07.2023

Planstand: 25.10.2023

Projektnummer: 22-2748

Projektleitung: Seibert / Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de