

Gemeinde Eschenburg, Ortsteil Wissenbach

Begründung

Bebauungsplan

„Im Seifen“, 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 14.11.2024

Projektnummer: 22-2748

Projektleitung: Seibert

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	9
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	10
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	11
1.7 Verfahrensart und -stand	11
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	12
3. Städtebauliche Konzeption	13
4. Inhalt und Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen.....	15
4.4 Verkehrsflächen	15
4.5 Grünflächen	16
4.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	16
4.7 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	17
5.1 Dach und Fassadengestaltung	17
5.2 Gestaltung von Einfriedungen	17
5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	17
5.4 Werbeanlagen.....	17
5.5 Grundstücksfreiflächen	17
5.6 Stellplätze	18
5.7 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	18
5.8 Artenschutzrechtliche Belange	18
5.9 Schutzgebiete	18
6. Allgemeiner Klimaschutz.....	19
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
7.1 Überschwemmungsgebiet	19
7.2 Oberirdische Gewässer	20

7.3	Wasserschutzgebiete (Kennzeichnung)	21
7.4	Wasserversorgung / Löschwasser.....	21
7.5	Abwasserbeseitigung.....	21
8.	Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	22
8.1	Altlastenverdächtige Flächen (Kennzeichnung)	22
8.2	Kampfmittel	23
8.3	Bergbau	23
8.4	Vorsorgender Bodenschutz	23
8.5	Denkmalschutz	24
9.	Immissionsschutz	24
10.	Weitere nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	25
10.1	DIN-Normen.....	25
10.2	Abfallbeseitigung.....	25
10.3	Sonstige Infrastruktur.....	25
11.	Bodenordnung.....	26
12.	Flächenbilanz.....	26
13.	Anlagen und Gutachten	26

1. Vorbemerkungen

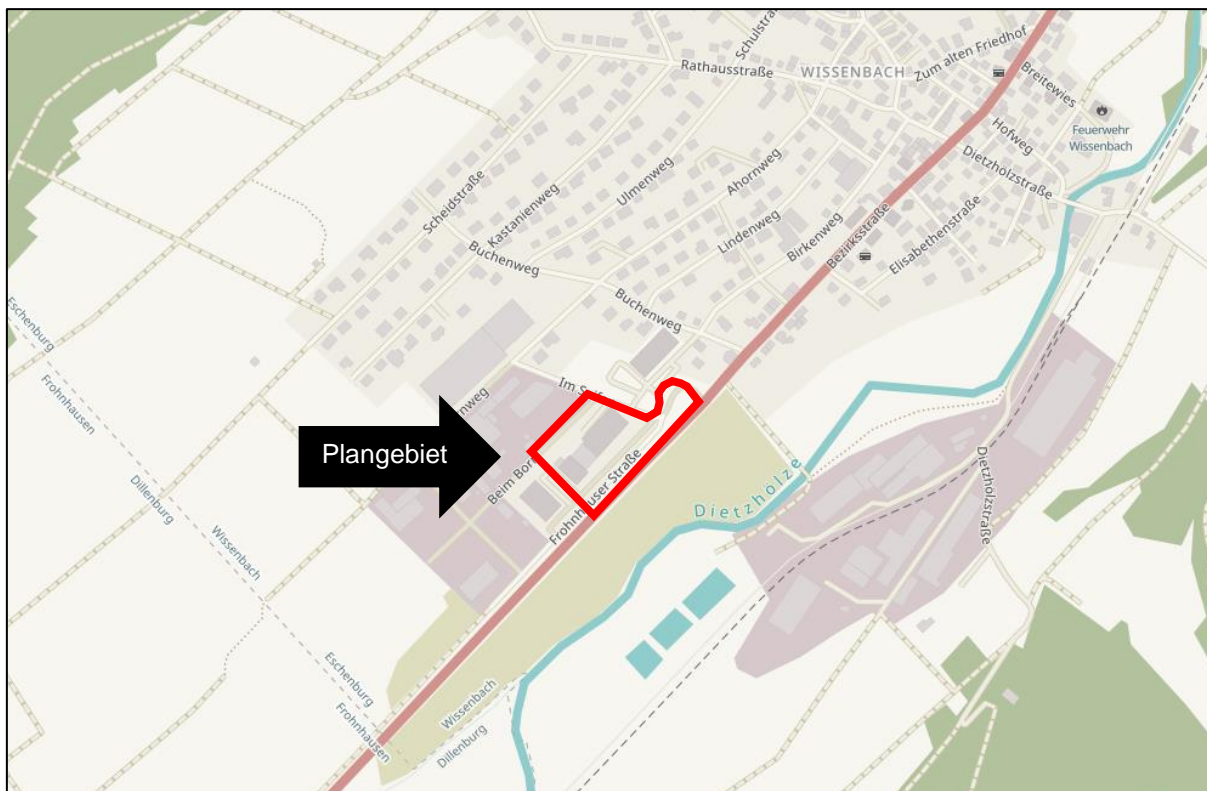
1.1 Planerfordernis und -ziel

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



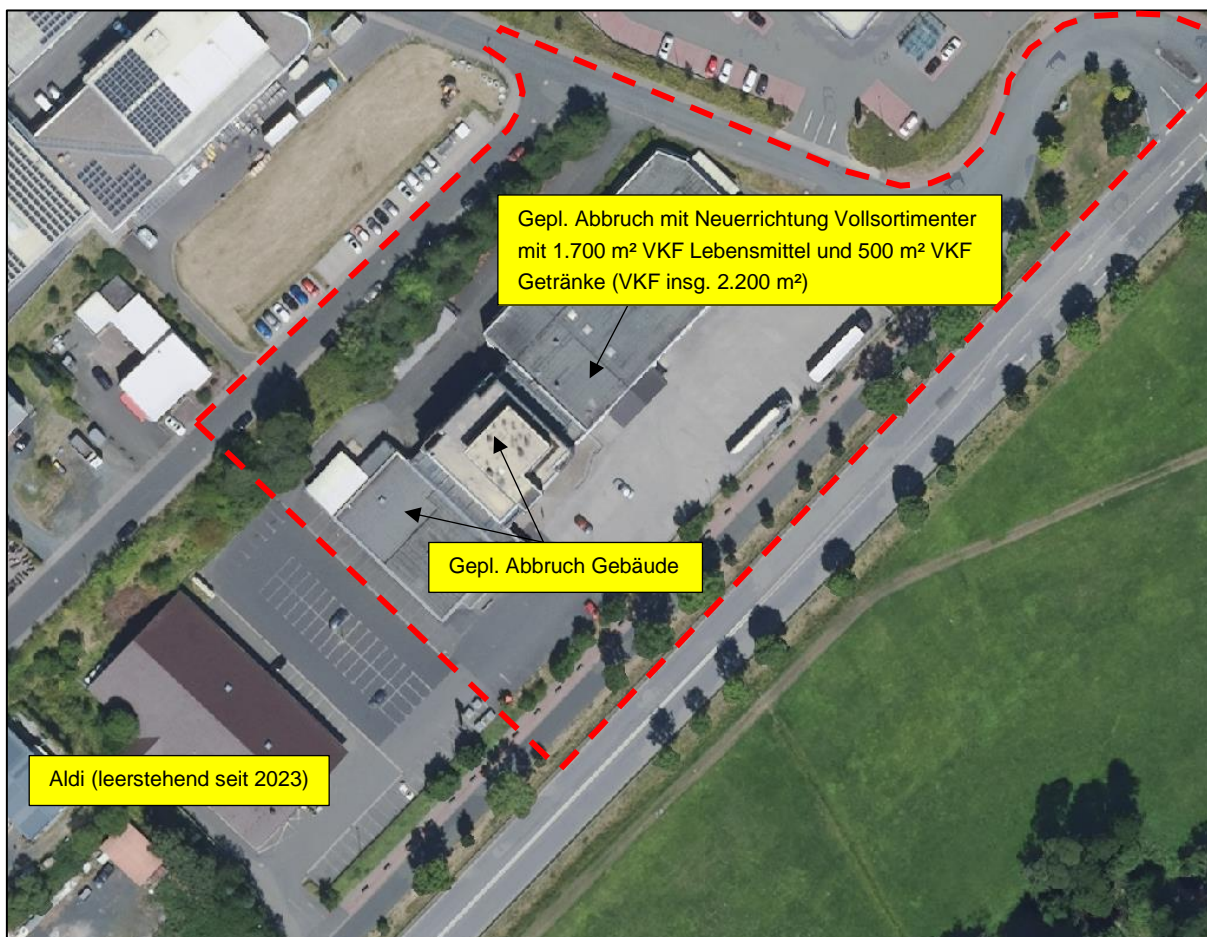
Quelle: openstreetmap.de, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich mit einer Größe von rd. 1,45 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

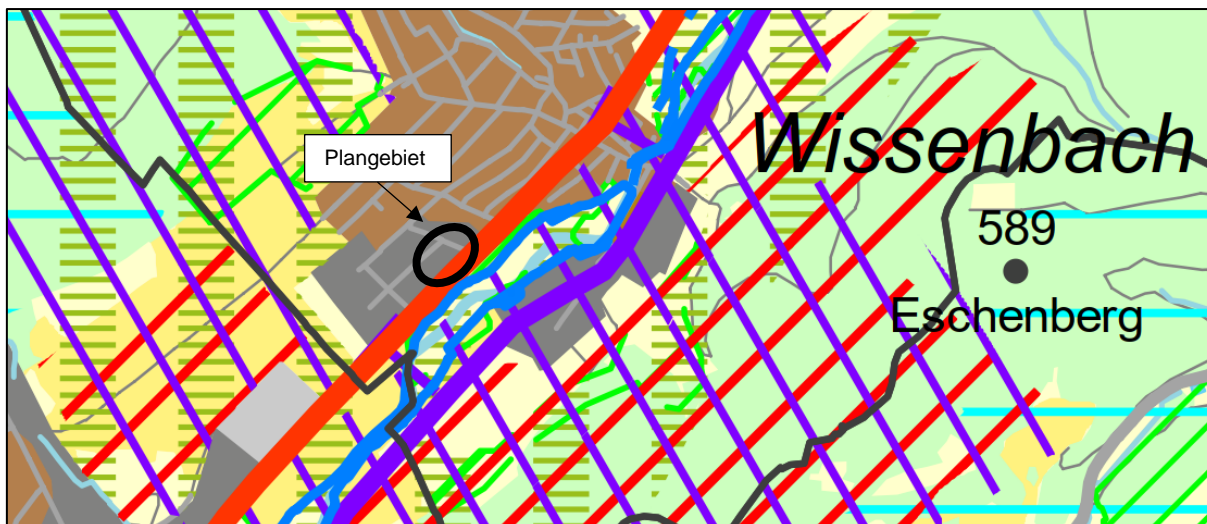
Im Süden des Plangebietes gilt die Bauverbotszone bzw. Baubeschränkungszone gemäß § 9 FStrG. Längs der Bundesstraße dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet 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

Mit der Lage des Plangebiets innerhalb eines Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand begründet sich eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung, 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

Des Weiteren wurde, vor der Anpassung der Berechnungsgrundlage des Regierungspräsidiums Gießen, die zulässige Kaufkraftbindung von 110 % im Lebensmittelsegment in der Gemeinde Eschenburg nach Umsetzung des Vorhabens überschreiten, sodass ebenfalls gegen das Kongruenzgebot gem. Ziel 5.4-4 sowie das Zentralitätsgebot gem. 5.4-3 verstoßen wurde. Aufgrund der Lage am Ortsrand des Ortsteils Wissenbach sowie der Distanz zur nächsten Wohnbebauung wird der Planstandort zudem als städtebaulich nicht integriert bewertet.

Aufgrund der genannten Verstöße durch das Vorhaben gegen die Ziele der Raumordnung hat die Gemeinde Eschenburg am 23.11.2023 die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 (RPM 2010) sowie eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 - 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2020) beantragt. Mit Bescheid vom 24. Mai 2024 hat die oberste Landesplanungsbehörde die beantragte Abweichung von den Zielen des LEP 2020 zugunsten des geplanten Sondergebiets für die beabsichtigte Wieder-Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters mit Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.200 m² im Bereich des Bebauungsplans „Im Seifen“ im Ortsteil Wissenbach der Gemeinde Eschenburg zugelassen.

Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Änderung der Festsetzungen des Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel wurde am 20.03.2024 mit Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Mittelhessen zugelassen.

Die Zulassung zur Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 (RPM 2010) begründet sich wie folgt:

*Der Planstandort wird im RPM 2010 als Vorranggebiets (VRG) Industrie und Gewerbe Bestand festgelegt. Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind hingegen nur in Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (**siedlungsstrukturelles Integrationsgebot, Ziel 5.4-5**). Insofern widerspricht das Vorhaben diesem Ziel der Raumordnung. Allerdings handelt es sich bei dem Planvorhaben nicht um die Etablierung eines neuen, als vielmehr um die Nachnutzung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandorts, der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Seifen“ entsprechend als „Sondergebiet Nahversorgungszentrum“ festgesetzt und im Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel“ enthalten ist. Zur Umsetzung des Vorhabens sollen die Bestandsgebäude abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden, sodass es zu keiner Inanspruchnahme vormals gewerblich genutzter oder ungenutzter Flächen im Gebiet kommt. Im Norden grenzt das Gelände an den im Jahr 2017 errichteten LIDL-Markt an, so dass durch die beabsichtigte Bündelung der Anbieter zusätzliche Einkaufsfahrten vermieden werden können. Der von Leerstand geprägte Standort kann durch den geplanten Neubau eine deutliche städtebauliche Aufwertung erfahren, zudem wird sich die bisherige Nutzungsart nicht ändern. Unter Würdigung der geschilderten Situation vor Ort erscheint eine Abweichung von dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot vertretbar.*

*Großflächige 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 (vgl. **städttebauliches Integrationsgebot, Ziel 5.4-6**). Der Planstandort befindet sich hingegen abgesetzt von der Ortslage, die geschlossene Wohnbebauung Wissenbachs beginnt knapp 130 m östlich und weist insofern keine enge bauliche Verbindung auf. Daher widerspricht das Vorhaben dem städtebaulichen Integrationsgebot. Relativierend ist allerdings anzumerken, dass der benachbarte LIDL-Markt aufgrund seiner unmittelbaren Lage an der zusammenhängenden Wohnbebauung als städtebaulich integriert bezeichnet werden kann (siehe dazu auch Abweichungszulassung von 08.06.2016).*

Entlang der Frohnhäuser Straße verläuft ein Fußweg, der den Planstandort an die Ortsmitte von Wissenbach und die dortige Bushaltestelle anbindet. Bei einem angenommenen 750 m Radius kann der Markt - abgesehen von den nördlichsten bzw. nordwestlichsten Wohnquartieren aus - fußläufig erreicht werden. Radfahrer können das Planareal gut über den verkehrsarmen Birkenweg erreichen. Unter Würdigung der geschilderten Situation vor Ort erscheint eine Abweichung von dem städtebaulichen Integrationsgebot zwecks Revitalisierung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandorts vertretbar.

*Entsprechend des **Zentralitätsgebots** (Ziel 5.4-3, RPM 2010) sind großflächige Einzelhandelsprojekte der örtlichen Grundversorgung nur in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Da sich der beantragte Standort in einem nicht-zentralen Ortsteil der Gemeinde Eschenburg befindet, widerspricht das Vorhaben diesem Gebot. Eine Abweichung vom Zentralitätsgebot erscheint im vorliegenden Fall allerdings verhältnismäßig. So befindet sich das geplante Vorhaben an einem bereits seit Jahren etablierten Einzelhandelsstandort in dem knapp 1.900 Einwohner zählenden zweitgrößten Ortsteil der Gemeinde, in dem es eine zentrale Nahversorgungsfunktion für die lokale Bevölkerung übernehmen kann. Zudem ersetzt das geplante Vorhaben einen bis vor einigen Jahren am Standort ansässigen REWE-Markt und stellt insofern keine zusätzliche Einzelhandelseinrichtung im nicht-zentralen Ortsteil dar.*

Durch den Verzicht auf den bisher bauplanungsrechtlich zulässigen Schuhfachmarkt wird der Standort künftig ausschließlich der Grundversorgung dienen.

Durch die geplante Erweiterung des Versorgungsangebots im nicht-zentralen Ortsteil Wissenbach darf allerdings nicht die Versorgung im zentralen Ortsteil Eibelshausen gefährdet werden. Um dies gesichert ausschließen zu können, wurde im Vorfeld der Antragstellung ein Einzelhandelsgutachten (GMA 2023) erstellt, das u. a. die Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen im zentralen Ortsteil untersucht. Aus diesem geht zusammenfassend hervor, dass das Vorhaben die strukturprägenden Anbieter in Eibelshausen (ein Vollsortimenter in der Laaspher Straße und ein Discounter in der Eiershäuser Straße) nicht in ihrem Bestand gefährden wird. Hierfür sprechen auch das erhebliche Bevölkerungspotenzial des zentralen Ortsteils (rund 3.900 Einwohner), die gute verkehrliche Erreichbarkeit, die Zuführungseffekte durch die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen und Schulen sowie die Tatsache, dass sich rund 57 % der Verkaufsflächen der Grundversorgung im Gemeindegebiet im zentralen Ortsteil Eibelshausen befinden. Auch wird der Nahversorgungsstandort in der Eiershäuser Straße zeitnah neu aufgestellt, was die Versorgung am zentralen Ortsteil attraktiver machen wird.

Das unter Ziel 5.4-4 formulierte **Kongruenzgebot** soll gewährleisten, dass die Kommunen entsprechend ihrer Einstufung im hierarchischen System der zentralen Orte (Grund-, Mittel-, Oberzentren) die Versorgungsfunktion für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen, dabei aber die Erfüllung der Versorgungsfunktion anderer nicht beeinträchtigen. Zur Beurteilung, ob durch das beantragte Vorhaben vom Kongruenzgebot abgewichen wird, ist eine Gegenüberstellung der im Versorgungsbereich der Gemeinde Eschenburg zur Verfügung stehenden und der bereits gebundenen Kaufkraft im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) hilfreich. Diese Warengruppe stellt das Kernsortiment im Rahmen der Grundversorgung dar. Grundlage für die nachfolgende Gegenüberstellung sind die am 16. Oktober 2023 vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung zur Anwendung beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“.

Gemeinde Eschenburg			
Einwohner/-innen: 10.243 (Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2022)			
	VK m ² *	Mio. €	Bemerkungen
Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel		26,28	10.243 x 2.566 € = 26,28 Mio.
<i>Bestehende Märkte</i>			
Vollsortimenter (EDEKA), Eibelshausen	990	4,83	990 x 4.883 = 4,83 Mio.
Discounter (NETTO), Eibelshausen	700	3,01	700 x 4.300 = 3,01 Mio.
Getränkemarkt (NETTO), Eibelshausen	600	0,96	600 x 1.600 = 0,96 Mio.
Discounter (LIDL), Wissenbach	1.300	9,75	1.300 x 7.500 = 9,75 Mio.
Vollsortimenter (REWE), Wissenbach (Leerstand)	1.150	5,62	1.150 x 4.883 = 5,62 Mio.
Getränkemarkt (REWE), Wissenbach (Leerstand)	525	0,84	525 x 1.600 = 0,84 Mio.
Summe der gebundenen Kaufkraft		25,01	95 %
<i>Beantragte Erweiterung</i>			
Vollsortimenter (REWE), Wissenbach	550	2,69	550 x 4.883 = 2,69 Mio.
Künftige Summe der gebundenen Kaufkraft		27,66	105 %
* bauplanungsrechtlich zulässig bzw. bauordnungsrechtlich genehmigt			

Bei Umsetzung des beantragten Vorhabens steigt die Kaufkraftbindung der Gemeinde Eschenburg entsprechend der o. a. Berechnung nur geringfügig von 95 % auf 105 %, das Kongruenzgebot wird insofern gewahrt.

Durch das Planvorhaben werden keine grundsätzlich neuen Versorgungsstrukturen geschaffen, da bis vor wenigen Jahren ein REWE-Markt am Planstandort ansässig war. Das großflächige Einzelhandelsvorhaben umfasst insgesamt 2.200 m² Verkaufsfläche, wovon bereits 1.150 m² VK für Lebensmittel und 525 m² für Getränke genehmigt sind. Der Gutachter geht nachvollziehbar davon aus, dass sich das Kerneinzugsgebiet aufgrund der überörtlichen Wettbewerbssituation im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet selbst beschränken wird. Entsprechend der Auswirkungsanalyse stammen ca. 77 % der zu erwartenden Umsätze aus der Gemeinde Eschenburg.

Die Nachbarstadt Dillenburg trägt dennoch erhebliche Bedenken vor. Sie weist in ihrer Stellungnahme daraufhin, dass laut Antragsunterlagen die Kaufkraftbindung der Gemeinde Eschenburg bereits bei 108 % liege und durch die beantragte Erweiterung auf 121 % steigen werde, sodass gravierende Kaufkraftabflüsse aus Dillenburg zu erwarten seien. Bei den vorgetragenen Bedenken ist allerdings relativierend zu berücksichtigen, dass mit der Berichtsvorlage vom 16. Oktober 2023 die maßgebliche Berechnungsgrundlage für die Kaufkraftbindung aktualisiert, der Abweichungsantrag und die Auswirkungsanalyse allerdings nicht mehr entsprechend angepasst wurden. Unter Anwendung der aktuellen Zahlen liegt die derzeitige Kaufkraftbindung der Gemeinde Eschenburg sogar leicht unter 100 % und steigt mit Umsetzung des Vorhabens auf etwas mehr als 100 % (siehe Tabelle). Die Stadt Dillenburg argumentiert in ihrer Stellungnahme zudem, dass laut Auswirkungsanalyse 1/4 des Umsatzes aus Frohnhausen gedeckt werde, die Mitversorgung der Nachbarkommunen allerdings nicht Aufgabe eines Grundzentrums sei. In diesem Zusammenhang ist zum einen klarzustellen, dass gutachterlich davon ausgegangen wird, dass nicht 1/4 sondern ca. 18% aus dem ergänzenden Einzugsgebiet der Zone III (entspricht Dillenburg-Frohnhausen) stammen werden. Zudem ist relativierend zu berücksichtigen, dass sich in Frohnhausen im Bereich der Industriestraße ein Fachmarktzentrum mit einem Lebensmitteldiscounter (Penny), einer Bäckerei und weiteren Fachmärkten (Rossmann, KiK, TEDi), sowie südlich von Frohnhausen im Bereich des Baumarkts ein REWE-Markt befindet, die aufgrund ihrer Lage an der B 253 auch Kunden aus Eschenburg anziehen.

Insofern wird ein nennenswerter Teil der zu erwartenden Umsätze am Vorhabenstandort aus Rückholung von Kaufkraft stammen, die nach der Schließung des früheren REWE-Markts insbesondere nach Dillenburg-Frohnhausen geflossen ist. Der Gutachter rechnet mit einer Umsatzverlagerung aus dem Nahversorgungszentrum in Frohnhausen nach Eschenburg von 7-8 %; eine Größenordnung, bei der keine beurteilungsrelevante Beeinträchtigung der Versorgungssituation im Dillenburger Stadtteil zu erwarten ist. Weiterhin gibt die Stadt Dillenburg in ihrer Stellungnahme zu bedenken, dass nicht ausgeschlossen werden könne, dass der benachbarte Altstandort der Fa. ALDI wiederbesetzt werde. Dieser Standort ist bauplanungsrechtlich mittlerweile mit einem Einzelhandelsausschluss belegt, so dass eine Wiederbesetzung durch Einzelhandel zwar nicht vollständig ausgeschlossen (Nachnutzung der in die Jahre gekommenen Bestandsimmobilie ohne bauliche Veränderungen nach wie vor möglich), aber doch äußerst unwahrscheinlich ist.

Neben der Prüfung hinsichtlich des Kongruenzgebots ist auch die Situation in den benachbarten Zentren relevant. Das **Beeinträchtungsverbot** (Ziel 5.4-7, RPM 2010) ist darauf gerichtet, integrierte Versorgungskerne vor erheblichen Eingriffen in deren Funktionsfähigkeit zu schützen. Die Gefahr der Beeinträchtigung bestehender integrierter Versorgungsstandorte äußert keine der im Rahmen des Anhörungsverfahrens beteiligten Nachbarkommunen. So verbleibt lediglich der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Eschenburg selbst, der einer Überprüfung im Hinblick auf das Beeinträchtungsverbot bedarf. Auch in diesem Zusammenhang kann auf die Ergebnisse des GMA-Gutachtens zurückgegriffen werden. Der Zentrale Versorgungsbereich in Eibelshausen umfasst neben mehreren Betrieben des Ladenhandwerks (Bäckerei, Metzgerei), einem Blumengeschäft und einer Apotheke, Geschäfte, die die Warengruppen Schuhe, Sport, Spielwaren, Bekleidung und Elektronik abdecken.

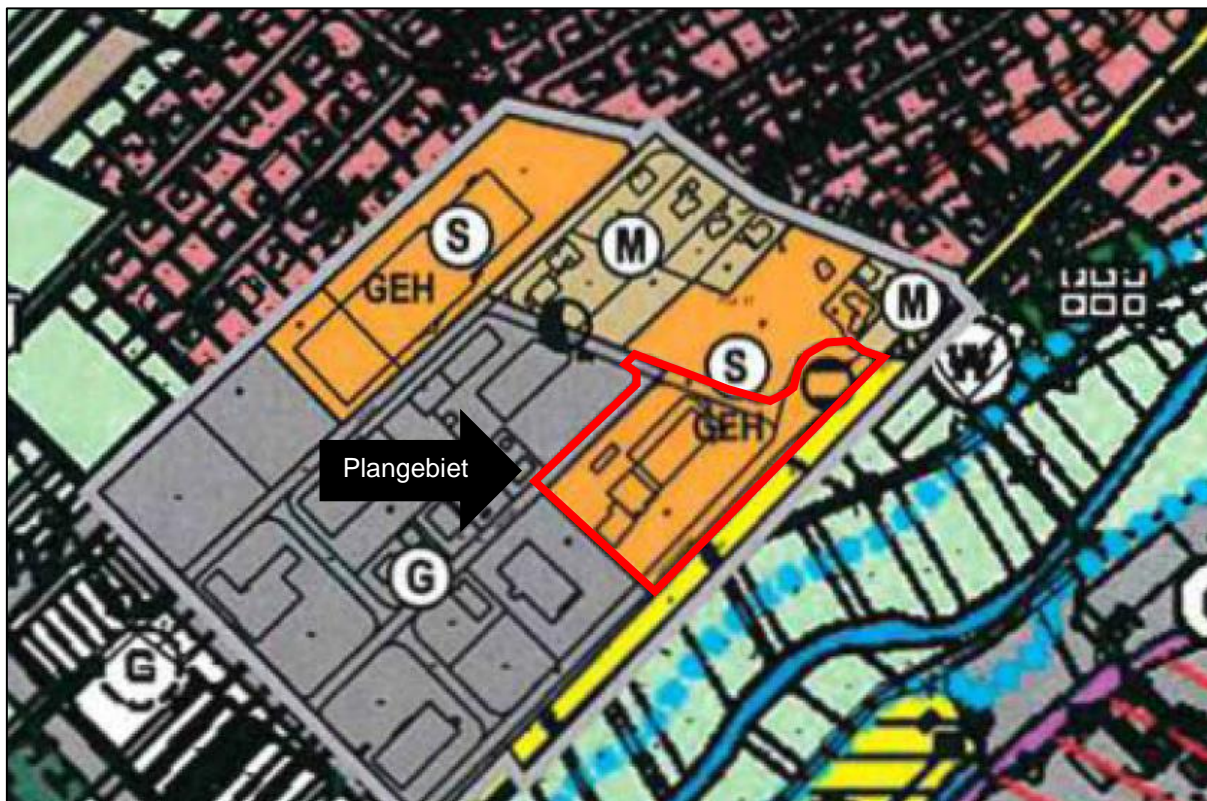
Der bestehende Einzelhandelsbesatz wird ergänzt um komplementäre Nutzungen, wie Banken, Friseur-salon und Gastronomie. Ein Lebensmittelmarkt ist in der Ortsmitte nicht vorhanden. Eine Gefährdung des Zentrums durch das beantragte Vorhaben in Wissenbach ist nach Einschätzung des Gutachters auszuschließen, da es nur zu sehr begrenzten Veränderungen der Kaufkraftströme kommen wird und sich die Umsatzverluste für den zentralen Versorgungsbereich zudem auf mehrere Anbieter verteilen werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die beantragte Abweichung von Zielen der Raumordnung gemäß § 8 Abs. 1 HLPg i. V. m. § 6 Abs. 2 ROG zuzulassen ist. Bei der Entscheidung über die Zielabweichung handelt es sich um eine intendierte Ermessensentscheidung. Das bedeutet, dass eine beantragte Zielabweichung bei Vorliegen der tatbestandlichen Voraussetzungen der raumordnerischen Vertretbarkeit und des Nicht-Berührtseins der Grundzüge der Planung nur dann versagt werden darf, wenn ein diesem gesetzlichen Regelfall entgegenstehender Sonderfall vorläge. Wie aus den vorstehenden Ausführungen ersichtlich wurde, ist die beantragte Abweichung raumordnerisch vertretbar und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Ferner liegt auch keine Sonderkonstellation vor, die es rechtfertigen würde, von der dann gesetzlich angeordneten „Soll“- bzw. Regelfolge der Zulassung des Antrags abzusehen.

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.

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



Quelle: Gemeinde Eschenburg, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

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.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

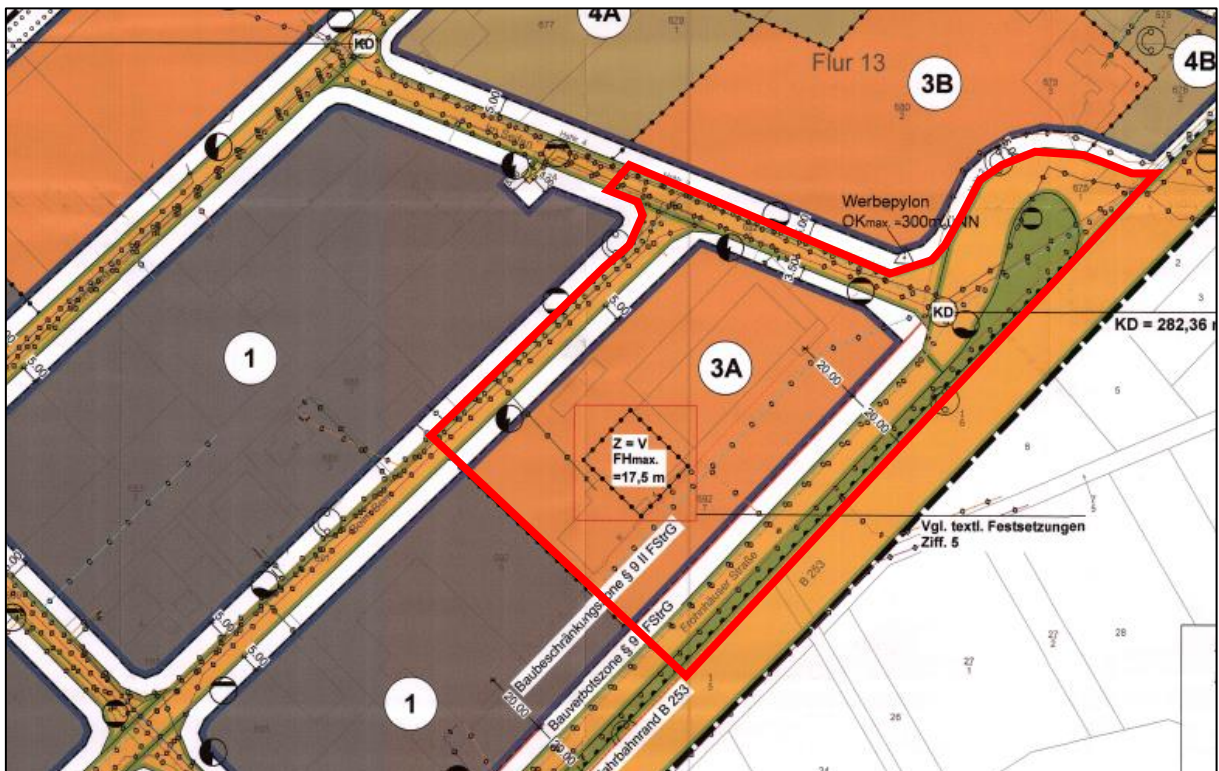
Für das Plangebiet ist bisher der Bebauungsplan „Im Seifen“ aus dem Jahr 2017 maßgeblich, welcher das Plangebiet ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum festsetzt. Westlich des Plangebiets wurden im Bebauungsplan „Im Seifen“ aus dem Jahr 2017 großflächig Gewerbegebiete und im Nordwesten 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 festsetzt 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	Anschreiben: ___.__.____ Frist ___.__.____

§ 4 Abs. 1 BauGB	
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. Radfahrer können das Planareal gut über den verkehrssarmen Birkenweg erreichen, welcher in nordwestlicher Richtung in die Ortsmitte von Wissenbach führt, sowie über den ausgewiesenen Radweg in Richtung Dillenburg parallel zur B 253 verlaufend.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich im Südwesten innerhalb der Bauverbotszone i.S.d. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Generell gilt, dass längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend.

Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Innerhalb der Bauverbotszone befinden sich die Stellplätze im Bestand des ehemaligen Rewe-Marktes, welche auch weiterhin als solche genutzt werden sollen, sodass es sich um eine rechtmäßig bestehende bauliche Nebenanlage unter Bestandsschutz handelt. Einschlägigen straßenrechtlichen Vorgaben kann somit Rechnung getragen werden. Die Bauverbots- und Baubeschränkungszone sind der Plankarte zu entnehmen.

Des Weiteren weist Hessen Mobil Dillenburg darauf hin, dass Solar- und Photovoltaikanlagen, Fassaden, Außen- und Fahrzeugbeleuchtungen sowie Werbeanlagen im Plangebiet die Verkehrsteilnehmer auf der B 253 nicht blenden oder ablenken dürfen. Darüber hinaus sind private Hinweisschilder und Werbeanlagen entlang der B 253 und im Bereich des Knotens B 253/Frohnhäuser Straße nicht zulässig. Nötige Wegweisung und Beschilderung sind mit Zustimmung von Polizei und der Straßenbaubehörde aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

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 Baumpflanzungen 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 städtebaulichen 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, Stützmauern, Gehwege sowie Werbeanlagen, Transformatoren 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 Pflastersteinen oder ähnlichen 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.

Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer wird ausdrücklich empfohlen.

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.

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.

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

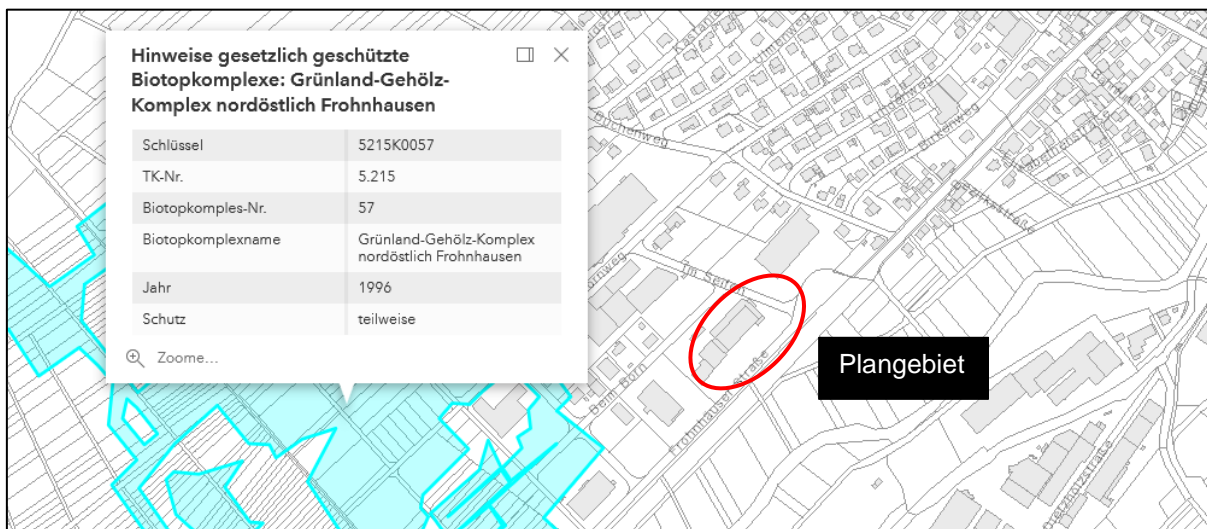
- Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.
- Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Über das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der 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

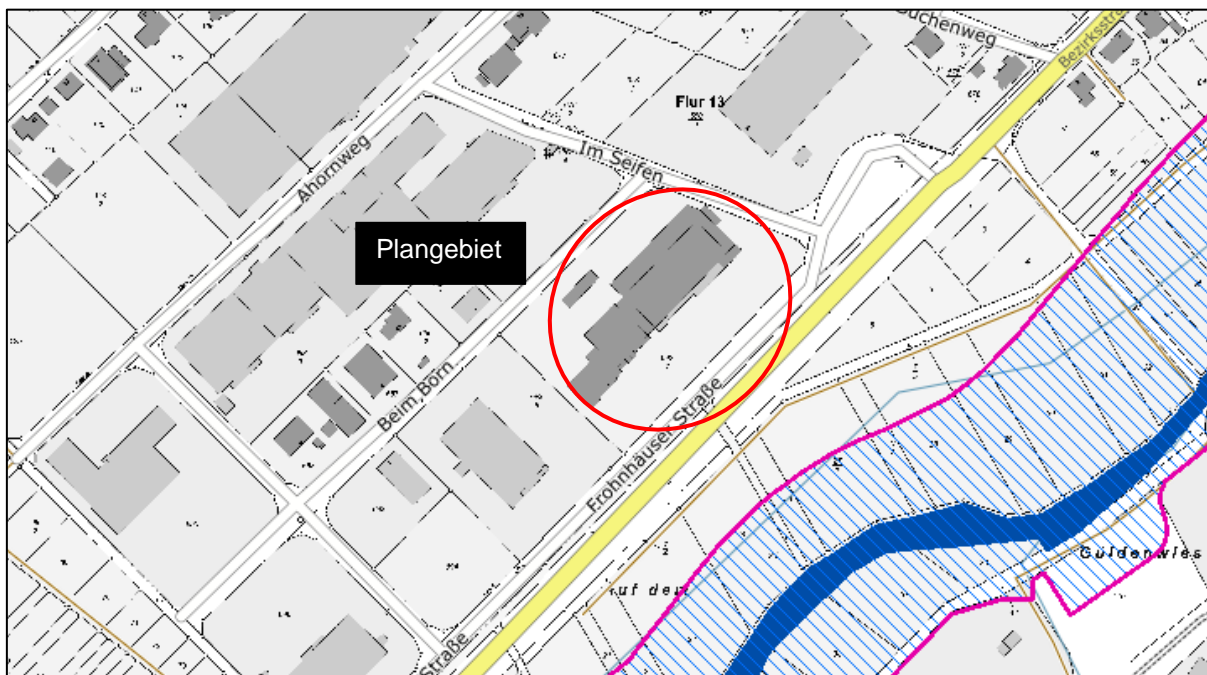
In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und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



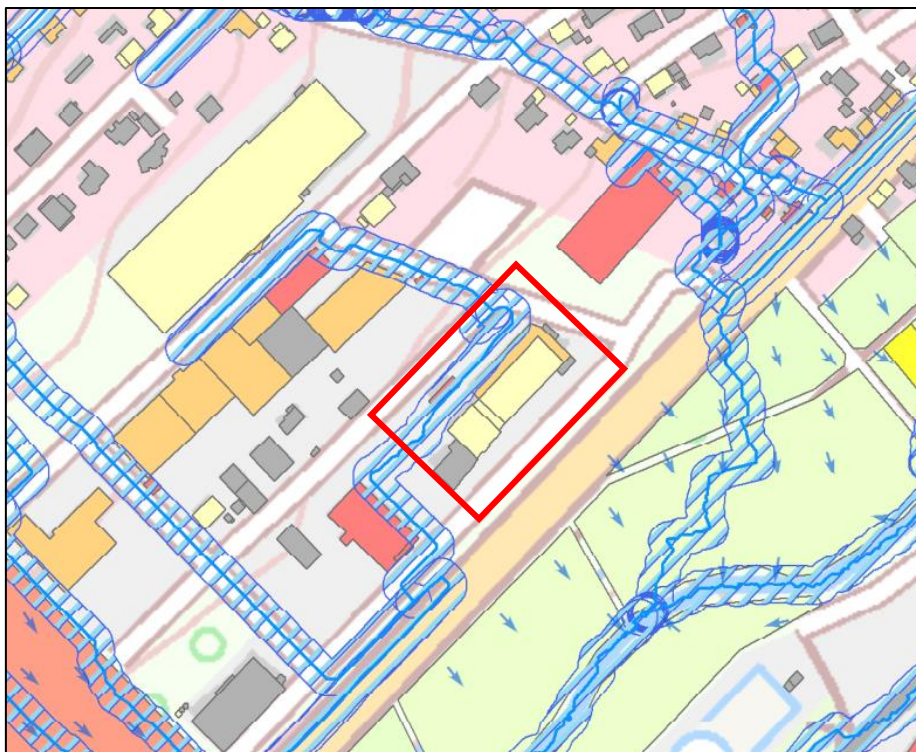
Quelle: www.geoportal.hessen.de

7.2 Oberirdische Gewässer

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

Vom Dezernat 41.2 des Regierungspräsidiums Gießen wurde auf das Thema „Starkregen“ in Verbindung mit Fließpfadkarten hingewiesen, welche die örtlichen Fließpfade bei einem Starkregenereignis aufzeigen. Nach Anfrage bei der Gemeinde Eschenburg liegen entsprechende Fließpfadkarten für das Gemeindegebiet vor (Abbildung Ausschnitt für Vorhabengebiet). Aus der kommunalen Fließpfadkarte der Gemeinde Eschenburg ist zu entnehmen, dass der Geltungsbereich des Plangebiets von Norden nach Südwesten im Bereich eines Fließpfades mit einem Einzugsgebiet von mindestens einem Hektar und einer Ausdehnung von 10 m zu jeder Seite liegt. Insbesondere die nördliche Fassade bestehenden Gebäudes des ehemaligen Rewe-Marktes liegt am Rand des engeren Gefährdungsbereiches. Da sich die nun ausgewiesenen Baugrenzen am Bestand orientieren und der Gemeinde Eschenburg seit der Bebauung des Areals keine Verschärfung des Oberflächenabflusses in diesem Bereich bekannt sind, ist auch in Zukunft mit keiner Beeinträchtigung der Fließpfade zu rechnen.

Ausschnitt Fließpfadkarte im Vorhabengebiet



Quelle: Gemeinde Eschenburg, bearbeitet

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.

In diesem Zusammenhang wird auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung V 1.1 vom Oktober 2023 (abrufbar über den Link: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2023-11/231020-arbeitshilfe-wawi_belange_bauleitplanung-v1.1_1.pdf) hingewiesen.

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 geltenden Fassung der Entwässerungssatzung der Gemeinde Eschenburg hingewiesen.

8. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

8.1 Altlastenverdächtige Flächen (Kennzeichnung)

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind die den Bodenschutzbehörden bekannten Informationen zu Altstandorten, Altablagerungen, altlastverdächtigen Flächen, Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen hinterlegt (§ 8 Abs. 1 HAItBodSchG). Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass sich im Planungsraum folgende Fläche befindet:

Altflächendatei-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße u. Hausnr. / UTM Koordinaten	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung Branchen- klasse WZ (1-5)	Status/ Bemerkung
532.009.060-000.037	Wissenbach / Eschenburg	Im Seifen 1 UTM-Ost: 32452058,724 UTM-Nord: 5626368,518	Altstandort / Schmiermittel für Kraftfahr- zeuge, Großhandel	5	Fläche nicht bewertet

Es handelt sich um eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG.

Die Gemeinde Eschenburg kam ihrer Pflicht zur Informationsbeschaffung (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) zu diesem Eintrag nach und hat die zuständigen Behörden angefragt, jedoch ohne nähere Informationen oder Hinweise zu erhalten, welche der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandels entgegenstehen könnten oder die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährden würden. Die Gemeinde Eschenburg ist daher überzeugt, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahren realisierbar ist.

Darüber hinaus gilt im Allgemeinen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe) ist. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

8.2 Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildern beim Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Sollten im Zuge der Bauarbeiten entgegen den vorliegenden Erkenntnissen doch kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

8.3 Bergbau

Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Berghaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Nach den vorhandenen Unterlagen der Bergaufsicht liegen zwei der Fundstellen außerhalb des Geltungsbereiches. Informationen über Art und örtliche Lage des dritten Fundnachweises liegen nicht vor.

8.4 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)

8.5 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. Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um die Reaktivierung eines Lebensmittelstandortes handelt, welcher sich in der Dimensionierung nicht wesentlich verändern und folglich auch nicht mehr Fahrtenbewegungen generieren wird, ist unter Berücksichtigung der unveränderten Nutzungsart davon auszugehen, dass planinduzierte, schädliche Umwelteinwirkungen durch Schall von dem Planvorhaben nicht ausgehen werden. Darüber hinaus wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens „Im Seifen“ im Jahr 2017 bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, um den Einfluss des angrenzenden Areals des Lidl-Marktes auf das nächstliegende Wohngebiet immissionsschutzrechtlich zu überprüfen.

Hierbei wurde festgestellt, dass keine Immissionsrichtwerte an den Messpunkten des Wohngebietes überschritten wurden, sodass eine immissionsschutzrechtliche Beeinflussung auf das Wohngebiet, von dem nun in Rede stehenden Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten ist.

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://lrp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten).

Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis: Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz - und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert werden. Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

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	14.498 m²
Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel	8.912 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	4.524 m ²
Verkehrsbegleitgrün	1.063 m ²

13. Anlagen und Gutachten

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

Planstand: 14.11.2024

Projektnummer: 22-2748

Projektleitung: Seibert

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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