

Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 35

„Bismarckstraße“

Entwurf

Planstand: 07.12.2020

Projektnummer: 20-2388

Projektleitung: 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	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung	5
1.3 Regionalplanung	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	5
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	6
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.7 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Belange	6
1.8 Verfahrensart und -stand	6
2. Inhalt und Festsetzungen	7
2.1 Art der baulichen Nutzung	8
2.2 Maß der baulichen Nutzung	9
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	9
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	9
4.2 Eingriffs- / Ausgleichsplanung	10
5. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	10
5.1 Tiere und Pflanzen	10
5.2 Artenschutzrechtliche Aspekte	10
5.3 Boden, Wasser, Luft und Klima	10
5.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	11
5.5 Orts- und Landschaftsbild	11
5.6 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	11
5.7 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien	11
5.8 Schutzgebiete	11
6. Immissionsschutz	11
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
7.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	12
7.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer	12
7.3 Wasserversorgung	12
7.4 Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)	12
8. Altlastenverdächtige Flächen und vorsorgender Bodenschutz	13
8.1 Altlastenverdächtige Flächen	13
8.2 Kampfmittel	13
8.3 Bodenschutz	13
9. Denkmalschutz	14
10. Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz	14

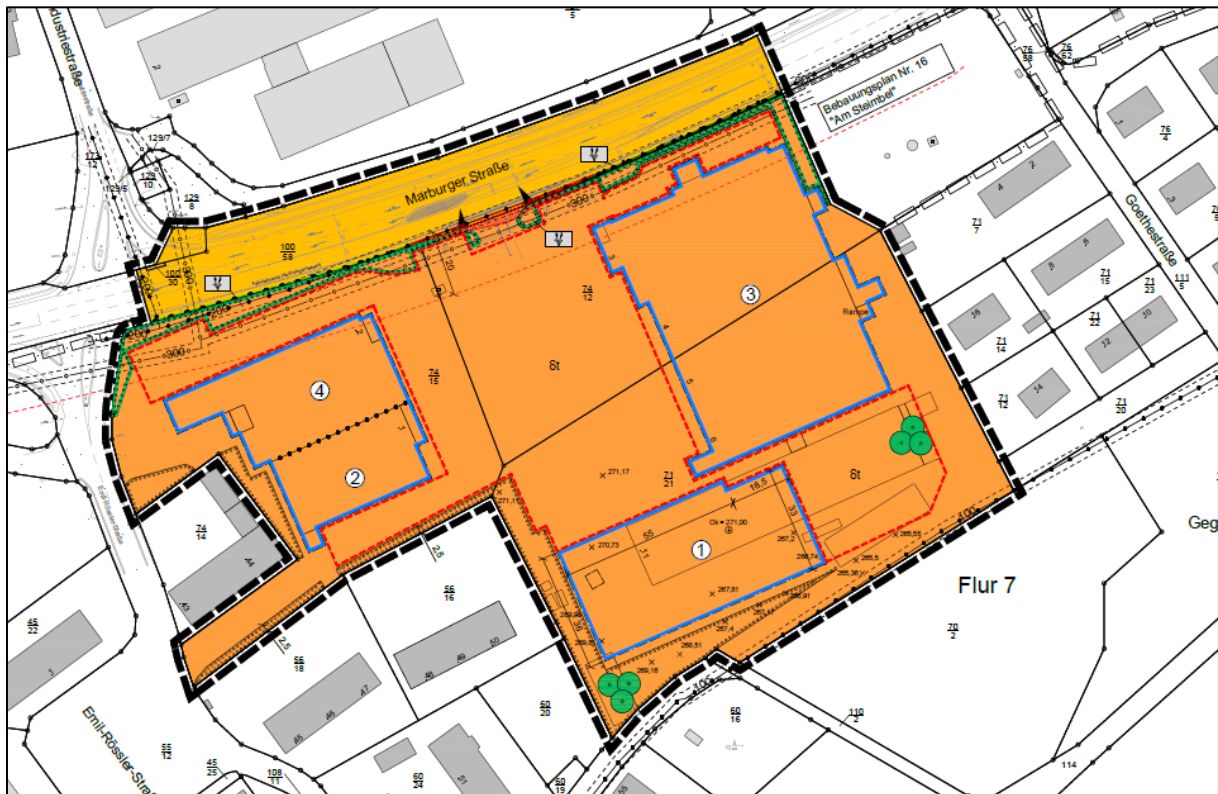
11.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	14
11.1	Abfallbeseitigung	14
11.2	Lichtemissionen	14
11.3	Stellplatzsatzung	14
11.4	Bahnanlagen	15
11.5	DIN – Normen und Regelwerke	15
12.	Kosten.....	16
13.	Bodenordnung	16
14.	Flächenbilanz	16

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) hat im Dezember 2020 den Satzungsbeschluss über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Steimbel“ gefasst. Anlass für die Planung war die zur Standortsicherung notwendige Restrukturierung des Fachmarktzentrums. Mit dieser 4. Änderung und Erweiterung wurde daher das Bauplanungsrecht für den Ersatzneubau des in dem Fachmarktzentrum ansässigen Lebensmittelvollsortimenters geschaffen und die planungsrechtlichen Grundlagen für das Fachmarktzentrum vereinheitlicht. Als Folgenutzung für den innerhalb des Fachmarktzentrums zu verlagernden Lebensmittel-Vollsortimenter wurde auch die Festsetzung für die Zulässigkeit eines Baumarktes mit 1.150 m² Verkaufsfläche getroffen, um hiermit die innerstädtische Verlagerung und Erweiterung des in der Bismarckstraße bereits bestehenden Baumarktes zu ermöglichen.

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Am Steimbel“



Quelle: Stadt Neustadt (Hessen), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

Im Rahmen des o.g. Bauleitplanverfahrens hat die Stadt Neustadt (Hessen) mit Schreiben vom 03.06.2020 die Zulassung einer Abweichung von den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung beim Regierungspräsidium Gießen beantragt. Die Regionalversammlung Mittelhessen hat die beantragte Abweichung in ihrer Entscheidung vom 17.08.2020 zugelassen. Die Zulassung erging allerdings unter der Maßgabe, dass „für den Altstandort des für eine Verlagerung in den „Kaufpark“ vorgesehenen Baumarktes im Süden der Kernstadt eine künftige Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich auszuschließen ist“.

Ziel und Zweck der nunmehr vorliegenden Planung ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes für den Bereich „Bismarckstraße“ im Verfahren gemäß §13 BauGB. Hierbei sollen die planungsrechtlichen Maßgaben aus der Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung Mittelhessen vom

17.08.2020 umgesetzt werden. Demgemäß wird für den Altstandort des für eine Verlagerung in den „Kaufpark“ vorgesehenen Baumarkts im Süden der Kernstadt u.a. eine künftige Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich ausgeschlossen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,3 ha befindet sich südöstlich der Bismarckstraße in der Kernstadt. Es zeichnet sich aktuell durch die Nutzung des bauSpezi - Baufachmarkt Heide GmbH aus und umfasst das in der Gemarkung Neustadt (Hessen) in der Flur 019 gelegene Flurstück 40/15.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Westen und Norden durch Wohnbebauung. Im Osten schließen sich die gewerblich und gemischt genutzte Flächen an. Südlich verläuft die Bahnstrecke der Main-We- ser-Bahn. Das Plangebiet wird über die Bismarckstraße erschlossen, die zum Verständnis des Planes und zum Nachweis der gesicherten Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen wird.

1.3 Regionalplanung

Die Stadt Neustadt (Hessen) ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Grundzentrum im ländlichen Raum klassifiziert. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Der vorliegende Bebauungsplan setzt die planungsrechtlichen Maßgaben zum Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung für den Altstandort des für die Verlagerung in den „Kaufpark“ vorgesehenen Baumarkts aus der Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung Mittelhessen vom 17.08.2020 um. Demgemäß entspricht die Planung den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Planziel ist die Festsetzung eines Mischgebietes. Der Bebauungsplan wird somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Hessen) entwickelt, der für den Planbereich eine Mischbau- fläche – Bestand darstellt. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan orientiert sich an dem bestehenden Grundstückszuschnitt südöstlich der Bismarckstraße und dient dazu, den bisherigen Marktstandort bauplanungsrechtlich erfassen und überplanen zu können.

Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans



Quelle: Stadt Neustadt (Hessen), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan oder anderweitige städtebauliche Satzung.

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 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.

Da es sich vorliegend um die Überplanung eines bereits entwickelten und bebauten Areals handelt, besteht an dieser Stelle jedoch kein weiterer Handlungsbedarf. Die vorliegende Bauleitplanung entspricht der Innenentwicklung und der ressourcenschonenden Bodennutzung. Von der Bewertung und Analyse von Planungsalternativen kann daher abgesehen werden. Alternativ besteht aus Sicht der Stadt lediglich der Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung.

1.7 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Belange

Verkehrliche Konzeption: Das Plangebiet wird über die Bismarckstraße erschlossen, die zum Verständnis des Planes und zum Nachweis der gesicherten Erschließung in den Geltungsbereich einbezogen wird. Die Bismarckstraße bindet das Plangebiet westlich in rd. 250m an die L3071 (Hindenburgstraße) an.

Städtebauliche Konzeption: Im Bereich des Plangebietes wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Wahl des Gebietsart basiert zum einen auf den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanung, der umgebenden baulichen Strukturen und der sich in diesem Bereich anbietenden bzw. städtebaulich sinnvollen Nutzungen im Übergang zwischen den durch Wohnbebauung geprägten Bereiche im Nordwesten des Plangebietes und den gemischt genutzten Arealen im Osten.

1.8 Verfahrensart und -stand

Wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert (...), kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und

3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Planaufstellung wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten (Natura 2000-Schutzgebiete gemäß BNatSchG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Auch existieren keine Anhaltspunkte, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die gewählte Verfahrensart wird daher als zielführend und zulässig erachtet.

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	26.10.2020 Bekanntmachung: __. __. ____
Frühzeitige Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	entfallen
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist: __.__.____
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	__.__.____

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt der Stadt Neustadt (Hessen) (amtliches Bekanntmachungsorgan).

2. 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 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.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Planziel und Planungsvorgabe für den Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Mischgebietes. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe.

Von den gemäß § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 als unzulässig festgesetzt. Insgesamt kann der Gebietscharakter eines Mischgebietes trotz der vorgenommenen Ausschlüsse gewahrt werden.

Die Ausschlüsse sind städtebaulich u.a. aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den nordwestlich angrenzenden Wohnbaubereichen begründet. Aus Sicht der Stadt Neustadt ist das Plangebiet für Tankstellen aufgrund der umliegenden Nutzungsstrukturen und der verkehrlichen Anbindung objektiv nicht geeignet. Darüber hinaus sollen die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten potenziell einhergehenden negativen städtebaulichen Effekte („Trading-down-Effekt“; nachbarschaftliche Konflikte, etc.) im Übergang zu den Wohnnutzungen nördlich des Plangebietes zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bereits in der Plankonzeption vermieden werden. Für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind zudem innerhalb der Ortslage bzw. im Bestand und den bestehenden Gewerbegebieten ausreichend Optionen vorhanden, so dass der Ausschluss im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als zulässig und unter städtebaulichen Aspekten zielführend erachtet wird.

Mit dem Ausschluss der Einzelhandelsnutzungen wird zudem die regionalplanerische Maßgabe aus der Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung Mittelhessen vom 17.08.2020 umgesetzt. Die Festsetzung zum Ausschluss fußt somit auf der raum- und stadtplanerischen Bewertung und Konzeption des Abweichungsantrages der Stadt Neustadt (Hessen) und der Abweichungsentscheidung, die in der Beschlussvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen wie folgt begründet wurde:

Zusammenfassende Bewertung: Zusammenfassend kann das beantragte Vorhaben zugelassen werden. Für die Abweichung vom Planinhalt des RPM 2010 sprechen überwiegende Gründe, zudem hat die Antragstellerin nachvollziehbar ihre gegenüber den Festlegungen des Regionalplans veränderten Planungsabsichten dargelegt. Eine Beeinträchtigung der im RPM 2010 zum Ausdruck gebrachten Raumordnung liegt nicht vor. (...) Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Ziele des RPM 2010 in einem umfassenden Verfahren aufgestellt wurden und in ein komplexes, kohärentes Regelungsgefüge eingebunden sind. Dies schließt eine großzügige Handhabung von Zielabweichungen aus.

Wie im Rahmen der raumordnerischen Bewertung dargelegt, werden im konkreten Fall allerdings überwiegende Gründe gesehen, die die Zulassung der beantragten Zielabweichung rechtfertigen. So ermöglicht die Planung trotz einer sich nur relativ geringfügig verändernden Gesamtverkaufsfläche eine zukunftsfähige Gestaltung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts.

Beschluss: Die beantragte Abweichung vom RPM 2010 zwecks Erweiterung des Fachmarktzentrums „Kaufpark“ im Westen von Neustadt wird gem. beigefügter Kartenausschnitte zugelassen. Im Zuge der

Bauleitplanung ist der gesamte Einzelhandelsstandort als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen. Dabei sind max. folgende Verkaufsflächen zulässig (...):

- 1 Lebensmittelmarkt mit 1.300 m²
- 1 Lebensmittelmarkt mit 740 m²
- 1 Getränkemarkt mit 610 m²
- 1 Textilfachmarkt mit 960 m²
- 1 Baumarkt mit 1.150 m²
- 1 Sonderpostenmarkt mit 1.770 m², davon 300 m² im Außenverkauf
- 1 Sonderpostenmarkt mit 830 m²

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe: Für den Altstandort des für eine Verlagerung in den „Kaufpark“ vorgesehenen Baumarkts im Süden der Kernstadt ist eine künftige Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich auszuschließen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO in einem qualifizierten Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Da der vorliegende Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan erstellt wird und somit die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben v.a. bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB.

Gemäß § 34 BauGB sind vorliegend Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach diesseitiger Einschätzung und Bewertung des Plangebietes besteht vorliegend kein besonderes Erfordernis zur Integration weiterer Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Die Bewertung des Zulässigkeitsmaßstabes nach § 34 BauGB ist daher vorliegend ausreichend. Städtebauliche Belange, die ein weitergehendes Planungserfordernis erfordern, sind nicht erkennbar.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Da der vorliegende Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan erstellt wird und v.a. die Umsetzung der raum- und stadtplanerischen Maßgaben der Abweichungsentscheidung der Regionalversammlung Mittelhessen vom 17.08.2020 zum Ziel hat, wird auf die Integration bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften verzichtet.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

4.2 Eingriffs- / Ausgleichsplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist vorliegend der Fall, so dass ein naturschutzfachlicher Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

5. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

5.1 Tiere und Pflanzen

Das Gebiet ist fast vollständig versiegelt und bebaut. Im Plangebiet befinden sich im Süden lediglich einzelne Bäume und Gehölze sowie kleinere Bereiche, die durch Vielschnittrasen gekennzeichnet sind. Entlang der Bismarckstraße befinden sich drei Bäume. Insgesamt besitzt das Plangebiet einen geringen naturschutzfachlichen Wert. Der Großteil der Flächen ist anthropogen überprägt. Es wird empfohlen, die bestehenden Gehölze im Falle von baulichen Veränderungen auf dem Areal auch künftig zur Sicherstellung einer Mindesteingrünung zu erhalten.

5.2 Artenschutzrechtliche Aspekte

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) ist abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Rodungen von Höhlenbäumen sowie Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Artenschutzrechtliche Aspekte, die dem Vollzug des Bebauungsplanes entgegenstehen könnten, sind vorliegend nicht erkennbar.

5.3 Boden, Wasser, Luft und Klima

Der Boden im Plangebiet ist stark anthropogen überprägt und fast vollständig versiegelt. Im Ganzen besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Boden- und Wasserhaushalt, für das Klima und die Luft im Plangebietsbereich. Die Folgen auf die abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft) durch die vorliegende Bauleitplanung sind als gering zu werten.

5.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dem Plangebiet kann keine Erholungsfunktion zugesprochen werden. Vom Plangebiet selbst sind durch die vorliegende Überplanung des bestehenden Standortes keine Auswirkungen auf die Menschen und ihre Gesundheit im Umfeld zu erwarten. Die auf das Gebiet einwirkenden Schalleinträge aus der angrenzenden Bahnstrecke sind im Bedarfsfall der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen. Sofern schutzbedürftige Nutzungen wie z.B. Wohngebäude errichtet werden sollen, so sind die Belange des Schallschutzes im Rahmen der Objektplanung, z.B. durch Maßnahmen der Grundrissorientierung und der Ausrichtung schutzbedürftiger Räume, etc. zu berücksichtigen.

5.5 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch den bestehenden Baukörper geprägt. Das Gelände ist weitgehend eben. Insgesamt sind durch die Überplanung des Standortes bei Berücksichtigung des § 34 BauGB (Einfügen nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung) keine Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

5.6 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das geplante Vorhaben wird keine relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren. Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sind nicht betroffen.

5.7 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen lassen keine wesentlichen nachteiligen Emissionen erwarten. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

5.8 Schutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura-2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Im Vorhabensbereich sind zudem keine Nationalparke oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Sonstige Schutzgebiete (z. B. Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile) sind nicht bekannt. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Auch im Hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) finden sich keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope (<http://natureg.hessen.de>, Stand: 2020).

6. Immissionsschutz

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

Das Plangebiet befindet sich an der Bahnstrecke der Main-Weser-Bahn. Auf die Fläche wirken daher die Immissionen von Schienen- und Straßenverkehr ein. Im Rahmen möglicher Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen im Plangebiet sind die immissionsschutzrechtlichen Belange objekt- und nutzungsspezifisch im Rahmen der Objektplanung zu beachten. Sofern schutzbedürftige Nutzungen wie z.B. Wohngebäude errichtet werden sollen, ist eine Konfliktbewältigung z.B. durch aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen wie die Ausrichtung schutzbedürftiger Räume, Einbau von Schallschutzfenstern und schallgedämmten Lüftern, Dämmung von Außenwänden und Dächern möglich.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauGB können zudem städtebauliche und immissionsschutzrechtliche Konflikte zu den angrenzenden Wohnnutzungen vermieden werden. Vom Plangebiet selbst sind durch die vorliegende Überplanung des bestehenden Standortes somit keine wesentlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Ein darüber hinaus gehendes Planungserfordernis ist nach diesseitiger Einschätzung nicht erkennbar.

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 zusammenfassend behandelt:

7.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

7.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

7.3 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch Anschluss an das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Die Wasserversorgungssatzung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke zu beachten. Im Rahmen der konkreten Objektplanung ist die Löschwasserversorgung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen.

7.4 Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das bestehende und ausreichend dimensionierte kommunale Ver- und Entsorgungssystem. Aufgrund der Bestandsüberplanung ist mit keinem zusätzlichen Aufkommen von Schmutzwasser zu rechnen. Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen. Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß § 8 WHG eine Einleiterlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Nach § 3 Abs. 4 der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke dürfen die Anschlussleitungen im öffentlichen Bereich ausschließlich vom ZMA hergestellt werden. Dazu ist es nötig, einen Entwässerungsantrag beim ZMA zu stellen und die ZMA an der Objektplanung und Bauausführung zu beteiligen.

Hinweis: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse im Bereich der Bahnanlage dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

8. Altlastenverdächtige Flächen und vorsorgender Bodenschutz

8.1 Altlastenverdächtige Flächen

Aus der Liste der altlastverdächtigen Stammflächen in der Stadt Neustadt (Hessen) wird das Plangrundstück als „Stammfläche 35“ mit der HLfU-Schlüsselnummer 534 016 030 035 B geführt. Als potentielle Gefährdung wird die Nutzung als Sägewerk und Nutzholzhandlung im Zeitraum der Jahre 1943 bis 1979 genannt.

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 Bodenschutz

Es wird auf das Informationsblatt des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen: Boden – mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende. Abrufbar unter: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf

9. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt, da derzeit keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt sind. Auf die Bestimmungen § 21 HDSchG wird dennoch vorsorglich verwiesen: 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 gem. § 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.

10. Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

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 hingewiesen. Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetz (GEG) für die Ebene der Objektplanung sei hingewiesen. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung. Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum gegenwärtigen Planungsstand verzichtet.

11. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

11.1 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/hmuenv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf

11.2 Lichtemissionen

Empfohlen sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. insektenfreundliche LED-Leuchten mit warmweißer Lichtfarbe jeweils in Form einer geschlossenen Konstruktion). Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sind im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

11.3 Stellplatzsatzung

Auf die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt (Hessen) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung wird hingewiesen.

11.4 Bahnanlagen

Entlang der Bahnlinie sind die Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. (...) Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. (...). Für Bepflanzungen an Bahnstrecken gelten folgende Rahmenbedingungen: Mindestabstände zur Gleismitte des äußersten Gleises für klein- und mittelwüchsige Sträucher 8 m, für hochwüchsige Sträucher 10 m und für Bäume 12 m.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit anhängenden Lasten oder her-unterhängenden Haken verboten ist. (...)

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist daher eine Ortsbegehung mit dem zuständigen Fachdienst der DB Netz AG durchzuführen.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Für Schäden, die der Deutsche Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Auswirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

11.5 DIN – Normen und Regelwerke

Sofern in den materiellen Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Stadt Neustadt (Hessen) während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

12. Kosten

Der Stadt Neustadt (Hessen) werden aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten entstehen, da die Planungskosten durch einen privaten Investor übernommen werden.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	3.495 m²
Fläche des Mischgebietes	2.470 m ²
Straßenverkehrsflächen	1.025 m ²

Planstand: 07.12.2020

Projektnummer: 20-2388

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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