

Gemeinde Waldsolms, Ortsteil Brandoberndorf

## **Begründung**

# **Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich**

Bebauungsplan Sondergebiet „Am Aubach“ - 2. Änderung

## **Vorentwurf**

Planstand: 30.03.2023

Projektnummer: 22-2648

Projektleitung: Wolf / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

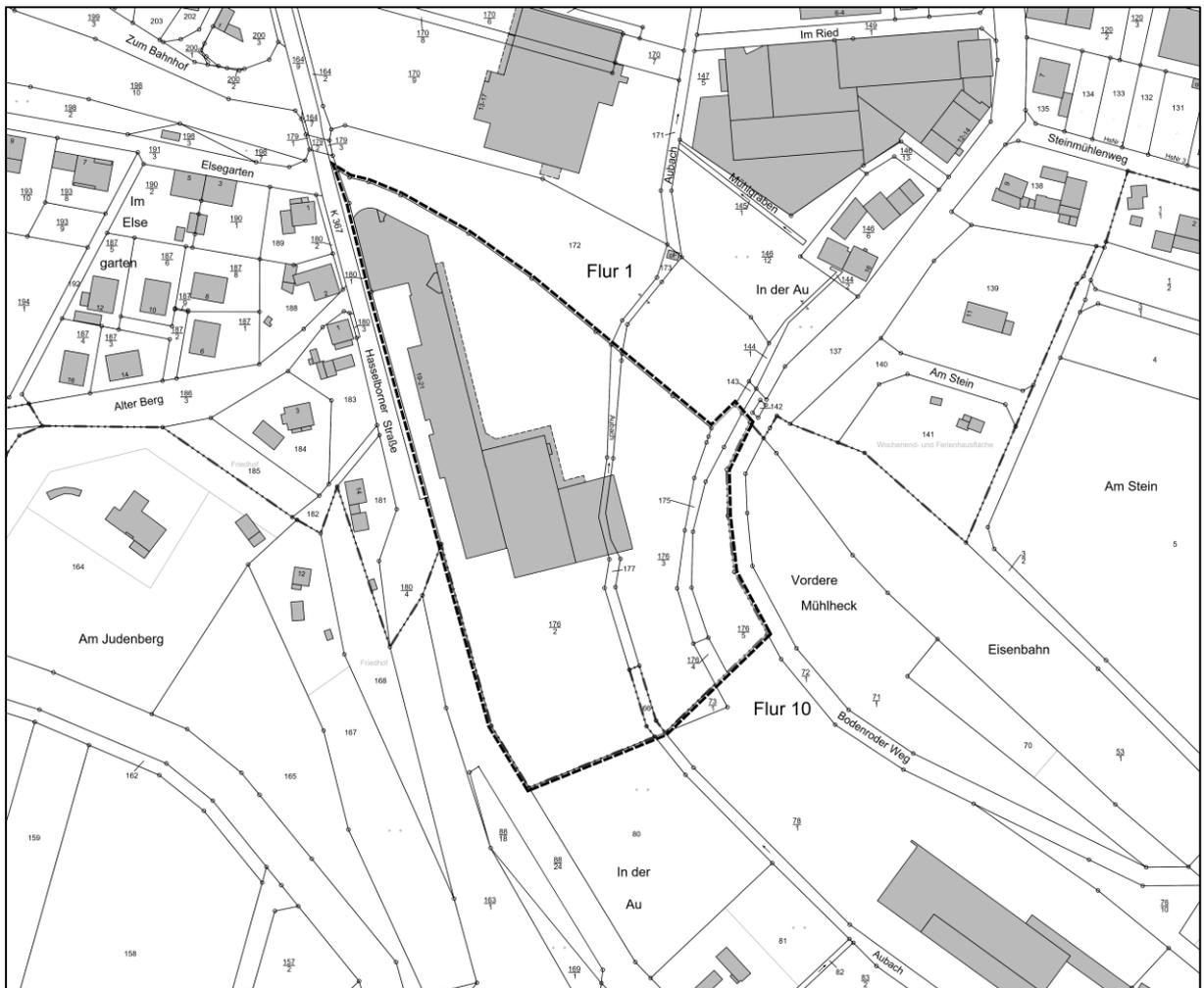
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	9
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	11
1.7 Verfahrensart und -stand .....	12
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>13</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>14</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>15</b>
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>16</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	16
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	17
5.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	17
<b>6. Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>17</b>
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>17</b>
7.1 Überschwemmungsgebiet .....	18
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	18
7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	20
7.4 Abwasserbeseitigung .....	21
7.5 Abflussregelung .....	22
7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	22
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>23</b>
<b>9. Kampfmittel</b> .....	<b>24</b>
<b>10. Immissionsschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>11. Denkmalschutz</b> .....	<b>25</b>
<b>12. Bodenordnung</b> .....	<b>25</b>
<b>13. Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>25</b>

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich



Genordet, ohne Maßstab

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Planerfordernis und -ziel**

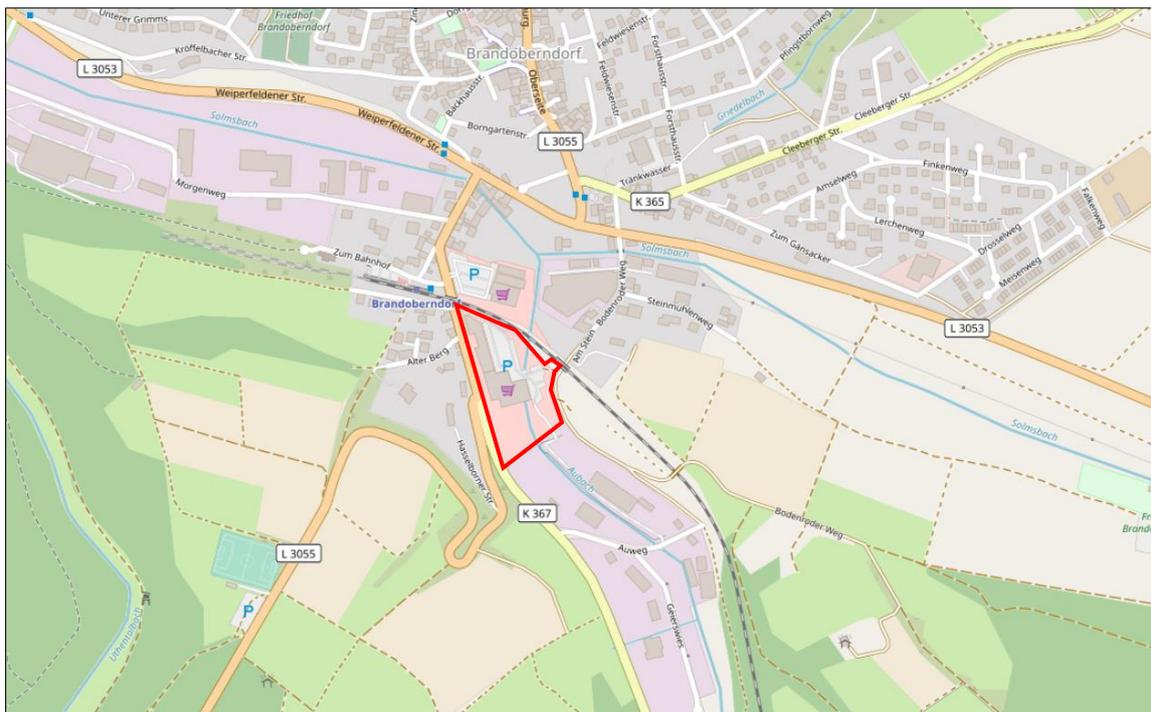
Im Südosten des Ortsteiles Brandoberndorf befindet sich ein Rewe-Lebensmittelmarkt und ein Getränkemarkt. Diese werden entlang der Hasselborner Straße von kleinflächigen Ladengeschäften und einer Eisdiele ergänzt. Das gesamte Plangebiet wird durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Sondergebiet „Am Aubach“ aus dem Jahr 1996 erfasst. Die heutige unbebaute Fläche südlich des Marktes wird hierüber ebenfalls dargestellt, jedoch ist der Bereich von der Rechtskraft ausgenommen worden.

An die Gemeinde Waldsolms ist ein Vorhabenträger herangetreten, um den bestehenden Nahversorgungsstandort mit Rewe-Markt zu modernisieren und zu optimieren. Für eine langfristige Sicherung des Standortes ist ergänzend der Neubau eines Drogeriemarktes geplant. In Ergänzung dessen ist auf der südlichen Freifläche ein Neubau für eine Senioreneinrichtung vorgesehen. Hierdurch kann zur Erfüllung der stetigen Nachfrage nach solchen Wohnplätzen beigetragen werden.

Ziel der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Senioreneinrichtung im südlichen Bereich. Hierfür erfolgt die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Senioreneinrichtung“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird auch der übrige Geltungsbereich mit überplant und an den heutigen Gebäudebestand und Nutzungen angepasst, zumal auch die interne Erschließung mit dem neuen Vorhaben optimiert werden soll. Hierfür erfolgt ergänzend die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ und eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt, Einzelhandel und Indoorspielplatz“ § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Das gesamte Plangebiet ist räumlich stark begrenzt. Dies ist zum einen auf die westlich angrenzenden Hasselborner Straße zurückzuführen, die im südlichen Bereich als freie Strecke der K 367 weiter verläuft. Die Straße verläuft auf Höhe des unbebauten, südlichen Plangebietes deutlich höher als die Freifläche, wodurch eine starke Böschung entsteht. Nach Norden wird diese durch in den Hang gebaute Bestandsbebauung mit Eingängen auf verschiedenen Niveaus aufgegriffen. Zum anderen ist das Plangebiet durch die nördlich und östlich verlaufende stark ansteigende Topografie, teilweise Bahndamm, in der Ausnutzung begrenzt. Zudem verläuft innerhalb des Plangebietes das Fließgewässer *Aubach* in südlich-nördlicher Richtung. Im Bereich der Bestandsbebauung und Teile des Parkplatzes ist dieser unterirdisch geführt, sonst verläuft dieser offen.

**Abb. 2: Verortung Plangebiet**



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2022), bearbeitet

Planungsrechtlich ist der südliche Bereich, der von der Genehmigung ausgenommen war, derzeit als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Aufgrund dessen, sowie der Anpassungen gegenüber dem Ursprungsplan, bedarf es zur Umsetzung des Vorhabens einer 2. Änderung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren und einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldsolms hat 16.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Am Aubach“ - 2. Änderung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Brandoberndorf. Es ist durch die vorhandene Topografie stark geprägt und die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten dadurch begrenzt. Sowohl im Westen, also zur Kreisstraße/ Hasselborner Straße, sowie zur östlichen und nordöstlichen Gebietsgrenze hin steigt die Topografie deutlich an. Der räumliche Geltungsbereich ist der Übersichtskarte in Abb. 1 zu entnehmen. Er umfasst in der Gemarkung Brandoberndorf (Waldsolms) in der Flur 1 die Flurstücke 175, 176/2, 176/3, 176/4, 176/5 und 177, sowie in der Flur 10 das Flurstück 66tlw. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 19.005m<sup>2</sup>.

*Hinweis:* Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss und der ortsüblichen Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung wurde der räumliche Geltungsbereich im südöstlichen Bereich kleinflächig reduziert. Demnach sind vorliegend die Flurstücke 73/1 und 78/1tlw. der Flur 10 in der Gemarkung Brandoberndorf (Waldsolms), nicht mehr Teil der Planung.

Zentral im Plangebiet ist im Bestand ein Rewe-Markt und Getränkemarkt mit zugehörigem Parkplatz zu verorten. Im nordwestlichen Bereich befinden sich zudem kleinflächige Läden, wie beispielsweise ein Fachgeschäft für Grillgeräte und ein Feinkostladen sowie auch eine Eisdielen. Im südlichen Plangebiet ist im Bestand keine Bebauung vorhanden. Die Fläche ist überwiegend als Wiese geprägt. Im Osten

des Gebietes sind einzelne Obstbäume und anschließend ein stark bewachsener Wall/Böschung zu verorten.

Von Süden nach Norden fließt das Gewässer *Aubach* durch das Plangebiet. Im zentralen Bereich des Plangebietes ist der *Aubach* durch den vorhandenen Rewe-Markt und Parkplatz bereits überbaut. Im Norden und Süden dessen verläuft er offen und ist durch einzelne Gehölze gesäumt. Das Plangebiet wird im Nordosten und Osten durch die stark steigende Böschung des Bahndamms geprägt und in der Ausnutzung eingeschränkt. Westlich des Gebietes liegt die Hasselborner Straße ebenfalls deutlich höher. Zum Straßenniveau hin ist demnach auch an der westlichen Plangebietsgrenze eine Böschung vorhanden. Insgesamt liegt das Plangebiet somit deutlich tiefer, entsprechend dem Charakter eines kleinräumlichen Tals.

Im Norden und Nordosten an das Gebiet angrenzend verläuft eine Bahntrasse, welche topografisch deutlich höher als das Plangebiet liegt. Nördlich dessen schließt sich ein Lebensmittelmarkt sowie die weitere bebaute Ortslage an. Östlich wird das Plangebiet ebenfalls durch die stark ansteigende Topografie begrenzt. Dort schließt ein Feldweg, welcher als Fuß- und Radwegeverbindung dient, an. Südlich an das Plangebiet folgt ausgehend von der Kreisstraße eine Betriebszufahrt zu einem Gewerbebetrieb. Hierüber wird das südöstlich gelegenen Betriebsgelände von Kessel Wassertechnologie erschlossen. Die Zufahrt ist als Allee beidseitig mit Weiden und Birken eingefasst. Südlich dessen schließt sich eine Wiese an. Im Westen wird das Plangebiet durch die K 367, innerorts dann die Hasselborner Straße begrenzt. Westlich der Hasselborner Straße folgt Wohnbebauung.

**Abb. 3: Luftbild Plangebiet**



**Abb. 4: Zufahrt Hasselborner Str.**



**Abb. 5: Kundenparkplatz**



**Abb. 6: Eisenbahn und Kundenparkplatz Osten**



**Abb. 7: Bebauung Norden Hasselborner Str.**



**Abb. 8: Bebauung Süden Hasselborner Str.**



**Abb. 9: Hasselborner Str., Blickrichtung Norden**



**Abb. 10: südliches Plangebiet am der Hasselborner Str.**



**Abb. 11: südliches Plangebiet, westlich Aubach**



**Abb. 12: südliches Plangebiet, östlich Aubach**



**Abb. 13 und 14: Aubach im südlichen Plangebiet, mit Überbauung beim Rewe**



**Abb. 15: Aubach im nördlichen Plangebiet**



(Eigenes Fotoarchiv 08/2022)

**Abb. 16 Bewachsene Böschung, Südosten**



### 1.3 Regionalplanung

Der geltende **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt für das gesamte Plangebiet ein Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Diesbezüglich ist die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung an die zeichnerisch dargestellten Ziele der Raumordnung angepasst.

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

Dies betrifft vorliegend das Sondergebiet mit der lfd. Nr. 2 und wird vorliegend erfüllt.

Gemäß Ziel 5.4-7 des Regionalplanes gilt zudem:

*Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von – auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Verorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen*

Zu dieser Thematik wird ein entsprechendes Einzelhandelsgutachten beauftragt und die Ergebnisse dessen zum nächsten Verfahrensschritt, der Entwurfsoffenlage, in die Begründung eingearbeitet.

Mit der Oberen Landesplanungsbehörde (RP Gießen) erfolgte im November 2021 bereits ein erstes Abstimmungsgespräch. Aufgrund der räumlichen Lage und der Größe der Märkte (insb. der neu geplanten Drogerie) wurde die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens formuliert. Dieses wird parallel zum Bauleitplanverfahren erarbeitet.

**Abb. 17: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010**



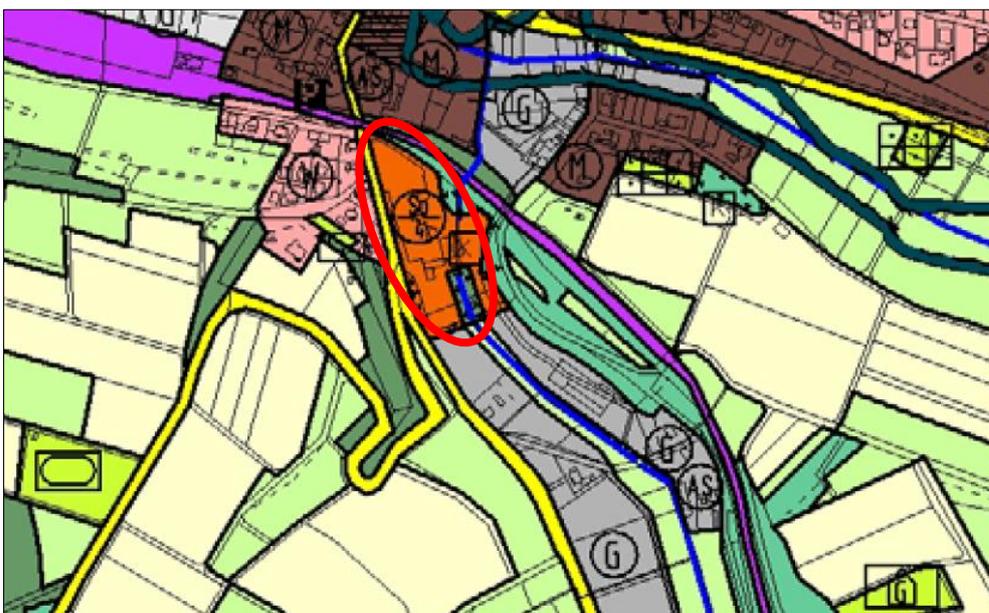
Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Waldsolms aus dem Jahr 2010 stellt für das gesamte Plangebiet eine Sonderbaufläche Einzelhandel – Handwerk – Dienstleistung – Wohnen dar. Zudem wird der offene Verlauf des Aubachs mit der Signatur Bachlauf gekennzeichnet. Im Süden wird entlang des Aubachs zudem eine bestehende Kompensationsfläche dargestellt. Im nördlichen Bereich und entlang der östlichen Plangeietsgrenze werden Flächen für Wald, überlagernd mit der Signatur einer bestehenden Kompensationsfläche, dargestellt. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden diese Flächen zum Teil überplant.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem wirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieses Entwicklungsgebot ist vorliegend nicht vollständig erfüllt, weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert wird.

**Abb. 18: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan von 2010**



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

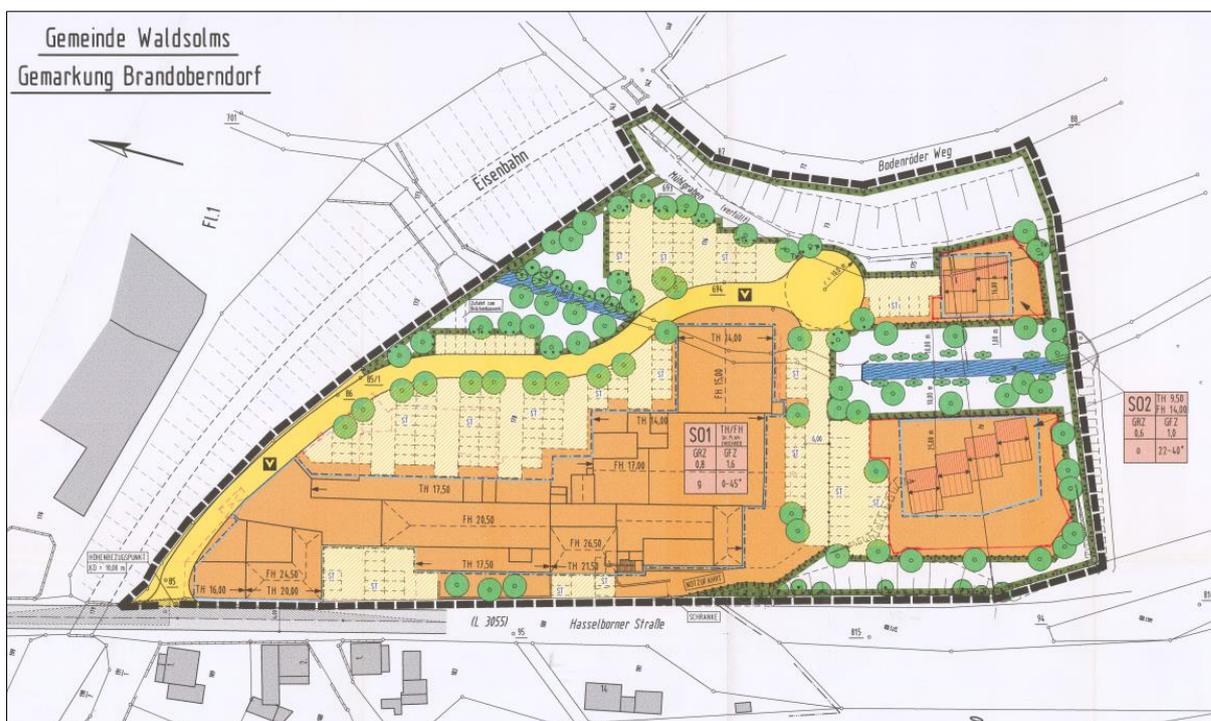
## 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung wird durch den ursprünglichen rechtsgültigen Bebauungsplan Sondergebiet „Am Aubach“ von 1996 erfasst. Im nördlichen, überwiegenden Teilbereich (in der vorliegenden 2. Änderung nun SO1 und SO2) wird hier ein sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel – Handwerk – Dienstleistungen – Wohnen gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Im Erdgeschoss werden dabei Lagerräume, ein Lebensmittelmarkt bis 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Einzelhandelsbetriebe bis maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt bis maximal 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Bistro, soziale Einrichtungen, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Für das 1. Obergeschoss sind Einzelhandelsläden bis 100m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Büros, soziale Einrichtungen und Wohnungen zulässig. Im 2. Obergeschoss sind Wohnungen, soziale Einrichtungen und Büros zulässig. Zum Maß der baulichen Nutzung werden verschiedene Trauf- und Firsthöhen sowie eine Grundflächenzahl GRZ=0,8 und Geschossflächenzahl GFZ=1,6 festgesetzt. Ergänzend werden eine geschlossene Bauweise und eine Dachneigung von 0 – 45° festgesetzt. Das Sondergebiet wird durch Flächen für Stellplätze ergänzt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan von 1996 werden zudem zahlreiche Bäume zum Anpflanzen und zum Erhalt sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die zuletzt benannten Flächen sind ebenfalls mit der Bindung von Pflanzungen zum Erhalt belegt. Sie sind am östlichen und westlichen Gebietsrand sowie entlang des Aubachs festgesetzt.

Im Süden des Ursprungsbebauungsplanes wurde das Sondergebiet SO 2 Wohnen – Dienstleistung festgesetzt. Dieser ist von der Genehmigung und Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgenommen worden. Demzufolge ist der Bereich nun als planungsrechtlicher Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen.

Abb. 19.: Ursprungs-Bebauungsplan Sondergebiet „Am Aubach“ 1996



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

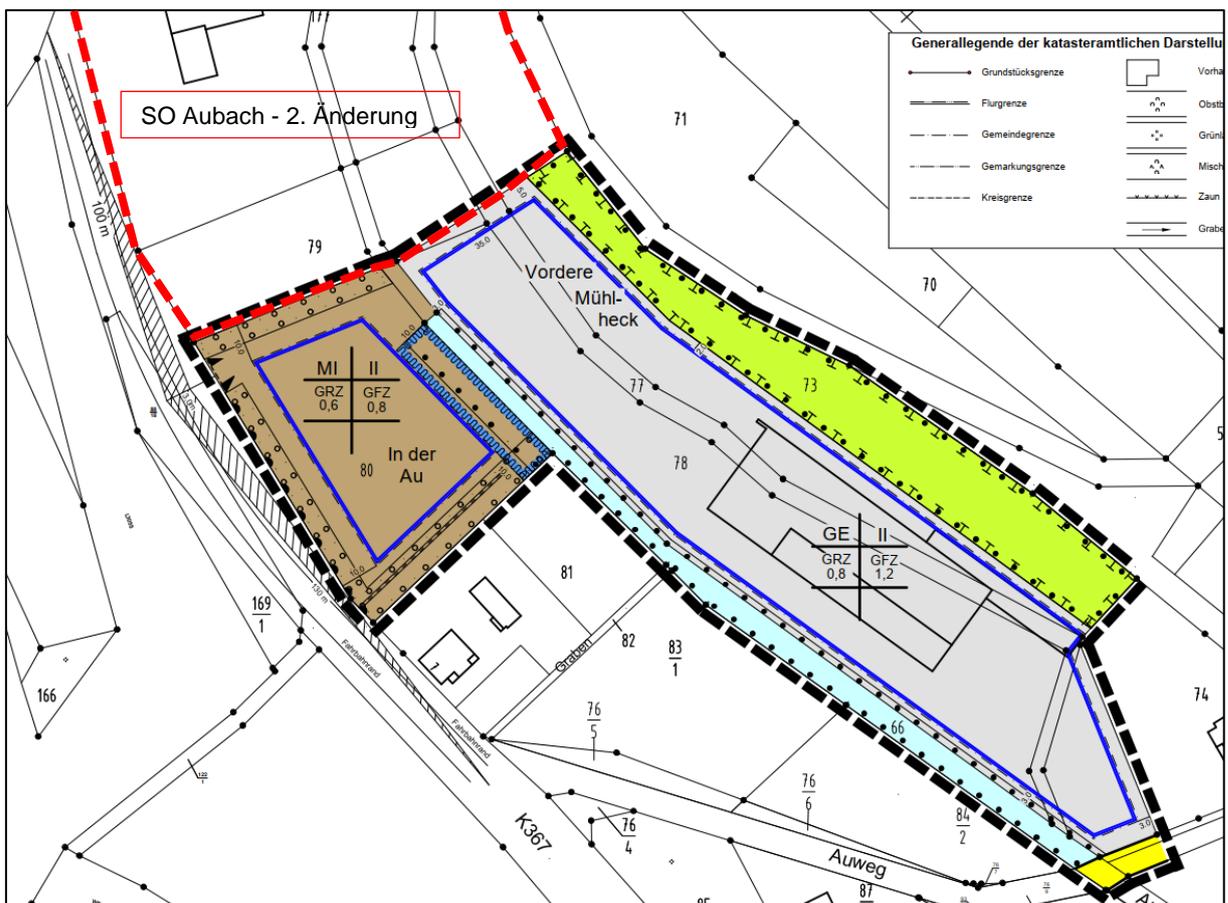
Die erste Änderung des Bebauungsplanes trat 2006 in Kraft. Hierin wird ausschließlich die Festsetzung zur zulässigen Verkaufsfläche im Sondergebiet SO1 erhöht. Es sind demnach nun im Erdgeschoss

Lagerräume, ein Lebensmittelmarkt bis maximal 1150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Einzelhandelsbetriebe maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt bis maximal 500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Bistro, Soziale Einrichtungen, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Durch Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde wurde diese Erweiterung aus raumordnerischer Sicht als vertretbar bewertet.

Durch die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung sollen zum einen die zulässigen Verkaufszahlen erhöht und angepasst werden. Für den Lebensmittelmarkt wird diese auf 1.300m<sup>2</sup> erhöht, für den Getränkemarkt wird der Wert von 500m<sup>2</sup> aus der 1. Bebauungsplanänderung beibehalten. Die kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe werden nun mit einer Verkaufsfläche (VK) von jeweils max. 200 m<sup>2</sup> festgesetzt. In Ergänzung dessen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und die Ansiedlung eines Indoor- Spielplatzes (im Obergeschoss über dem Lebensmittelmarkt) geschaffen. Die bisherigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden folglich optimiert. Ziel der 2. Änderung ist zum anderen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Senioreneinrichtung (SO3) im Bereich des ehemaligen Sondergebietes SO 2 des Ursprungsbebauungsplanes.

Südlich angrenzend an das vorliegende Plangebiet ist der rechtskräftige Bebauungsplan „Vordere Mühlheck“ aus dem Jahr 2017 (Abb. 20) zu verorten.

Abb. 20: Bebauungsplan „Vordere Mühlheck“



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

In diesem angrenzenden Bebauungsplan wird im westlichen Teilbereich ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8 bei Z= II

Vollgeschossen festgesetzt im östlichen Teilbereich wird ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO mit einer maximalen GRZ=0,8 und GFZ=1,2 bei Z=II Vollgeschossen festgelegt.

Im Bereich der nördlichen Erhaltungsfläche für Bepflanzungen ist im Bestand eine Baumreihe mit Allee-Charakter vorhanden. Zudem wird die markierte Zufahrt ausgehend der K 367 für den östlich im Gewerbegebiet ansässigen Betrieb genutzt. Die weitere Fläche des Mischgebietes ist im Bestand dagegen nicht ausgebaut bzw. noch nicht umgesetzt.

Die Festsetzungen und Flächenausweisungen des Bebauungsplanes sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren insbesondere hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Belange relevant. Hierbei wird auf die Ausführungen im Kapitel 12 verwiesen.

## **1.6 Innentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innentwicklung 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 Innentwicklung 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 Innentwicklung 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 Innentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der überwiegende Bereich des Plangebietes ist durch den rechtsgültigen Bebauungsplan Sondergebiet „Am Aubach“ von 1996 erfasst und im Bestand bereits bebaut. Durch die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung erfolgt zum einen die Optimierung zur Ausnutzung des im Bestand bereits bebauten Bereiches im Sinne der Nachverdichtung (ergänzende Bebauung Drogerie).

Lediglich der südliche Teilbereich, welcher von der Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgenommen wurde, ist derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB zuzuordnen. Dieser Bereich bietet sich für einen ergänzenden Neubau an, da er im Regionalplan Mittelhessen 2010 und im Flächennutzungsplan bereits Siedlungsfläche Bestand, beziehungsweise Sondergebiet Bestand dargestellt wird. Weiterführend werden die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen bereits als gewerbliche Flächen Bestand, im Flächennutzungsplan und im Regionalplan aufgeführt. Im Bestand sind diese überwiegend bebaut. Planerisch wird somit keine Bebauung vorbereitet, die solitär, fingerförmig in den unbebauten Außenbereich ragt.

**Abb. 21.: Luftbild des baulichen Umfeldes**



(Quelle: <https://natureg.hessen.de/>, Stand 09/2022, genordet ohne Maßstab)

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	16.02.2022 Bekanntmachung: 06.04.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	11.04.2023 – 12.05.2023 Bekanntmachung: 06.04.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: 04.04.2023 Frist 12.05.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß <b>§ 6 BauGB</b>	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Waldsolms' Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Waldsolms.



unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze zu verorten, sodass der übrige Bereich des *Aubachs* im Norden des Plangebietes offen erhalten werden kann (Signatur Brücke in der Plankarte).

Durch die neu geplante Senioreneinrichtung im Süden des Plangebietes, werden ebenfalls in diesem Teilbereich Veränderungen an dem hier bislang offen verlaufenden *Aubach* notwendig. Das geplante Vorhaben stellt mit seinem notwendigen Raumprogramm für die Wirtschaftlichkeit Anforderungen an die Dimensionierung und Kubatur des künftigen Gebäudes. Die Konzeption, sowie entsprechend die Baugrenzen im Bebauungsplan, sieht hierfür eine U-Form des Gebäudes vor. Als Ergebnis einer Einmessung ist festzustellen, dass der *Aubach* im südlichen Bereich teilweise östlich der eigentlichen Grabenparzelle des Katasters verläuft. Es wird daher notwendig, den *Aubach* um wenige Meter nach Westen zu verlegen. Zeitgleich werden hierbei eine naturnahe Gestaltung und Aufwertung des Gewässers mit entsprechenden Uferbereichen vorgesehen. Dies erfolgt über eine entsprechende Fachplanung. Hierdurch soll eine naturräumlich wertvolle Gestaltung des *Aubachs* herbeigeführt werden. Der offen verlaufende *Aubach* dient als wertgebendes Wasserelement gleichzeitig der gesteigerten Aufenthaltsqualität im Gartenhof der Senioreneinrichtung.

Die bestehende Einfassung des Gewässers, unterirdisch der Bestandsbebauung, wird hier in Verlängerung des Bestandes ebenfalls nach Süden fortgesetzt, sodass der Bereich für das Gebäude der Senioreneinrichtung überbaubar wird. Dies betrifft eine Strecke von rd. 16 Metern. Im Anschluss wird der *Aubach* im südlichen Plangebiet offen gestaltet. Zur Sicherung der Zufahrt und Zugänglichkeit der rückwärtigen Grundstücksbereiche wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine zusätzliche Querung des offenen *Aubachs* durch ein Brückenbauwerk notwendig, welches überfahren werden kann. Für eine fußläufige Querung ist eine ergänzende Brücke im Innenhofbereich nahe dem Gebäude vorgesehen.

Die Zufahrt zum Plangebiet bleibt im Nordwesten, ausgehend der Hasselborner Straße, erhalten. Die innere Erschließung erfolgt über die Stellplatzumfahrung im Plangebiet. Diese wird in der Plankarte des Bebauungsplanes durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die Anfahrt der Senioreneinrichtung im südlichen Plangebiet erfolgt ebenfalls über diese Umfahrung. Die zusätzliche Zufahrt am südlichen Plangebietsrand dient ausschließlich als Not- und Rettungszufahrt ausgehend der betrieblichen Zuwegung des Nachbarbetriebes. Die Anlieferung des Rewe-Marktes erfolgt ebenfalls über die benannte Stellplatzumfahrung, wobei eine Einhausung des Verladebereiches vorgesehen ist. Die Konzeption sieht zudem eine Verlegung der Anlieferung des Getränkemarktes vor. Demnach ist künftig eine Anlieferung unmittelbar an der Hasselborner Straße im Westen des Plangebietes vorgesehen. In der Konzeption ist dieser Bereich entsprechend gekennzeichnet. Die Waren werden dann mittels Lastenaufzugs zum tiefergelegenen Getränkemarkt transportiert, sodass hierdurch Lieferverkehr über die innere Erschließung (Stellplatzumfahrung) im rückwärtigen Plangebiet reduziert wird.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Brandoberndorf und ist ausgehend der Hasselborner Straße zu erreichen. Die Zufahrt zum Plangebiet bleibt unverändert und erfolgt weiterhin von Nordwesten her, innerörtlich über die Hasselborner Straße.

Aufgrund der baulichen Erweiterung für den Drogeriemarkt ist die Stellplatzanlage im Plangebiet neu zu ordnen. So werden Stellplätze im Nordosten des Plangebietes neu arrangiert. Ergänzend wird die Stellplatzumfahrung, welche ebenfalls dem Anlieferungsverkehr dient, über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzer der Sondergebiete und der Gemeinde gesichert. Für den Lieferverkehr des Getränkemarktes ist eine Anlieferung im Westen des Plangebietes, direkt an der Hasselborner Straße, vorgesehen. Somit entfällt hierfür der Lieferverkehr durch den östlichen, rückwärtigen Bereich des Plangebietes. Aufgrund der Topografie erfolgt die Anlieferung an der Hasselborner Straße (Höhe der

Hausnr. 14) und anschließend über einen Aufzug im Gebäude zum tiefergelegenen Niveau des Getränkemarktes. Im Süden des Plangebietes ist ein Bereich als Zufahrt für Rettungskräfte markiert. Ausgehend der südlich angrenzenden Zuwegung, die dem nachbarlichen Betrieb gilt, kann somit die rückwärtige Zufahrt zum Plangebiet für Rettungskräfte vorgesehen werden.

Hinsichtlich des künftigen Verkehrsaufkommens wird durch den Neubau des Drogeriemarktes von Synergieeffekten ausgegangen. Ebenfalls durch den geplanten Neubau der Senioreneinrichtung wird von keiner erheblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens ausgegangen, da die Bewohnenden dort dauerhaft leben und dabei zumeist kein relevantes Verkehrsaufkommen hervorgerufen wird (Bewohnende ohne PKW).

Innerhalb des Plangebietes werden zwei Brückenbauwerke für die Überführung des offen verlaufenden *Aubachs* notwendig. Diese sind einmal unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze und einmal an der südlichen Plangebietsgrenze zu verorten. In beiden Bereichen wird eine Querung des *Aubachs* für die verkehrliche innere Erschließung des Plangebietes und der geplanten Nutzungen notwendig. Für eine fußläufige Querung wird zudem zentral im Sondergebiet SO 3 eine zusätzliche Brücke in der Plankarte dargestellt. Hierdurch wird eine fußläufige Querung und Zugänglichkeit im Innenhofbereich der Senioreneinrichtung sowie des Gebäudes gewährleistet.

Das Plangebiet grenzt westlich an die Hasselborner Straße an, welche im weiteren Verlauf nach Süden in die freie Strecke der Kreisstraße K 367 übergeht. Die vorhandenen Ortsdurchfahrtsgrenze ist in der Plankarte des Bebauungsplanes markiert. Südlich dessen ist für das Plangebiet die Bauverbotszone i.S.d. § 23 HStrG zu beachten. Demnach dürfen Hochbauten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Bauverbots- und die anschließende Baubeschränkungszone sind in der Plankarte des Bebauungsplanes entsprechende gekennzeichnet. Hiervon ausgenommen ist der vorhandene bauliche Bestand.

In Ergänzung dessen ist eine Schraffur aufgenommen, welche die Bereiche kennzeichnet, wo die festgesetzten Baugrenzen die Bauverbotszone unterschreiten. Das Plangebiet ist durch den angrenzenden Straßenverlauf, den Verlauf des *Aubachs* und die nordöstlich vorhandene starke Böschung räumlich durch die vorhandene Topografie sehr stark begrenzt. Für eine wirtschaftliche und effektive Ausnutzung der Fläche, sowie die Erfüllung des notwendigen Raumprogramms im Bereich der Senioreneinrichtung, wird vorliegend eine Unterschreitung der Bauverbotszone notwendig. Bezüglich dessen fand bereits eine Abstimmung mit HessenMobil vor Ort statt, wobei hierfür grundsätzliche Zustimmung signalisiert wurde (Juni 2022).

In Ergänzung dessen ist anzuführen, dass ebenfalls der südlich angrenzende Bebauungsplan „Vordere Mühlheck“ den Mindestabstand von 20 Metern zur Fahrbahnkannte durch die festgelegten Baugrenzen innerhalb des Mischgebietes teilweise unterschreitet.

#### **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 fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Bebauungsplan werden drei Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Die Unterteilung ergibt sich aufgrund von unterschiedlichen Nutzungsansprüchen. Im nördlichen Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel und Wohnen“ festgesetzt. Im zentralen Bereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittelmarkt, Einzelhandel und Indoorspielplatz“ festgesetzt. Im südlichen Teilbereich wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Senioreneinrichtung“ festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldsolms aus dem Jahr 2010 stellt für das gesamte Plangebiet eine Sonderbaufläche Einzelhandel – Handwerk – Dienstleistung – Wohnen dar. Zudem wird der offene Verlauf des Aubachs mit der Signatur Bachlauf gekennzeichnet. Im Süden wird entlang des Aubachs zudem eine bestehende Kompensationsfläche dargestellt. Im nördlichen Bereich und entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden Flächen für Wald, überlagernd mit der Signatur einer bestehenden Kompensationsfläche, dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Sondergebiet „Am Aubach“ – 2. Änderung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zunächst entgegen. Der Flächennutzungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Planziel der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO die Darstellung von Sonderbauflächen Einzelhandel-Handwerk-Dienstleistung-Wohnen-Senioreneinrichtung. Ergänzend werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

## **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 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. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Absichtsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nach-

einander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## **5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insofern ist das bestehende Bauplanungsrecht bei der weiteren Bewertung zu beachten.

Die konkrete Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie Zuordnung des erforderlichen Ausgleichs erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage.

## **5.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht das Potenzial einer direkten Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf das Faunistische Gutachten verwiesen. Die finale Version des faunistischen Gutachtens wird derzeit erarbeitet und zum Entwurf als Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit ausgelegt.

## **6. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Hinsichtlich des Klimaschutzes wird darauf verwiesen, dass Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik und Solarthermie) sowohl auf den Dächern der Hauptgebäude als auch auf überdachten Stellplätzen ausdrücklich zulässig sind. Als Maßnahme der Klimaanpassung ist anzuführen, dass 100% der Grundstücksfreiflächen bei Neuanlage als natürliche Grünflächen zu erhalten sind. Zudem werden Gehölzstrukturen zum Erhalt gesichert und die Pflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. In Ergänzung dessen sind Zuwegungen und Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen und bei der Neuanlage von Flachdächern sind diese dauerhaft zu begrünen. Hierdurch wird durch Verschattung und Retention zur Klimaanpassung im Plangebiet beigetragen.

## **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.

## **7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich einen zusätzlichen Drogeriemarkt und eine Senioreneinrichtung mit rd. 90 Wohneinheiten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung ist der Bedarf abschließend zu ermitteln.

### *Deckungsnachweis*

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist zum Entwurf zu prüfen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen teilweise neu zu verlegen.

### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen teilweise neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die 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 sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder 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.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>1</sup>:

#### *Flächenversickerung*

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

#### *Muldenversickerung*

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

#### *Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

#### *Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *Bemessungsgrundwasserstände*

---

<sup>1</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet verläuft der *Aubach*. Dieser verläuft derzeit im nördlichen und südlichen Teilbereich offen, im zentralen Bereich ist dieser unterhalb der Bestandsbebauung eingefasst (Kastenprofil).

Durch die geplanten Neubauten des Drogeriemarktes und der Senioreneinrichtung muss die vorhandene Stellplatzanlage und -umfahrung neu angeordnet werden. Durch die Erweiterung der Baugrenzen im SO 2 wird daher eine zusätzliche Querung (Brücke) des *Aubachs* zur Überführung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze notwendig. Durch die vorgesehenen Neubauten wird es zudem notwendig die bisherige Einfassung und Überbauung des *Aubachs* in nördliche und südliche Richtung zu erweitern. Die gemäß Plankarte offen verbleibenden Bereiche sollen naturnah gestaltet werden und sind durch entsprechend festgesetzte Uferrandstreifen gesichert. Gemäß § 23 HWG sind innerhalb eines 5 Meter Streifens entlang der offen verlaufenden Grabenparzelle des *Aubachs*, gemessen am äußeren Rand der Oberkannte Gewässerböschung, bauliche Anlagen unzulässig (wasserrechtliche Regelung/Vorgaben für den Innenbereich).

Um im südlichen Plangebiet (SO 3) ein ausreichend dimensioniertes Gebäude für die Senioreneinrichtung umsetzen zu können, ist eine Verlegung des *Aubachs* um wenige Meter nach Westen notwendig. Dies begründet sich in der räumlichen Lage des *Aubachs*. Denn dieser verläuft im Bestand teilweise östlich der eingetragenen Grabenparzelle. Insbesondere der Bereich des SO 3 ist westlich durch die Böschung zur Kreisstraße und die östlich stark steigende Böschung begrenzt. Um den Ostflügel der geplanten Senioreneinrichtung errichten zu können, wobei gleichsam der Gewässerrandstreifen eingehalten wird, ist daher eine Verlegung des *Aubachs* in Richtung der eingetragenen Grabenparzelle notwendig. In diesem Rahmen soll der *Aubach* aufgewertet und naturnah gestaltet werden. Ein entsprechenden Fachplaner wird hierfür beauftragt werden.

Es erfolgten bereits Abstimmungsgespräche mit der Oberen und Unteren Wasserbehörde hinsichtlich eines wasserrechtlichen Verfahrens für die Verlegung der realen Parzelle und die Überbauung in Teilbereichen (Februar 2023). Die Zuständigkeit der Behörden wird derzeit geklärt. Das wasserrechtliche Verfahren wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt. Gemäß der Abstimmung mit den Behörden wird grundsätzlich ein Planfeststellungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. In Abhängigkeit des Ergebnisses der Umweltverträglichkeitsvorprüfung kann dieses ggf. zu einem Plan genehmigungsverfahren abgestuft werden. Vor Satzungsbeschluss muss eine wasserrechtliche Genehmigung, bzw. in Aussichtstellung dessen vorliegen. Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens werden zudem Aspekte wie die hydraulische Bewertung und Schaffung von Retentionsraum beachtet werden.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Von Süden nach Nordern verläuft der *Aubach* durch das Plangebiet. Im Bestand verläuft dieser teils überbaut, teils offen und durch Gehölze gesäumt.

Für die geplante Bebauung wird eine Erweiterung der Überbauung des *Aubachs* für die Neubauten in den Sondergebieten mit den lfd. Nr. 2 und 3 notwendig. Hierdurch müssen die Umfahrungen und Stellplätze neu geordnet werden, sodass zusätzlich zwei Brücken zur Überfahrung und eine als fußläufige Querung über das offene Gewässer zu ergänzen sind. Die nicht überbauten Bereiche des *Aubachs* sollen dabei offen erhalten und gestaltet werden. Diese sind in der Plankarte als Wasserflächen dargestellt. Da im südlichen Teilbereich eine kleinräumliche Verlegung des *Aubachs* in westliche Richtung notwendig wird, soll dieser im gleichen Zuge aufgewertet und naturnah gestaltet werden. Dies erfolgt durch eine entsprechende Fachplanung parallel zum Bauleitplanverfahren. In der Plankarte ist die Wasserfläche hierfür bereits aufgeweitet dargestellt, sodass sich der *Aubach* hier noch Raum aneignen kann.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Entlang der offenen verlaufenden Bereiche des *Aubachs* wird entsprechend der Gewässerrandstreifen m Abstand von fünf Metern (§ 23 HWG) dargestellt. Der *Aubach* selbst wird in diesen Bereichen als Wasserfläche in der Plankarte dargestellt.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nur eingeschränkt tangiert.

### **7.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung wird derzeit von einem Ingenieurbüro geprüft. Die Abwasserbeseitigung ist im Anschluss an das bestehende Mischwassersystem vorgesehen. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser soll dort nicht direkt eingeleitet werden, sondern mittels einer Rückhaltung dem *Aubach* gedrosselt zugeführt werden. Weitere Aussagen werden zum Entwurf ergänzt.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Hierzu liegen zum aktuellen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Hierzu liegen zum aktuellen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Gebäude, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt im Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem. Das unverschmutzte Niederschlagswasser soll jedoch gedrosselt (und mit Rückhaltung) dem Vorfluter *Aubach* zugeführt werden und demnach nicht in den Mischkanal eingeleitet werden. Die Entwässerungsplanung erfolgt parallel und wird zum Entwurf konkretisiert.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **7.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Im Plangebiet befindet sich der *Aubach*. Eine Prüfung der Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung erfolgt im Rahmen des parallel durchzuführenden wasserrechtlichen Verfahrens. Weitere Informationen hieraus werden zum Entwurf ergänzt.

#### *Vorflutverhältnisse*

Durch das Plangebiet verläuft der Vorfluter / das Fließgewässer *Aubach*, das teilweise überbaut und teilweise offen. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser soll dem *Aubach* gedrosselt zugeführt werden. Die Entwässerungsplanung erfolgt parallel und wird zum Entwurf konkretisiert.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

### **7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

## **8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

Zum aktuellen Planungszeitpunkt liegen keine Informationen zu Altlasten und Altstandorten im Plangebiet vor.

### *Baugrund*

Für das Plangebiet liegt ein Baugrundgutachten vor. Demnach ist der Baugrund durch nicht tragfähige Auffüllungen geprägt, welche durch setzungsempfindliche Auenlehme in wechselnder Konsistenz aufgebaut sind. Aufgrund der heterogenen Auffüllungen und den zumindest teilweise aufgeweichten Lehmböden ist eine herkömmliche Lastabtragung für die geplante Bebauung bei i.d.R. gebäudeverträglichen Setzungsbeträgen von max. 2,5 cm nicht möglich. Es sind daher zusätzliche Maßnahmen erforderlich. Es wird weiterführend auf die Aussagen des Baugrundgutachtens (in der Anlage) verwiesen.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

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 sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

## **9. Kampfmittel**

Zum aktuellen Planungszeitpunkt liegen keine Informationen zum Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

## **10. 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.

Der nördliche Bereich ist über den Ursprungsbebauungsplan bereits als Sondergebiet festgesetzt. Durch die vorliegende 2. Änderung werden die zulässigen Nutzungen lediglich ergänzt (Indoor-Spielplatz und Drogeriemarkt). Zudem werden die maximal zulässigen Verkaufszahlen erhöht. An dieser Stelle wird von Synergieeffekten ausgegangen, sodass von keiner erhebliche Steigerung des bisherigen Verkehrsaufkommens auszugehen ist. Gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung wird daher von keinen erheblichen Änderungen gegenüber dem Bestand und damit von keinen relevanten immissionschutzrechtlichen Konflikten ausgegangen.

Künftig ist die Einhausung der Anlieferung für Drogerie und Lebensmittelmarkt vorgesehen. Die Angliederung des Getränkemarktes ist künftig direkt an der Hasselborner Straße im Westen des Gebietes vorgesehen (Transport über Lastenaufzug im Gebäude).

Durch die Senioreneinrichtung im SO 3 kommt eine weitere schutzbedürftige Nutzung (Wohnen) im Umfeld hinzu.

Zur abschließend genauen Beurteilung und zur Klärung, inwieweit Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet notwendig werden, erfolgt zum nächsten Verfahrensschritt der Entwurfs offenlage eine

schalltechnische Untersuchung. Die Ergebnisse dessen werden zum Entwurf ergänzt. Im Gutachten sind die folgenden Aspekte insbesondere für die angrenzende und geplante Wohnbebauung zu beachten:

- Südlich/südöstlich gelegener Gewerbebetrieb
- südlich angrenzender Bebauungsplan „Vordere Mühlheck“
- Anlieferungen im Plangebiet (An der Hasselborner Straße und im Inneren des Plangebietes)
- Verkehrslärm der Hasselborner Straße
- Verkehrslärm der nordöstlich angrenzenden Schienenstrecke

### **11. 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.

### **12. Bodenordnung**

Es wird voraussichtlich kein Verfahren zur Bodenneuordnung notwendig.

### **13. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer, Stand März 2023
- Faunistisches Gutachten, Büro für angewandte Faunistik und Monitoring (BFM), Dipl. Geogr. M. Grenz, Stand 10/2022
- Baugrundgutachten, Geonorm, Stand 12/2022

Planstand: 30.03.2023

Projektnummer: 22-2648

Projektleitung: M. Wolf / Dipl. Geograph, Stadtplaner (AKH / SRL)

S. Will / M. Sc. Stadt- -und Raumplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)