

Stadt Schlitz, Kernstadt

## **Begründung**

### **Bebauungsplan „Sondergebiet Bahnhofstraße“**

## **Satzung**

Planstand: 07.11.2022

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

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</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Verfahrensstand.....	6
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	7
1.4	Übergeordnete Planung .....	8
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung.....	12
1.6	Verbindliche Bauleitplanung.....	14
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption.....</b>	<b>15</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>20</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	20
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
3.3	Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO).....	24
3.4	Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB) .....	25
<b>4</b>	<b>Landschaftspflege und Naturschutz .....</b>	<b>26</b>
4.1	Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB .....	28
4.2	Artenschutz und Schutzgebiete .....	28
<b>5</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>29</b>
5.1	Überschwemmungsgebiet.....	30
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	30
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	32
5.4	Abwasserbeseitigung .....	33
5.5	Abflussregelung .....	34
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	34
<b>6</b>	<b>Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur .....</b>	<b>35</b>
6.1	Straßen und Verkehrsflächen .....	35
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....	36
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	37
6.4	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien .....	37
6.5	Brandschutz .....	38
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>40</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten .....</b>	<b>41</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>43</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>44</b>
<b>12</b>	<b>Erneuerbare Energien .....</b>	<b>44</b>
<b>13</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>46</b>

Abb.1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich

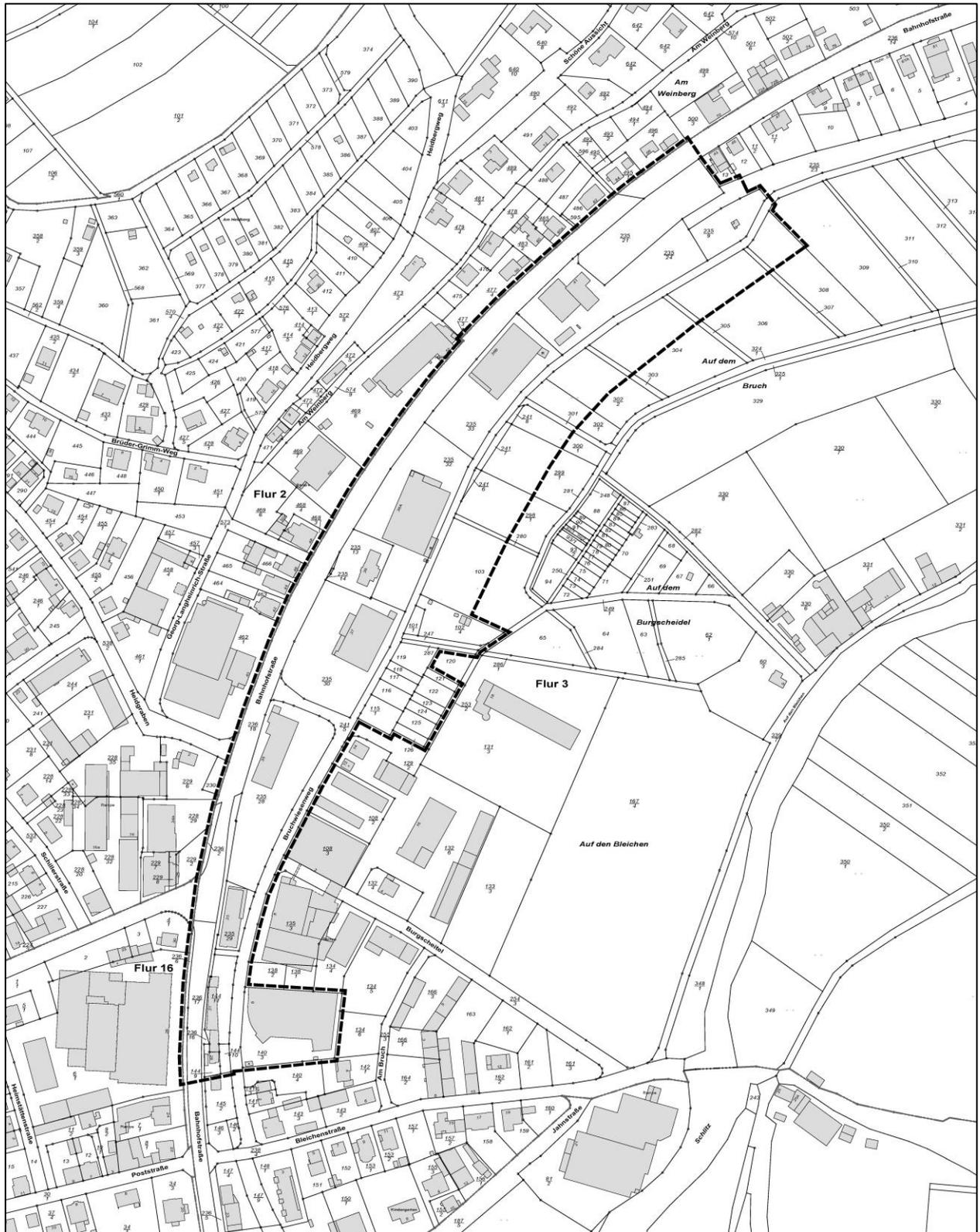


Abbildung ohne Maßstab, genordet

**Abb.2:** Externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Rimbach, Flur 5, Flurstück 26

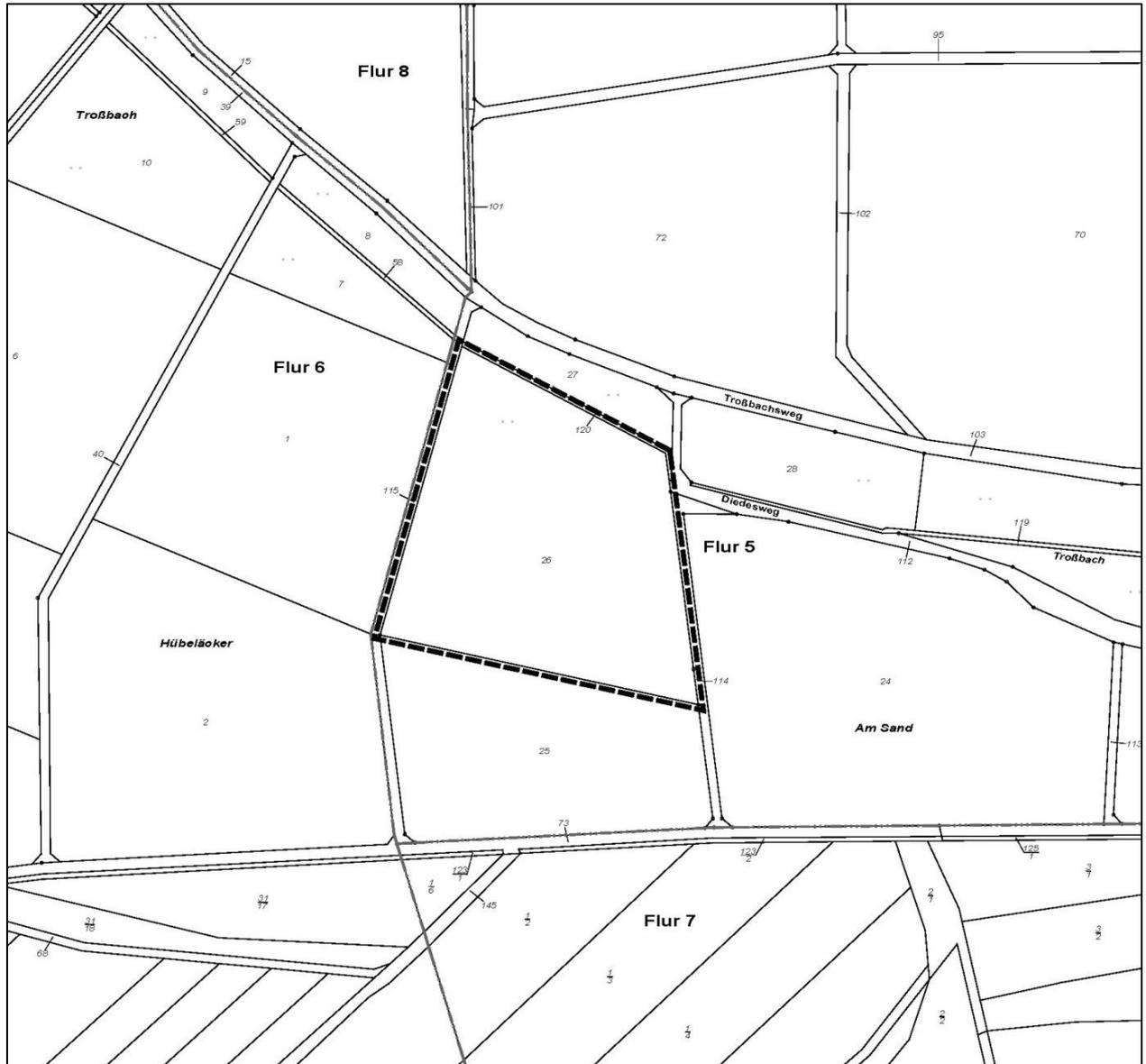


Abbildung ohne Maßstab, genordet

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schlitz hat in ihrer Sitzung am 20.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ sowie die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in der Kernstadt beschlossen.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung und Ordnung der verschiedenen Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Bahnhofstraße. Des Weiteren sollen für einzelne Lebensmittelmärkte bauplanungsrechtlich untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Die im Plangebiet vorhandenen Lebensmittelmärkte (Tegut Lebensmittelmarkt, Norma Lebensmittel-Discounter, Lidl Lebensmittel-Discounter, sowie ein Rewe Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt) beabsichtigen eine untergeordnete Vergrößerung der Verkaufsflächen bzw. eine Verlagerung des Gebäudes, so dass die Vorgaben der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ sowie der 1. und 2. Änderung durch die vorliegende Bauleitplanung neu geordnet und an die Gegebenheiten und neuen Vorhaben entsprechend angepasst werden müssen. Im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich zudem eine Tankstelle, die durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als Sondergebiet Tankstelle ausgewiesen, folglich in ihrem Bestand gesichert und durch ein großzügig ausgewiesenes Baufenster Möglichkeiten zur untergeordneten Erweiterung stattgegeben wird. Zur Ausweisung gelangt daher im Wesentlichen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, das durch einzelne zusätzliche Nutzungen (wie zum Beispiel Tankstelle) ergänzt wird. Hinzukommen im südwestlichen Bereich weitere ergänzende und bereits bestehende Nutzungen, wie ein Gastronomiebetrieb und eine Eisdiele sowie Einzelhandelsmärkte unter einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>. Hierzu gehören der KIK Textilien, ein Non-Food Markt und der jetzige Standort des Norma Lebensmittel-Discounters, für den eine eventuelle Nachnutzung durch eine TEDI-Filiale angedacht ist. Ferner gehört das ehemalige Bahnhofsgebäude, in der sich derzeit die Taurus Lederwerkstatt sowie Wohnnutzungen befinden, mit zu den ergänzenden Nutzungen in der Bahnhofstraße. In diesen Bereichen des Plangebietes kommt ein Mischgebiet zur Ausweisung.

Im Zuge der angestrebten Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ bedarf es gleichzeitig der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schlitz, um in diesem Bereich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 1 Abs.1 Nr.4 BauNVO und gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs.1 Nr.2 BauNVO zur Darstellung zu bringen.

Zusätzlich werden die östlich angrenzenden Flächen entsprechend der bisherigen Ausweisungen (BP „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“, 1. und 2. Änderung) als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Kompensationsmaßnahmen und für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO für einen Tegut-Markt (Vollsortimenter, Lebensmittel), einen Lidl-Markt (Discounter, Lebensmittel), Rewe-Markt (Vollsortimenter, Lebensmittel), Rewe-Getränkemarkt und einen Norma-Markt (Discounter, Lebensmittel) sowie eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO für einen KIK Textilien und Non-Food Markt (evtl. TEDI), einen Gastronomiebetrieb, eine Eisdiele sowie für das ehemalige Bahnhofsgebäude (Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ sowie der 38. FNP-Änderung sollen die bisherigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe) überplant und Erweiterungs- und Verlagerungsmöglichkeiten geschaffen werden. Insgesamt soll ein seit geraumer Zeit im Stadtgebiet von Schlitz

etablierter Einzelhandelsstandort gestärkt und gleichzeitig die vorhandene Lebensmittelversorgung langfristig sichergestellt werden.

Vorgreiflich der gegenständlichen Planung bedarf es der Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung, da das Planvorhaben insbesondere dem städtebaulichen Integrationsgebot entgegensteht. Die Stadt Schlitz wird einen entsprechenden Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 beantragen.

### **Änderungen zur 2. Offenlage**

Im Rahmen der Entwurfs-offenlage wurden in den eingegangenen Stellungnahmen Anregungen hervorgebracht, die die Grundzüge der Planung berühren und somit eine erneute (eingeschränkte) Offenlage bezwecken. Es handelt sich hierbei um folgende Änderungen:

Im Rahmen der 2. Entwurfs-offenlage werden für die Erweiterung der Norma-Filiale die Baugrenzen und Grundstücksgrenzen des Sondergebietes (SO 1) dem aktuellen Freiflächenplan zum Bauantrag angepasst, indem die Baugrenze im südwestlichen Bereich angepasst und die ehemals als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün ausgewiesene Fläche westlich des landwirtschaftlichen Weges dem Sondergebiet zugeschlagen wird. Weiterhin wird auf Grund der Stellungnahme der Bauaufsicht eine maximale Bauhöhe in Form einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante (OKGeb.) für das Sondergebiet 1 aufgenommen, um die Umgebungsbebauung nicht zu überragen und somit eine angemessene und verträgliche Gestaltung des Marktes zu generieren. Da es sich bei den weiteren Bereichen um genehmigte bauliche Anlagen handelt, erfolgt die Höhenbeschränkung nur für das SO 1. Zudem wird auf der Plankarte der Hinweis mitaufgenommen, dass Sichtfelder im Bereich der Landesstraßen im Bauantrag nachzuweisen sind. Zusätzlich wird eine Vergrößerung der Einfahrtsbereiche im Bereich des SO 1 gefordert, um eine Mitnutzung der Gegenfahrbahn aufgrund zu enger Ein- und Ausfahrtsbereiche zu vermeiden. Weiterhin befinden sich im Plangebiet diverse Leitungstrassen, unter anderem für Strom und Erdgas. Diese werden im Rahmen der 2. Entwurfs-offenlage gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in der Plankarte dargestellt. Zusätzlich wird die Gastrasse der Osthessen Netz GmbH über ein Leitungsrecht gesichert, welches ebenfalls in der Plankarte dargestellt wird. Als weitere Änderung wird die Baugrenze im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes (Parzelle 235/13) auf Höhe der bestehenden Supermärkte erweitert, um ggf. eine bauliche Erweiterung zuzulassen.

Zusätzlich erfolgt die Auslegung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, der die natur- und artenschutzrechtlichen Belange für die Umsetzung des Planvorhabens bewertet.

## **1.2 Verfahrensstand**

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2(1) BauGB</b>	20.09.2016 Bekanntmachung: 22.09.2017*
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3(1) BauGB</b>	28.09.2017 – 27.10.2017 Bekanntmachung: 26.09.2017*
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß <b>§ 4(1) BauGB</b>	Anschreiben 26.09.2017 Frist 27.10.2017
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4(2) BauGB</b>	Anschreiben 19.02.2020 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 (2) BauGB</b>	24.02.2020 – 27.03.2020 Bekanntmachung 15.02.2020*
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 4a i.V.m. § 3(2) BauGB</b>	31.03.2021 – 30.04.2021 Bekanntmachung 23.03.2021 *
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4a i.V.m. § 4(2) BauGB</b>	Fristen analog der erneuten Offenlage gemäß § 4a i.V.m § 3 Abs.2 BauGB Anschreiben: 26.03.2021
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 (1) BauGB</b>	<b>07.11.2022</b>

\*Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Schlitz im *Schlitzer Bote*.

Die Plankonzeption des Vorentwurfes wurde nur geringfügig geändert, die Auswirkungen auf die Öffentlichkeit haben sich dadurch im Grundsatz nicht geändert, so dass eine Verlängerung der Offenlegungszeit nicht erfolgte. Auch aufgrund der aufgehobenen Einschränkungen zur Coronapandemie, liegen keine Gründe vor, die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs. 2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern. Die Planunterlagen werden in das Internet eingestellt und können auf der Homepage der Stadt Schlitz und über das zentrale Internetportal des Landes Hessen ([www.bauleitplanung.hessen.de](http://www.bauleitplanung.hessen.de)) eingesehen und heruntergeladen werden.

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Regelverfahren mit Flächennutzungsplanänderung und Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt.

### 1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Der Planstandort befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt von Schlitz. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ (ohne externen Ausgleich) umfasst die in der Gemarkung Schlitz, Flur 3, gelegenen Flurstücke 101/1, 102/1-102/3, 103tlw., 115/1, 116-119, 121-126, 140/3, 144/9, 144/10, 144/11, 235/9, 235/13, 235/14, 235/21, 235/23tlw., 235/24, 235/28, 235/29, 235/30, 235/32, 235/33, 236/2, 236/6tlw., 236/14tlw., 236/16tlw., 236/17tlw., 236/18, 241/5tlw., 241/6-241/8, 247, 280tlw., 287, 298/1tlw., 299/1tlw., 300/1tlw., 301 tlw., 302/1tlw., 302/2tlw., 303tlw.-308tlw., und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wohnbebauung, gewerbliche Nutzung
Osten:	Bruchwiesenweg/ landwirtschaftlicher Weg, Wald, Kleingärten, gewerbliche Nutzung
Süden:	Wohnbebauung, Einzelhandelsnutzungen
Westen:	Bahnhofstraße, Wohnbebauung, gewerbliche Nutzung, Einzelhandelsnutzungen.

Geplante Ausweisungen: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (hier Lebensmittel) gemäß § 11 Abs.3 BauNVO, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten und Verkehrsbegleitgrün gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB sowie Flächen für Wald gemäß § 9 Abs.1 Nr.18b BauGB.

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 7 ha. Davon entfallen rd. 2,6 ha auf die Fläche für das Sondergebiet sowie rd. 0,9 ha auf das Mischgebiet. Auf die Straßenverkehrsflächen (inkl. Landwirtschaftliche Wege) entfallen 1,7 ha. Die Waldflächen haben eine Fläche von 0,6 ha. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nehmen insgesamt rd. 0,8 ha ein. Hinzu kommen noch die Flächen: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten (0,2 ha), die Grabenparzellen (0,02 ha) sowie die Versorgungsfläche (0,02 ha). Hinzu kommt eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Rimbach, Flur 5, Flurstück 26.

#### 1.4 Übergeordnete Planung

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** (RPM<sub>2010</sub>) ist das Plangebiet vorwiegend als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand (5.3-1 (Z) (K)) sowie kleinteilig als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.2-1 (Z) (K)) dargestellt. Dieser führt hierzu folgendes aus:

##### 5.3-1 (Z) (K)

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

##### 5.2-1 (Z) (K)

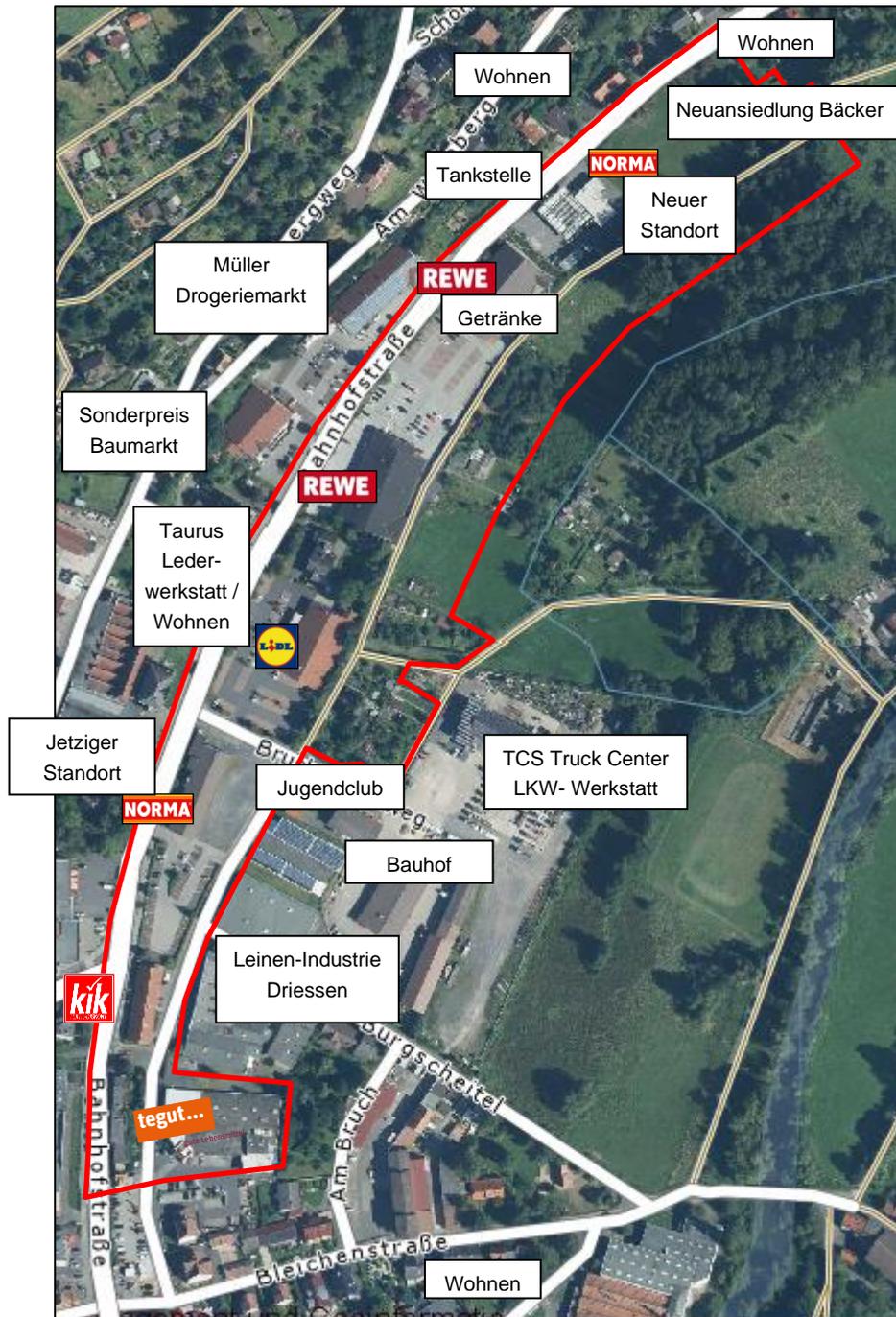
Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeindebedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

##### 5.2-2 (G)

In den Vorranggebieten Siedlung soll schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Städte und Gemeinden stattfinden.

Da der Bebauungsplan im Wesentlichen die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel vorsieht, kann der Bebauungsplan aufgrund der überwiegenden Darstellung als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand nicht als direkt aus dem Regionalplan Mittelhessen entwickelt angesehen werden. Jedoch wurden sowohl für die Verlagerung des Rewe-Lebensmittel- und Getränkemarktes (ehemals Aldi) separate Zielabweichungsverfahren eingeleitet und entschieden, die teilweise nicht über die Darstellung des Regionalplans Mittelhessen 2010 abgedeckt sind. Die Standorte an sich sind seit vielen Jahren vor Ort etabliert, so dass durch die vorliegende Bauleitplanung lediglich der Standort des Norma Marktes nach Norden (nordöstlich der Tankstelle) verlegt werden soll, bei gleichzeitiger Verkaufsflächenvergrößerung in einem akzeptablem Umfang zum Altstandort. Auch der bestehende Standort der Firma Lidl wird durch die vorliegende Planung erfasst und eine untergeordnete Vergrößerung vorgesehen.

Abb.3: Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation geordnet, ohne Maßstab

Im Übrigen sind für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsnutzungen insbesondere die in Kapitel 5.4 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 (RPM<sub>2010</sub>) formulierten Ziele der Raumordnung beachtlich. Hierauf Bezug nehmend bedarf es vorab der Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung, da das Planvorhaben insbesondere dem Kongruenzgebot (Z 5.4-4) sowie dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot (Z 5.4-5) entgegensteht.

## 5.4-4 (Z)

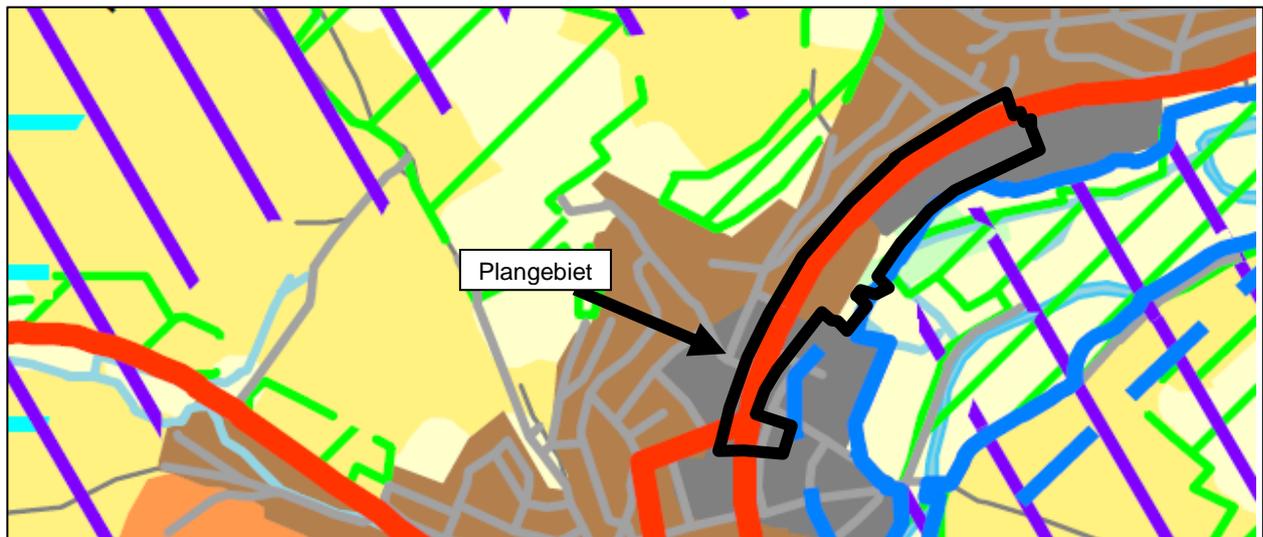
Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich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

## 5.4-5 (Z) (K)

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).

Die Stadt Schlitz wird daher im Zuge des weiteren Verfahrens bzw. zum zweiten Verfahrensschritt (parallel zur Offenlage) des vorliegenden Bebauungsplanes die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen 2010 gemäß § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz beantragen.

**Abb.4:** Ausschnitt RPM 2010 mit Kennzeichnung des Plangebietes



Quelle: Regierungspräsidium Gießen, Regionalplan Mittelhessen 2010

genordet, ohne Maßstab

**Abb.5:** Kaufkraftberechnungen der Stadt Schlitz Bestand und mit den beabsichtigten Erweiterungen der Lebensmittelmärkte

<b>Vorgaben RP Mittelhessen</b>					
Flächenproduktivität	5.148 €	Kaufkraft Lebensmitteleinzelhandel/Einwohner nach RP		2.126 €	
Flächenproduktivität	6.410 €				
Flächenproduktivität	3.450 €	Einwohnerzahlen Schlitzer Land 12/2018		9791	
Flächenproduktivität	1.600 €				
<b>Kaufkraftberechnung Schlitz (Bestand)</b>					
	Einwohnerzahl (Schlitzerland 12/2018)	Bindungsanteil	Kaufkraft nach RP	Umsatzpotential	Bindungsquote
Schlitz	9791	100%	2.126 €	20.815.666 €	104%
<b>Kaufkraftberechnung Schlitz mit Lidl-Verlagerung 1.110 qm + Norma-Verlagerung 1.000 qm + Erweiterung Rewe SM 1200 qm + Rewe GM 900qm</b>					
	Einwohnerzahl (Schlitzerland 12/2018)	Bindungsanteil	Kaufkraft nach RP	Umsatzpotential	Bindungsquote
Schlitz	9791	100%	2.126 €	20.815.666 €	124,32%
<b>Kaufkraftbindung in Schlitz NEU</b>					
	Flächenproduktivität RP	Verkaufsfläche NEU ca.	Umsatz p.a.		
Lidl (Bestand)	6.410 €	770	4.935.700 €		
Lidl (Planung)	6.410 €	340	2.179.400 €		
Norma (Bestand)	3.450 €	600	2.070.000 €		
Norma (Planung)	3.450 €	400	1.380.000 €		
Rewe (Bestand)	5.148 €	1100	5.662.800 €		
Rewe (Planung)	5.148 €	100	514.800 €		
Rewe GM (Bestand)	1.600 €	800	1.280.000 €		
Rewe GM (Planung)	1.600 €	100	160.000 €		
Tegut (Bestand)	5.148 €	1495	7.696.260 €		
Umsatz (Bestand)		4765	21.644.760 €		
Umsatz (Planung)		940	4.234.200 €		
<b>Umsatz (Gesamt)</b>		<b>5705</b>	<b>25.878.960 €</b>		

Quelle: Eigene Berechnungen nach Vorgaben des RP Mittelhessen sowie der Stadt Schlitz.

Abbildung 5 stellt die Kaufkraftberechnungen der bestehenden Lebensmittelmärkte der Stadt Schlitz sowie die Kaufkraftberechnung mit den beabsichtigten Erweiterungen und Verlagerungen der Lebensmittelmärkte dar. Bei einem Gespräch mit der Stadt Schlitz und den Vertretern der Lebensmittelmärkte (Lidl, Rewe und Norma), diese haben konkrete Erweiterungs- bzw. Verlagerungsabsichten, ist die vorliegende Kaufkraftberechnung erstellt worden. Alle Lebensmittelmärkte zeigten Kompromissbereitschaft und waren bereit die Verkaufsfläche entsprechend zu reduzieren, sodass die Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessens berücksichtigt werden können. Die geplanten Erweiterungsflächen und Vorhaben wurden im Zuge der Konkretisierung des Entwurfs sowie aufgrund der Einwendungen einer Nachbarkommune und aufgrund von raumordnerischen Vorgaben reduziert. Die Kaufkraftbindungsquote für die Stadt Schlitz liegt mit den neuen Verkaufsflächengrößen bei 124 %. Im Zuge des Zielabweichungsantrags (dieser wird derzeit beantragt) wird ausführlich auf die betroffenen Ziele der Raumordnung eingegangen.

Unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan und den geplanten untergeordneten Erweiterungsabsichten der Märkte muss die Entwicklung der Innenstadt gefördert werden.

Die Erweiterung der Verkaufsflächen impliziert nicht automatisch auch eine Aufweitung des Bestandes mit entsprechender Umsatzsteigerung, da beispielsweise aufgrund von neuen Standards in Bezug auf Gangbreiten sowie auch zur Warenpräsentation größere Lagerflächen (Kühltruhen, Aktionsflächen) benötigt werden. Die Erweiterungsflächen beim Rewe Getränke- und Lebensmittelmarkt sind nur geringfügig, der tegut wird im Bestand gesichert. Lediglich der Lidlmarkt und der Norma-Markt erhalten eine Verkaufsflächenvergrößerung, um die Märkte an die modernen Standortansprüchen der Branche anzupassen. Dies ist auch nur deshalb möglich, da sich die Firma Aldi vom Standort zurückgezogen hat.

Die Erweiterungsabsichten der Einzelhandelsmärkte resultieren aus Modernisierungsmaßnahmen, neuen Anforderungen an die Warenpräsentation und Vorgaben bei den Gangbreiten. Ohne die notwendigen Erweiterungen der Märkte muss befürchtet werden, dass sich die Einzelhandelsbetriebe für einen neuen Standort außerhalb des Schlitzer Landes entscheiden. Die Bestandssicherung der vorhandenen Märkte soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan gewährleistet werden und ist für die Grundversorgung der Stadt zwingend erforderlich.

Der Einzugsbereich erstreckt sich aufgrund der besonderen Lage weit über das Stadtgebiet von Schlitz hinaus, da einige Nachbargemeinden (Breitenbach am Herzberg, Grebenau) selbst über keinen Lebensmittelmarkt, der größer als 400 m<sup>2</sup> ist, verfügen. Zudem wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Einwohner des gesamten Schlitzer Landes mit 16 Stadtteilen in die Berechnungen zur Kaufkraftbindung hinzugezogen werden. Die Kernstadt von Schlitz stellt den zentralen Versorgungsbereich des Grundzentrums dar. Eine Kaufkraftabschöpfung aus den umliegenden Gemeinden ist gegenüber dem heutigen Bestand und den nur geringfügigen Erweiterungsabsichten vorliegend nicht zu erwarten. Weitere Ausführungen sind dem Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplanes Mittelhessen 2010 zu entnehmen.

### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

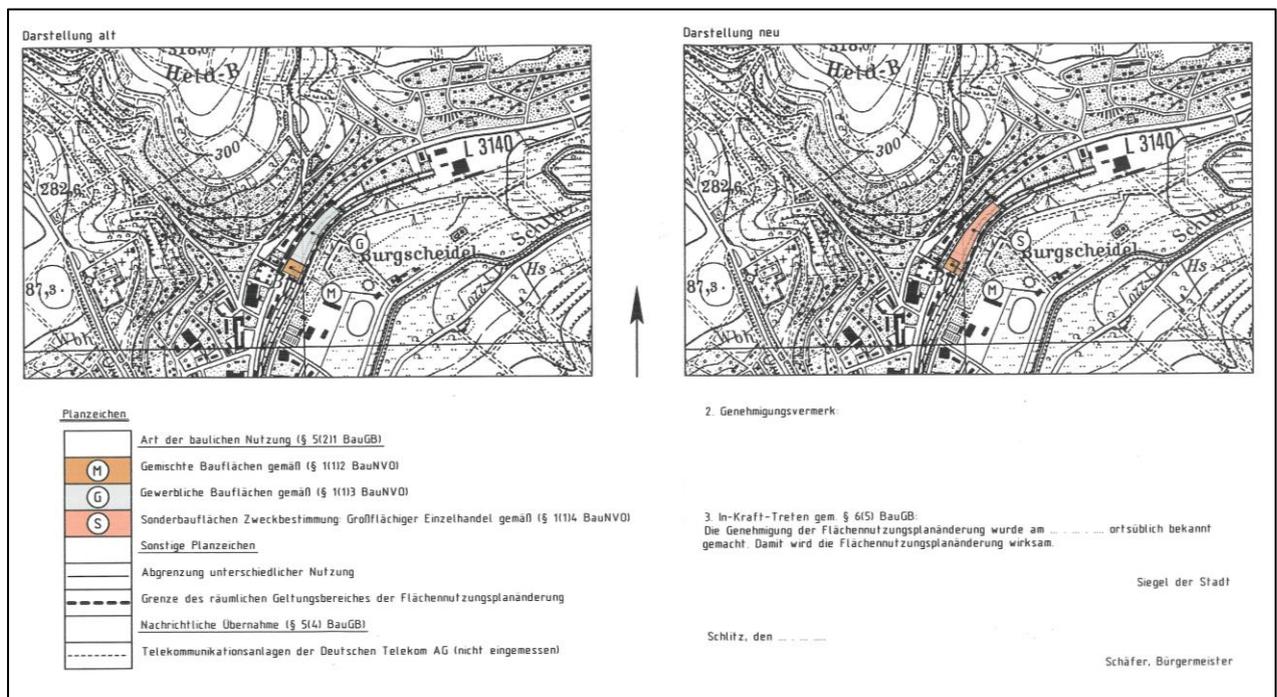
Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz aus dem Jahr 1991 wurde bereits häufig geändert und befindet sich derzeit in der Fortschreibung. Auch für den vorliegenden Bereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich. Das vorliegende Plangebiet liegt sowohl im rechtswirksamen Ursprungsplan als auch im Bereich der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Schlitz. Die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlangt jedoch die Darstellung von Sonderbauflächen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (im Bereich der Tankstelle sowie am neuen Standort von Norma im nördlichen Bereich), sodass die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist. Bisher stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen sowie kleinteilig gemischte Bauflächen dar. Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ stellt für den Bereich des Rewe-Marktes (im vorliegenden Bebauungsplan als SO 2 gekennzeichnet) bereits Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dar. Allerdings entsprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in den anderen Bereichen nicht den geplanten Ausweisungen des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz wird daher im Parallelverfahren zeitgleich zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ geändert. In Abbildung 5 ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schlitz dargestellt. Abbildung 6 zeigt die 29. Änderung im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“.

**Abb. 6:** Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP- der Stadt Schlitz mit Lage des Plangebietes



Quelle: Stadt Schlitz, Flächennutzungsplan, genordet, ohne Maßstab

**Abb. 7:** 29. FNP-Änderung im Bereich des BP „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“



Quelle: Stadt Schlitz, Flächennutzungsplan

genordet, ohne Maßstab

## 1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ sowie der 1. und 2. Änderung des gleichnamigen Bebauungsplanes. Abbildung 7 zeigt diese Ausschnitte aus dem Ursprungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ sowie der 1. und 2. Änderung mit den bisherigen Gebietsausweisungen.

Der **Ursprungsbaueingangsplan** „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ umfasst neben dem gegenständlichen Plangebiet auch die nördlichen und südlichen Bereiche sowie im östlichen Bereich weitere Ausgleichsflächen. Er nimmt für seinen räumlichen Geltungsbereich die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO sowie eines Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO vor (Anlass der Planung: Gewerbegebietserweiterung für die Firma Langheinrich). In den ausgewiesenen Gewerbegebieten sind laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ reine Einzelhandelsbetriebe mit ihren Verkaufsflächen ausgeschlossen. Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Betriebsfläche einnimmt. Die geplante gewerbliche Nutzung wurde wenige Jahre nach Rechtskraft des Planes nicht mehr verfolgt.

Es folgte dann die **1. Änderung** des Bebauungsplanes südlich des ehem. Bahnhofes für die Ansiedlung der heutigen Lidl-Filiale. Hier mussten die Baufenster und das Maß der baulichen Nutzung an die neue Planung angepasst werden.

Ein größerer Bereich wurde dann durch die **2. Änderung** des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ geändert und weist nun (nördlich des ehem. Bahnhofes) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Verlagerung Rewe und Aldi) sowie ein Mischgebiet aus. Der Ursprungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ weist auch für den südlichen und nördlichen Bereich ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO aus. In einem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig, sofern die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO unterschritten wird. Durch die Verlagerung des Aldi-Marktes nördlich des ehemaligen Bahnhofes wurde das alte Aldi-Gelände (Flurstück 235/28) durch den Norma als Nachfolger genutzt.

Durch den nun in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan **Sondergebiet Bahnhofstraße** wird der Tegut im Süden im Bestand erfasst, der Norma nach Norden (nördlich der Tankstelle) verlagert und durch die Verkaufsflächenvergrößerung als Sondergebiet ausgewiesen, die Lidl-Filiale in der Verkaufsfläche vergrößert und die Gebäudeanordnung verändert, der Rewe-Getränke und -Lebensmittelmarkt am Standort beibehalten und geringfügige Vergrößerung der Verkaufsflächen bzw. des Gebäudes ermöglicht.

Für die im Plangebiet bestehenden Mischgebiete (somit auch für den Altstandort des Normalmarktes) wird über die textlichen Festsetzungen Lebensmitteleinzelhandel ausgeschlossen, da die Verkaufsflächen für die Grundversorgung über die bereits bestehenden Märkte vollständig ausgeschöpft ist. Somit ist die indirekte Ansiedlung von weiteren Lebensmitteleinzelhandelsgeschäften nicht möglich, so dass die raumordnerischen Vorgaben beachtet, der Innenstadtbereich geschützt sowie der Kaufkraftabzug von Nachbarkommunen verhindert werden kann.

Auch die vorhandenen weiteren Nutzungen im Mischgebiet (Schank und Speisewirtschaften, Wohnnutzungen und kleine Läden) sowie die im Norden des Plangebietes befindliche Tankstelle mit entsprechenden Nebenanlagen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan erfasst und bauplanungsrechtlich gesichert. Die bisherigen Darstellungen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches werden gemäß den Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes und der tatsächlichen Nutzung vor Ort in dem vorliegenden

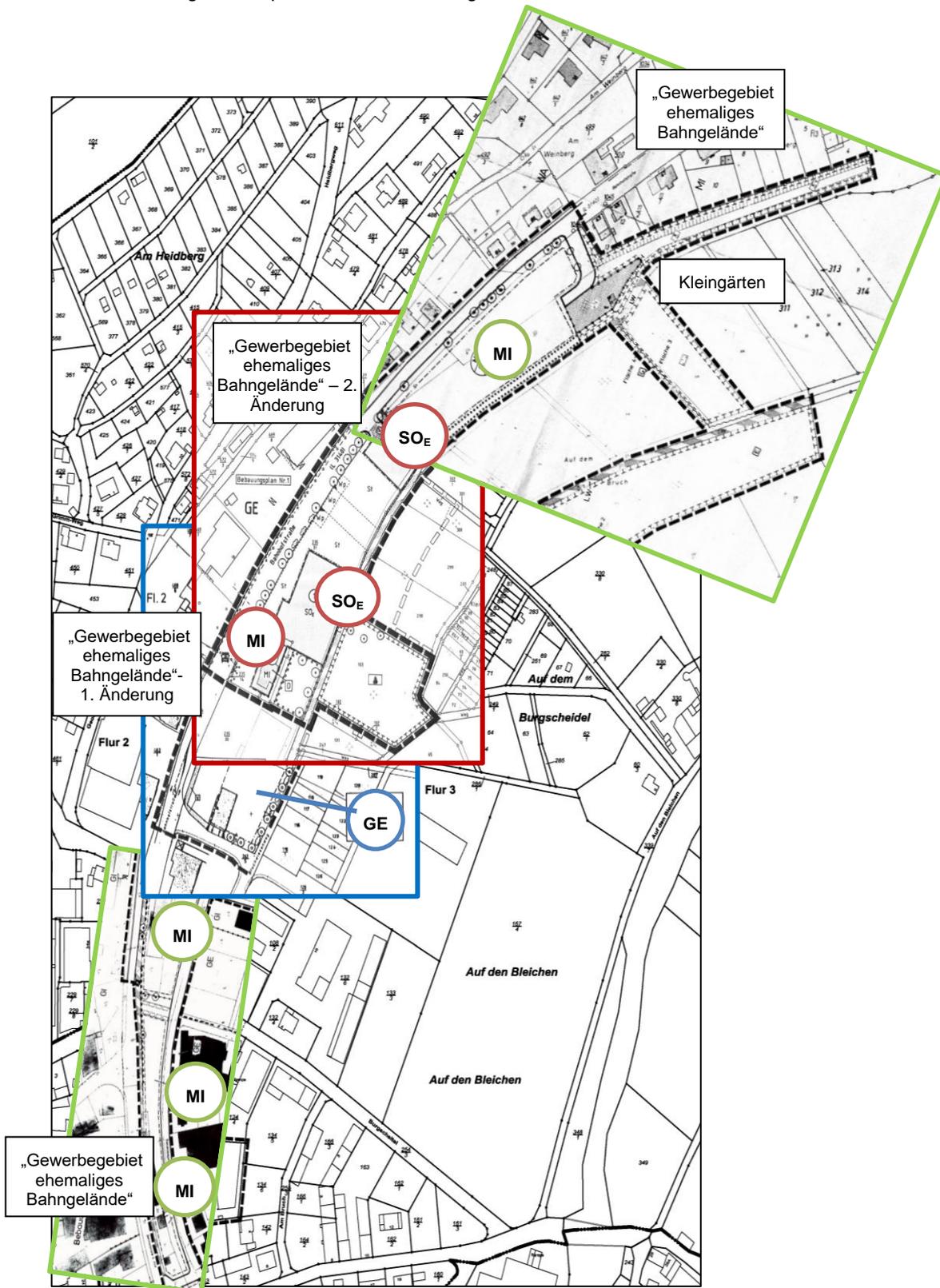
Bebauungsplan als Private Grünfläche Zweckbestimmung Dauerkleingärten, öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün, als Flächen für den Wald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die vorhandenen Verkehrswege und landwirtschaftlichen Wirtschaftswege werden in der vorliegenden Planung übernommen und in Teilbereichen an die neuen Planungsvorgaben angepasst. Abbildung 8 verdeutlicht, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ für einen kleinen Teilbereich noch ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO festsetzt.

## **2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ wird der Bereich des heutigen Geschäftszentrums im Nordosten der Kernstadt von Schlitz neu geordnet und zukünftig gesichert. Hier haben sich in den letzten Jahren verschiedene Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelgeschäfte und Non-Food Einzelhandelsmärkte) sowie gastronomische Einrichtungen etabliert und prägen maßgeblich die Innenstadt von Schlitz. Aufgrund der vorhandenen und gewachsenen Strukturen, dem Wandel im Einzelhandel und der fehlenden Flächenkapazitäten im ursprünglichen Kernstadtbereich können die Geschäfte entlang der Bahnhofstraße städtebaulich und raumordnerisch dem Innenbereich der Kernstadt Schlitz zugeordnet werden.

Im Zuge der gestiegenen Anforderungen und Ansprüche an die Warenpräsentation, Gangbreiten sowie die Erweiterung des Verkaufsangebotes sind die Verkaufsflächengrößen im Lebensmitteleinzelhandel, sowohl bei den Vollsortimentern aber auch vor allem bei den Discountern gestiegen, sodass auch die vorhandenen Lebensmittelmärkte im Bereich der Bahnhofstraße eine Vergrößerung ihrer Märkte anstreben. Konkret sind der Neubau des Lidl-Marktes am derzeitigen Standort (SO3), die Vergrößerung des Rewe-Lebensmittelmarktes und Getränkemarktes (SO2) sowie die Verlagerung des Norma-Marktes (SO1) vom südlichen Bereich nach Norden (innerhalb der Bahnhofstraße), welche auch mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche verbunden ist, vorgesehen. Die Baufenster in diesen Bereichen werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan an die Örtlichkeiten und die neuen Vorhaben angepasst. Mit der Vergrößerung und Verlagerung der einzelnen Märkte wird über die Vorgabe der Baufenster die Platzierung der Gebäudekörper bestimmt, gleichzeitig aber über die textliche Festsetzung 1.1.2.1 die abschließende Verkaufsflächengröße textlich festgesetzt. Im Folgenden werden die einzelnen Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO1-4), das Sondergebiet Zweckbestimmung Tankstelle (SO<sub>T</sub>) sowie die Mischgebiete näher beschrieben.

**Abb.8:** Ausschnitte aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ sowie der 1. und 2. Änderung mit entsprechender Ausweisung.



Quelle: Eigene Darstellung; Datenquelle: Stadt Schlitz

genordet, ohne Maßstab

### Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel SO1

Der nordöstliche Bereich der Bahnhofstraße (Freifläche angrenzend zur Tankstelle) ist bisher nicht bebaut. Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ weist für diesen Bereich ein Mischgebiet sowie ein Kleingartengebiet aus. Für diesen Bereich soll der vorliegende Bebauungsplan bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für den neuen Standort des Norma-Marktes schaffen. Dieser wird vom jetzigen Standort (Bahnhofstraße 35) in den nördlichen Bereich der Bahnhofstraße (SO1<sub>E</sub>) verlagert. Folglich ist im Sondergebiet SO1<sub>E</sub> ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.000 m<sup>2</sup> zulässig. Nachfolgend (Abb. 9) wird die künftige Lage des neuen Norma-Marktes sowie die Ein- und Ausfahrten und die Lage der Parkplätze aufgezeigt. Zusätzlich wird für das SO 1 eine Höhenbegrenzung in Form einer Gebäudeoberkante von 10,0 m aufgenommen, um die angrenzende Umgebungsbebauung in ihrer Höhe nicht zu beeinträchtigen.

**Abb. 9:** Freiflächenplan Norma Discountmarkt (Konzept unverbindlich)

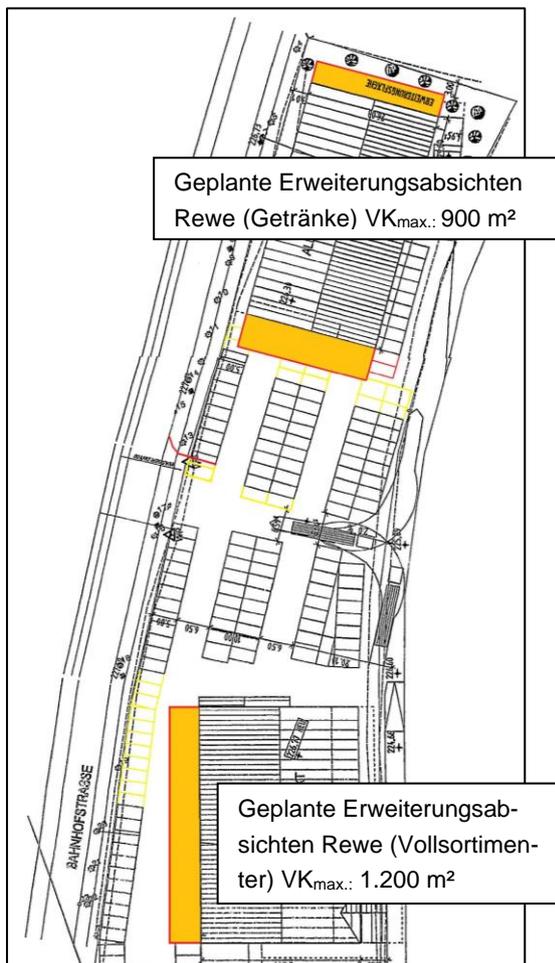


### Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel SO2

Im SO2<sub>EH</sub> befindet sich der Rewe-Markt (Vollsortimenter) sowie der Rewe-Getränkemarkt. Die bisher rechtskräftige Ausweisung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ weist bereits ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmitte-

leinzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aus. Aufgrund der Erweiterungsabsichten des Rewe-Marktes (Lebensmittel und Getränke) wurden im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes die Baufenster entsprechend an die geplanten geringfügigen Erweiterungen angepasst. Im SO2 sind demnach ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.200 m<sup>2</sup> und ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 900 m<sup>2</sup> zulässig. Abbildung 10 zeigt die geplanten Erweiterungsflächen des Rewe Lebensmittel- und Getränkemarktes, die im Bereich des Getränkemarktes auf die Giebelseite des Gebäudes und bei dem Lebensmittelmarkt auf die zur Bahnhofstraße zugewandten Seite Gebäude geplant sind. Die minimale Erweiterung des Geltungsbereiches in der Mitte des Grundstückes bezieht sich auf die Gestaltung des Parkplatzes bzw. auf die mögliche Anlieferung zu den Anlieferungsbereichen des Lebensmittel- und Getränkemarktes. Die Vergrößerung der Sonderbaufläche ist um ca. 5 m nach Osten auf den derzeitigen landwirtschaftlichen Weg vorgesehen, der entsprechend um ca. 5 m parallel in die bisher als Ausgleichsfläche ausgewiesenen Bereiche verlagert wird.

**Abb. 10:** Freiflächenplan Rewe Lebensmittelmarkt + Rewe Getränkemarkt (Konzept unverbindlich)

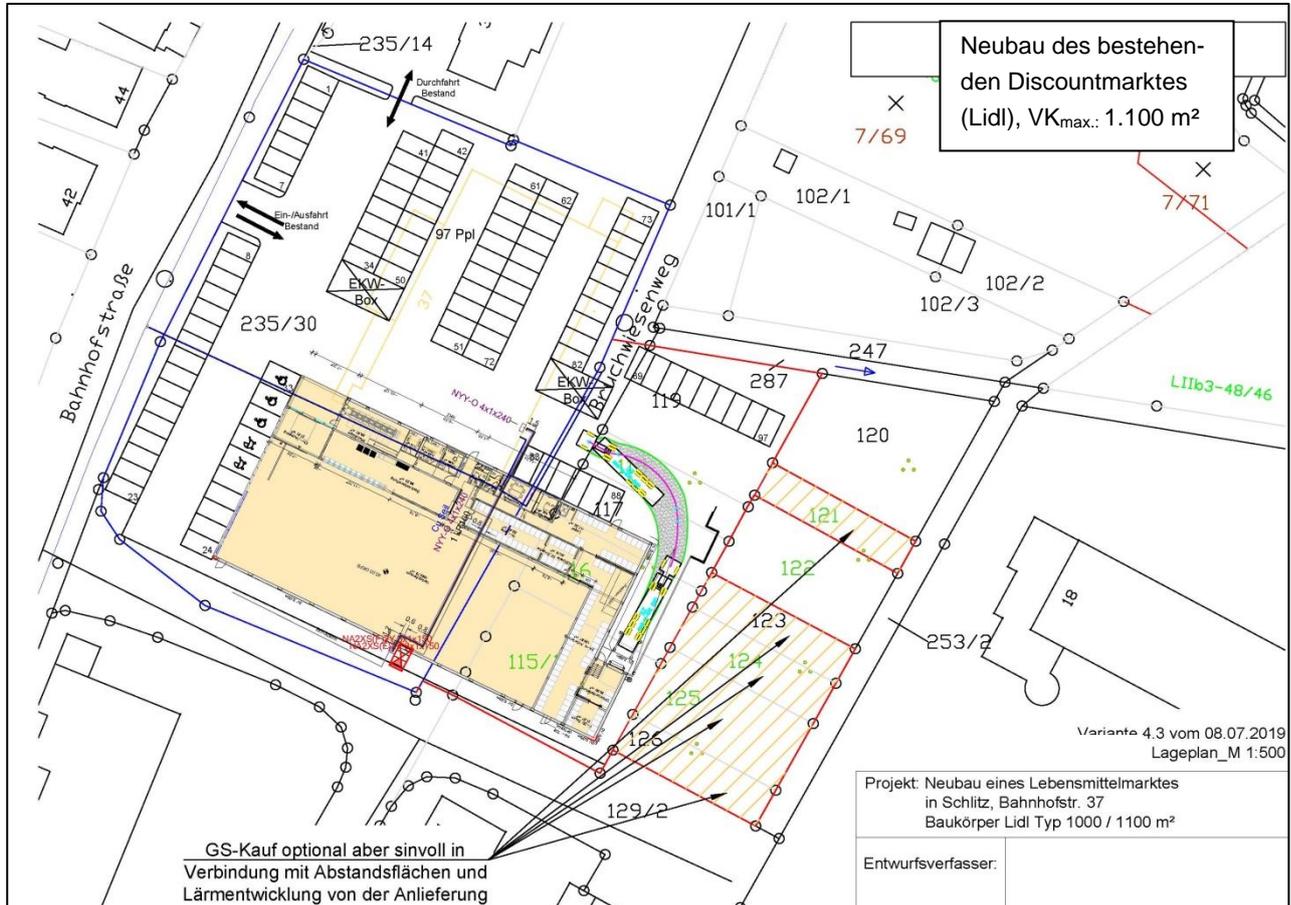


### *Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel SO3*

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel SO3 umfasst den Bereich des bestehenden Lidl-Marktes. Für den Lebensmittel Discounter sollen am jetzigen Standort durch den Zukauf von Flächen (Kleingärten) bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für den Neubau eines Marktes mit entsprechend größerer Verkaufsfläche geschaffen werden. Aktuell existiert für den Lidl-Markt eine

favorisierte Variante, da der Zukauf der Kleingärten gesichert werden konnte. Folglich wurde das Baufenster entsprechend der favorisierten Planung ausgewiesen. Konkret setzt der Bebauungsplan „Sondergebiet Bahnhofstraße“ im SO3 einen Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.100 m<sup>2</sup> fest. Nachfolgend wird die Variante des neuen Lidl-Marktes dargestellt.

**Abb. 11:** Freiflächenplan Lidl Lebensmittelmarkt (Konzept unverbindlich)



#### *Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel SO4*

In diesem Bereich kommt im vorliegenden Bebauungsplan „Sondergebiet Bahnhofstraße“ das Sondergebiet SO4 zur Ausweisung. Zulässig ist hier ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.495 m<sup>2</sup> (SO4E). Der bestehende tegut Markt, wurde bereits im Jahr 2005 erweitert und wird durch die vorliegende Bauleitplanung im Bestand gesichert. Die Festsetzung der Verkaufsflächengröße ist aus der bestehenden Baugenehmigung abgeleitet.

#### *Sondergebiet Zweckbestimmung Tankstelle SO6<sub>T</sub>*

Für das Sondergebiet Zweckbestimmung Tankstelle gilt, dass innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Flächen Tankstellen und untergeordnete dazugehörige Nebenanlagen zulässig sind. Das Baufenster wurde großzügig ausgewiesen, um der bestehenden Tankstelle Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

#### *Mischgebiet MI5*

Im Mischgebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO: Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig. Vergnügungsstätten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauN-

VO auch ausnahmsweise unzulässig. Hinzukommt, dass in den ausgewiesenen Mischgebieten reiner Lebensmitteleinzelhandel (Lebensmitteldiscounter, Vollsortimenter) nicht zulässig ist. Die vorhandenen Nutzungen im Mischgebiet, Wohngebäude (ehemaliges Bahnhofsgebäude), gewerbliche Nutzungen, wie eine Leder-Werkstatt, der Einzelhandelsbetrieb KIK Textilien und ein Non-Food Markt (evtl. TEDI) sowie weitere gastronomische Nutzungen und Ladengeschäfte (Restaurant und Eisdielen) sollen gesichert werden.

In den ausgewiesenen Mischgebieten beträgt die Grundflächenzahl 0,6 und orientiert sich ebenfalls am Bestand sowie gemäß § 17 BauNVO an der Obergrenze für Mischgebiete.

Unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan und den geplanten untergeordneten Erweiterungsabsichten der Märkte muss die Entwicklung der Innenstadt gefördert werden.

### **3 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 und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen, die die bisherigen Festsetzungen für den vorliegenden räumlichen Geltungsbereich ersetzen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen Bestands- und Umgebungsbebauung, um somit das charakteristische Gesamtbild des Geschäftszentrums der Stadt Schlitz zu erhalten und behutsam weiterentwickeln zu können.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

Der Schwellenwert, ab dem solche Auswirkungen regelmäßig anzunehmen sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet.

In einem Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Entsprechend der vorgesehenen Nutzungen wird im Wesentlichen ein Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen. Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ist ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.000 m<sup>2</sup> (SO1) zulässig. Hinzu kommen ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.200 m<sup>2</sup> und ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 900 m<sup>2</sup> (SO2). Des Weiteren ist im Sondergebiet (SO3) ein

Lebensmittelmarkt (Discounter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.100 m<sup>2</sup> zulässig. Im Sondergebiet (SO4) ist ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.495 m<sup>2</sup> zulässig.

Hinzukommt, dass entsprechend der bestehenden Nutzung einer Tankstelle ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tankstelle (SO<sub>T</sub>) ausgewiesen wird. Es gilt, dass innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Flächen Tankstellen zulässig sind.

Im Plangebiet wird zudem ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören; allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen\*,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind\*.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

\*Laut der textlichen Festsetzung 1.1.1.1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO für das Mischgebiet bestimmt, dass Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO: sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise unzulässig.

Hinzu kommt, laut textlicher Festsetzung 1.1.1.2, dass gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sowie § 6 BauNVO: Im Mischgebiet reiner Lebensmitteleinzelhandel (Lebensmitteldiscounter, Vollsortimenter) nicht zulässig ist, so dass indirekt keine Verkaufsflächenvergrößerung für den Lebensmitteleinzelhandel unterhalb von 800 m<sup>2</sup> möglich ist (Hinweis raumordnerische Vorgaben für die Grundversorgung einer Kommune, siehe auch Kapitel 1.4).

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO 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.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) und eine maximal zulässige Gebäudeoberkante für das SO1 festgesetzt.

Im Übrigen sei bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung klarstellend angemerkt, dass bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche – festgesetzt durch Baugrenzen – die engere Festsetzung gilt. Üblicherweise stellt sich das „Baufenster“, innerhalb dessen das Gebäude auf dem Grundstück zu platzieren ist, in seiner Fläche größer da, als die zulässige GRZ rechnerisch für eine Bebauung ermöglichen würde.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Im Hinblick auf eine geeignete Steuerung der baulichen Weiterentwicklung des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der geplanten Einzelhandelsvorhaben setzt der Bebauungsplan für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Zweckbestimmung Tankstelle eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest. Damit erreicht die festgesetzte GRZ die im Sinne § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für Sondergebiete. Die festgesetzte GRZ ermöglicht in Kombination mit der Anordnung der Baugrenzen eine umgebungsverträgliche bauliche Weiterentwicklung des Plangebietes. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

Die Grundflächenzahl wird im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Zweckbestimmung Tankstelle auf 0,8 festgesetzt. Gegenüber den bisherigen Ausweisungen wurde die GRZ erhöht um den Bestand der baulichen Anlagen (und Nebenanlagen) in der Planung abzubilden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erreicht im Mischgebiet somit die in § 17 BauNVO aufgeführten Obergrenzen für Mischgebiete und zielt auf eine dem Umfeld angepasste Nachverdichtung des Innenbereiches ab. Mit der Verwendung der Obergrenze der GRZ wird somit den Bauherren ein hinreichender Gestaltungsspielraum ermöglicht.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Dabei bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Trifft der Bebauungsplan keine Aussage zur Einbeziehung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, so können diese bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt bleiben.

Der Bebauungsplan setzt für die Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Zweckbestimmung Tankstelle eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest. Demzufolge ist davon auszugehen, dass sich die Erweiterungsvorhaben sowie die vorgesehene neue Bebauung in das bereits vorhandene städtebauliche Gefüge eingliedern.

Für das Mischgebiet setzt der Bebauungsplan eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Diese Ausweisung orientiert sich am Bestand sowie am festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ 2. Änderung. Demzufolge ist davon auszugehen, dass sich Erweiterungsvorhaben sowie neue Bebauungen in das bereits vorhandene städtebauliche Gefüge eingliedern.

### Zahl der Vollgeschosse

Um zu gewährleisten, dass sich die Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in die bereits bestehende Bebauung einfügt und um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden empfiehlt sich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird vorliegend durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel und der Zweckbestimmung Tankstelle setzt der Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I** fest. Im Mischgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse bestandsorientiert auf ein Maß von **Z = II** festgesetzt.

### Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung nicht beeinträchtigt und auch hinsichtlich der Lage am Ortseingang sowie nördlich der vorhandenen Gewerbestrukturen verträglich dimensioniert ist.

Für das Sondergebiet 1 erfolgt die Aufnahme einer maximalen Gebäudeoberkante mit einer Höhe von **OK<sub>Geb.</sub> = 10,0 m**. Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude gilt die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden (OK EG RFB).

Somit wird ein optimales und städtebaulich verträgliches Einfügen im Bereich der Bahnhofstraße ermöglicht, sodass durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten ist.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen bzw. schon vorhanden sind (Bestandsüberplanung). Im vorliegenden Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend dimensioniert, sodass den Bauherrn bei der Erweiterung oder dem Umbau der bestehenden Gebäude und im Bereich der Neuerrichtung eine gewisse Entscheidungsfreiheit gewährt wird.

Im Mischgebiet und im Sondergebiet (SO3) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagen und Nebenanlagen zulässig.

In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO1, 2 und 4 sowie SO6T) sind für Stellplätze und ihre Zufahrten entsprechende Flächen für diesen Nutzungszweck gekennzeichnet.

### **3.3 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)**

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, zur Farbgebung der baulichen Anlagen, zur Gestaltung der Werbeanlagen und Einfriedungen, damit sich künftige Umbau-, und Neubaumaßnahmen der Gebäude am nordöstlichen Ortsrand der Kernstadt von Schlitz an die im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpassen. Aus städtebaulichen Gründen ist dies unter anderem bezüglich der Belange des Denkmalschutzes erforderlich, weil im Bereich des Bahnhofsgebäudes und den östlich angrenzenden Gebäude Ensemble-schutz besteht. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Die **Dacheindeckung** orientiert sich am Bestand. Für die Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen (anthrazit, schwarz, grau) und roten Farbtönen (braun, ziegelrot, dunkelrot) sowie eine dauerhafte Dachbegrünung zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

Bezüglich der **Dachform** und **Dachneigung** sind im Plangebiet Flach-, Walm- und Sattel-, Pultdächer (auch versetzte Pultdächer) mit einer Dachneigung von 0 – 45° zulässig.

Aufgrund der Lage am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Schlitz und Einsehbarkeit für die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung sind diese gestalterischen Festsetzungen für die künftige Farbe und Gestaltung der Dacheindeckung sowie der Dachform und Dachneigung städtebaulich begründet.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der **Einfriedungen** beziehen sich auf die Art, die Höhe und die Bepflanzungen. Als Einfriedungen sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen aus Holz oder Metall bis

zu einer Höhe von 2,5m (inklusive Übersteigschutz) in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

Die Einfriedungen sind mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern anzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken. Siehe Artenliste. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

Bei der Gestaltung von **Werbeanlagen** gilt, dass Werbeanlagen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen müssen und sie dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe der Gebäude, an denen sie angebracht sind, nicht überragen. Werbung auf den Dachflächen ist nicht zulässig. Freistehende Werbepylone sind zulässig. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 6m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

- Werbeanlagen mit greller Farbgebung oder reflektierenden Materialien
- Werbung mit Blink- und Wechselbeleuchtung
- Werbung an sich verändernden oder bewegenden Konstruktionen
- Fremdwerbung

### **3.4 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)**

Die folgenden Festsetzungen wirken sich eingriffsminimierend auf das Orts- und Landschaftsbild sowie für den Klima- und Bodenschutz aus.

Festsetzung (1.2) bestimmt die wasserdurchlässige Befestigung von Fußwegen, Pkw-Stellplätzen, Hofflächen und Müllcontainerplätze bei der Neuherstellung in einer Bauweise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteinen, etc.).

Ausnahme: Sofern aus betriebstechnischen Gründen eine Befahrung der Fläche notwendig ist, kann von der Festsetzung abgewichen werden (z.B. Ladezonen, die mit Gabelstaplern befahren werden müssen, Rangierflächen für Lkw's, Feuerwehrezufahrten etc.).

Die als Verkehrsbegleitgrün zu gestaltenden Flächen im Bereich der Stellplätze sind mit bodendeckenden Sträuchern und punktuell mit Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzstreifen dürfen -soweit erforderlich- zum Zwecke der Anlagen von Eingängen, Zu- und Ausfahrten unterbrochen werden.

Innerhalb des Sondergebietes gilt es je 5 Stellplätze einen einheimischen standortgerechten Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Die vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Zum Erhalt festgesetzte Laubbäume sind zu pflegen und abgängige Laubbäume sind mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen zu ersetzen (Textliche Festsetzung 1.5.3).

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Naturschutzbehörde

Wir bitten die Stadt Schlitz darum auf die Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen zu achten.

#### **4 Landschaftspflege und Naturschutz**

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange werden im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zur einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB abgeleitet wurden, ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsöffentlichkeit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes

4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das Deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung. Der Umweltbericht kann auch nach den Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erstellt und dann im Rahmen der Offenlage öffentlich ausgelegt werden, zumal die o.g. Verfahrensschritte dazu dienen, den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen. Die für die Umweltprüfung erforderlichen Untersuchungen werden derzeit durchgeführt und werden im Anschluss ausgewertet. Der Umweltbericht wird daher erst zum Verfahrensschritt der Entwurfsbeteiligung mit öffentlich ausgelegt und ist dann Bestandteil der Begründung.

Die durch das Vorhaben im mittleren Bereich vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden (siehe Kapitel 4.1).

Das Plangebiet ist durch die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet ehemaliges Bahngelände“ sowie durch die 1. und 2. Änderung bereits bebaut und überwiegend versiegelt bzw. es besteht Baurecht für eine Bebauung. Somit sind diese Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch nicht auszugleichen. Neue Eingriffe bereitet der Bebauungsplan im Bereich der Parkplatzerweiterung des Rewe-Marktes sowie der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes vor. Bei der weiteren Konkretisierung der Planungsvorgaben zum Entwurf des Bebauungsplanes werden eine abschließende Bilanzierung und eine Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Die bisher festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden teilweise übernommen und optimiert.

Hierzu gehört die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Flurstück 103 tlw. mit entsprechenden Maßnahmen. Auf der Fläche gilt es je anfangende 150m<sup>2</sup> einen standortgerechten hochstämmigen Obstbaum anzupflanzen. Die Unterkultur ist extensiv zu pflegen, 2 x Mahd pro Jahr. Düngung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Schafsbeweidung zulässig.

Des Weiteren sind Flächen als Extensivgrünland zu bewirtschaften. Die dazugehörigen Maßnahmen betreffen die Pflege der Fläche, diese ist extensiv als Grünland zu pflegen, Düngung ist unzulässig. Alternativ ist eine extensive Schafsbeweidung zulässig.

Der bestehende Auwald soll durch die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: Auwald gesichert wer-

den. Die Maßnahmen umfassen den Erhalt und die Pflege des Bestandes sowie das Entfernen von standortfremden Gehölzen.

#### **4.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB**

Neue notwendige Ausgleichsmaßnahmen (für den mittleren Bereich) werden über eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet.

Diese befindet sich in der Gemarkung Rimbach, Flur 5, Flurstück 26. Hier ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel: Extensivgrünland. Vorgehensehen sind hier folgende Maßnahmen: Die vorhandenen Grünlandflächen sind extensiv durch eine ein- bis zweischürige Mahd oder eine extensive Beweidung zu pflegen. Eine extensive Nutzung als Mähweide ist ebenfalls möglich. Weitere Infos siehe Umweltbericht.

##### Pflegehinweis:

Bei einer Beweidung sollte eine Besatzdichte von 2 Großvieheinheiten pro Hektar nicht überschritten werden. Eine Beweidung mit Pferden ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Im südlichen Teil der Grünlandfläche sind neu aufkommende Schlehen-Aufwüchse regelmäßig zu entfernen. Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind auf der gesamten Maßnahmenfläche unzulässig.

Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

##### Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Untere Naturschutzbehörde

Inwieweit die vorgesehenen Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Rimbach, Flur 5 Nr. 26 zur Kompensation ausreichen, kann erst im Zuge der abschließenden Bewertung nach Geländebegehung Mai/Juni 2020 ermittelt werden. Stand heute können wir nur bestätigen, dass diese Fläche dem Grunde nach geeignet ist für Kompensationsmaßnahmen. Bei der weiteren Planung für diese Fläche ist bei den Bewirtschaftungsvorgehen aufzunehmen, dass die aufkommenden Sträucher auf der rd. 20 m breit abgeäunten und bereits extensiv genutzten Teilfläche beseitigt und dauerhaft zurückgedrängt werden.

##### Regierungspräsidium Gießen, Obere Forstbehörde

Die bewaldeten Flurstücke 304, 305 und 306 der Flur 3 in der Gemarkung Schlitz werden im Bebauungsplan als „Wald“ festgesetzt und im Flächennutzungsplan als „Wald“ dargestellt.

Rodungen in diesen Bereichen bedürfen einer Rodungsgenehmigung gemäß § 12 HWaldG. Zuständige Genehmigungsbehörde ist der Kreisausschuss des Vogelsbergkreises. Dieser entscheidet auch über die forstrechtliche Kompensation.

#### **4.2 Artenschutz und Schutzgebiete**

Der Stadt Schlitz und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Darüber hinaus wird auf die Ausführungen des als Anlage beigefügten Umweltberichts verwiesen. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes auch keine Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten (europäischer Vogelarten) oder geschützten Lebensstätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

Des Weiteren ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. Oktober bis 28. Februar) sind Baumhöhlen vor Beginn von Rodungsarbeiten von einem Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen. Darüber hinaus wird auf den Umweltbericht mit integrierter Potenzialabschätzung zur möglichen Betroffenheit von Arten verwiesen. Im Frühjahr 2020 erfolgen weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen zu den Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

## 5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. 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:

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Allgemeine Anforderungen, Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange: Bezüglich der Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung verweisen wir auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014).

Zur Vermeidung verwaltungsbedingter Verzögerungen empfehlen wir, schon frühzeitig in der Planungsphase die für den Vollzug der entsprechenden Gesetze zuständigen Behörden zu kontaktieren.

Bodenschutzrecht Allgemein: Obwohl das Bodenschutzrecht keinen eigenständigen Genehmigungstaibestand vorsieht, sind nach § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bei Bauvorhaben die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden (Aushubmaterial): Bezüglich des Auf- oder Einbringens von Materialien > 600 m<sup>2</sup> auf oder in den Boden verweisen wir auf das Hessische Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 28. September 2007 in der derzeit gültigen Fassung. Hiernach sind zulassungsfreie Vorhaben beim Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Amt für Bauen und Umwelt, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz als Untere Bodenschutzbehörde anzuzeigen.

## 5.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Stadt Schlitz. Diese Bereiche wurden nachrichtlich gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in der Plankarte des Bebauungsplanes übernommen.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Regierungspräsidium Gießen, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Die Bereiche, welche vom Überschwemmungsgebiet berührt werden, sind als Waldfläche und Extensiv-Wiese festgesetzt. Bauliche Anlagen sind in den berührten Flächen des Überschwemmungsgebietes nichts vorgesehen und auch nicht zulässig. Die Funktion des Überschwemmungsgebietes wird nicht beeinträchtigt.

## 5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

### *Bedarfsermittlung*

Die Stadt Schlitz geht aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand davon aus, dass die Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Innerhalb des Plangebietes entsteht nur ein geringer zusätzlicher Wasserbedarf für den Lebensmitteldiscounter Norma. Eine Quantifizierung des Trinkwasserbedarfs wird im Zuge der weiteren konkretisierenden Erschließungs- und Architektenplanung erfolgen.

### *Deckungsnachweis*

Die Stadt Schlitz geht aufgrund der Lage des Plangebietes und dem Bestand davon aus, dass die Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen bereits Bestand.

### *Technische Anlagen*

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, da die Leitungen für den nördlichen Bereich selbst neu verlegt werden müssen.

### *Schutz des Grundwassers*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung (1.2) zur Befestigung der Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze sind diese bei der Neuherstellung in einer wasserdurchlässigen Weise herzustellen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteinen, etc.). Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

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

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand (Entwurf) nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets oder Heilquellenschutzgebiets.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

### Kreisausschuss des Vogelsbergkreises, Wasser- und Bodenschutz

Die Ausgleichsfläche im Rimbach befindet sich innerhalb der Zone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „TB Rimbach“ für die Trinkwassergewinnungsanlage der Stadt Schlitz. Die Lage im Schutzgebiet ist nachzutragen, die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten, steht dem Vorhaben jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in wasserdurchlässiger Weise (1.2), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Die Festsetzung wirkt der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen.

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Fußwege, Pkw-Stellplätze, Hofflächen und Müllcontainerplätze in wasserdurchlässiger Weise (1.2), kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickern. Die Festsetzung wirkt der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen.

### *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*

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.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Wasser- und Bodenschutz

Der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserableitung, -versickerung des infolge zusätzlicher Versiegelung entstehenden Mehrabflusses bei neuen Baumaßnahmen ist zu erbringen. Auf die Beachtung des ATV Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ wird hingewiesen. Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung in ein Fließgewässer eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Das Rückhaltebecken wäre nach ATV A 117 so zu dimensionieren, dass eine Abflussverschärfung infolge des Bauvorhabens vermieden wird.

Eine Einleitung von reinem Regenwasser in das Regenrückhaltebecken RRB 30 (lt. SMUSI Bestand 1992 B 30) ist nicht möglich, da es sich um ein Durchlaufbecken ohne Beckenüberlauf handelt. Nach entsprechender Rückhaltung bzw. Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken ist das nicht verwertbare und versickerbare Niederschlagswasser der Schlitz zuzuleiten. Eine Einleitungserlaubnis ist bei der Wasserbehörde für jeden Einzelfall zu beantragen.

Baugrubenwasserhaltung: Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Entwurfes zum Bebauungsplan während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Vogelsbergkreis, Sachgebiet Wasser- und Bodenschutz erforderlich. Über den Einsatz von Maßnahmen und Anlagen zur Grundwasserhaltung sowie über die Notwendigkeit einer Erlaubnis für die Grundwasserableitung entscheidet die vorgenannte Behörde.

### **5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer oder Gewässerrandstreifen vorhanden.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind zwei Entwässerungsgräben vorhanden. Diese befinden sich im Bereich der als Auwald und Extensivgrünland ausgewiesenen Flächen und werden folglich nicht bebaut. Ein dritter Entwässerungsgraben (Flurstück 287) befindet sich im Bereich der Wegeparzelle 247 und wird durch die geplante Lidl Erweiterung tangiert. Da zum jetzigen Planungszeitpunkt die abschließende Erweiterung und Flächeninanspruchnahme des Lidl Marktes noch nicht feststeht, wird erst zum Entwurf des Bebauungsplanes ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren für die Bebauung der Grabenparzelle eingeleitet.

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

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind zwei Entwässerungsgräben vorhanden. Diese befinden sich im Bereich der als Auwald und Extensivgrünland ausgewiesenen Flächen und werden folglich nicht bebaut.

### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

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

## **5.4 Abwasserbeseitigung**

### *Gesicherte Erschließung*

Die Stadt Schlitz geht aufgrund der Lage des Plangebietes davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung überprüft parallel zum Bebauungsplan, ob ein Anschluss an die bestehenden Kanäle erfolgen kann. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden daher weitere Informationen in die Begründung mit aufgenommen.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Das Abwasser aus dem Plangebiet soll im Mischsystem (Bestand) entwässert werden.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Die Abwasserleitungen im Plangebiet sind bereits vorhanden. Ein Anschluss des derzeit unbebauten Bereichs im Norden des Plangebietes an die bestehenden Abwasserleitungen muss überprüft werden. Hierzu werden weitere Angaben der Stadt, der Träger öffentlicher Belange sowie der Ingenieursplanung benötigt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden daher weitere Informationen in die Begründung mit aufgenommen (Darstellungen der Leitungen der Ver- und Entsorgung).

### *Reduzierung der Abwassermenge*

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von den Dachflächen könnte über eine Regenrückhaltung in die östlich angrenzenden Ausgleichsflächen eingeleitet werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen tragen zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

### *Versickerung des Niederschlagswassers*

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

### *Entwässerung im Trennsystem*

Aufgrund der Lage des Plangebietes wird derzeit geprüft, ob das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und künftig im Mischsystem entwässert werden kann.

### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

## 5.5 Abflussregelung

### *Abflussregelung*

Entfällt.

### *Vorflutverhältnisse*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### *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.

### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

## 5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

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

### Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes 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

---

<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 aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

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.

## **6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur**

### **6.1 Straßen und Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gemäß dem heutigen Bestand weiterhin über die Bahnhofstraße. Zusätzlich werden die landwirtschaftlichen Wege im Plangebiet dargestellt. Durch die Planung wird der von Norden nach Süden verlaufende landwirtschaftliche Weg nach Osten verlagert, um den Erweiterungsabsichten der Lebensmittelmärkte im Sondergebiet 2 gerecht zu werden. Hinzu kommt, dass durch den Neubau des Lidl-Marktes im Sondergebiet 3 der bestehende landwirtschaftliche Weg (Verlängerung Bruchwiesenweg) eingezogen wird. Deshalb wird in diesem Bereich der landwirtschaftliche Weg der von Westen nach Osten verläuft als alternative Wegeführung mit in die Planung aufgenommen und dargestellt.

Durch die Darstellungen der Ein- und Ausfahrtsbereiche wird deutlich, dass die Erschließung der Sondergebiete über die Bahnhofstraße erfolgt. Das Mischgebiet im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes wird über die Fläche des Sondergebietes (SO3) erschlossen. Die im Süden ausgewiesenen Mischgebiete werden über den im Osten angrenzenden Bruchwiesenweg erschlossen.

Für das Sondergebiet 1 (SO1) wurden die Ein- und Ausfahrtsbereiche vergrößert, um eine Mitnutzung der Gegenfahrbahn durch die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge der neu zu errichtenden Norma-Filiale zu verhindern und somit keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss hervorzurufen.

Mit der Erweiterung des Lebensmittelmarktes (Lidl-Markt) wird es voraussichtlich nicht zu einem höheren Verkehrsaufkommen kommen. Die durch das Plangebiet zusätzlich generierten Verkehrsmengen werden sich in einem überschaubaren Rahmen halten, da der Lidl- sowie der Norma-Markt bereits jetzt am Standort Bestand sind und nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Kundenverkehrs gerechnet wird. Die Zufahrtsregelung bleibt identisch. Folglich wird durch die Erweiterungsvorhaben kein zusätzlicher Verkehr generiert. Da es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine Neuansiedlung von Märkten handelt und die bestehenden Märkte nur geringfügig erweitert werden, wird sich das Verkehrsaufkommen nur unwesentlich erhöhen.

Adressat für die Hinweise ist aber auch die nachfolgende Erschließungsplanung und Bauausführung, sodass auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Nach Realisierung der Vorhaben muss die verkehrliche Situation auf der Landesstraße geprüft und beobachtet werden. Im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung sind die Hinweise zu baulichen oder verkehrlichen Maßnahmen seitens der Stadt Schlitz zu beachten und abzustimmen.

Alle Kosten im Zusammenhang der zu sichernden zukünftigen verkehrlichen Erschließung des Plangebietes trägt dann die Stadt Schlitz.

Zusätzlich ist zu erwähnen, dass für alle dargestellten direkten Zufahrten zu den Landesstraßen 3140 und 3141 sind Hessen Mobil die Schleppkurven für das jeweils größte hier regelmäßig fahrende Fahrzeug im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen sind. Im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrten zu den Landesstraßen sind von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe freizuhaltenen Sichtfelder im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.

#### Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrswesen Gelnhausen

In der Abbildung 9 der Begründung zum Bebauungsplan ist der Freiflächenplan des geplanten Norma Discountmarktes mit der Schleppkurve für einen von der Landesstraße 3140 auf das Marktgelände einfahrenden LKW dargestellt. Hier erfolgt die Inanspruchnahme der Gegenfahrbahn der Landesstraße. Dem stimmen wir aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zu. Rechtsgrundlage: §47 HStrG

Für alle dargestellten direkten Zufahrten zu den Landesstraßen 3140 und 3141 sind Hessen Mobil die Schleppkurven für das jeweils größte hier regelmäßig fahrende Fahrzeug nachzuweisen. Eine Mitnutzung der Gegenfahrbahn der klassifizierten Straßen ist in keinem Fall genehmigungsfähig.

Im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrten zu den Landesstraßen sind von jeglicher Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50m Höhe freizuhaltenen Sichtfelder gemäß RAS 06 einzutragen, zu beachten und deren dauerhafte Freihaltung durch entsprechende Festsetzungen / Erläuterungen sicherzustellen.

Weiterhin wurde bereits in der Stellungnahme vom 27.10.2017, Az.: 34c2-BE13.01.22i-17-0776 dargelegt, dass erhöhte Anforderungen an die verkehrliche Erschließung nicht auszuschließen sind und diese vonseiten der Stadt sicherzustellen sind. In den uns zugegangenen Beschlussempfehlungen als Ergebnis der Abwägung unserer Stellungnahme ist der Hinweis auf die nachfolgende Erschließungsplanung ergangen. Analog ist dies Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan unter Gliederungspunkt 6.1 Straßen- und Verkehrsflächen. Damit wird u.E. die Stadt aber ihrer Verpflichtung des Nachweises der gesicherten Verkehrserschließung im Rahmen der Bauleitplanung nicht gerecht. Die verbalen Einschätzungen des Planaufstellers zur Verkehrserschließung sind nicht prüfbar. Wir bitten deshalb um Vorlage detaillierter prüffähiger Unterlagen, die eine Einschätzung zulassen, ob die bestehenden sowie die geplanten neuen Zufahrten von und zur Landesstraße 3140 und 3141 in Schlitz auch den zukünftigen Erfordernissen in baulicher Hinsicht und vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit gerecht werden.

Wird aufgrund der Gebietsausweisung der Ausbau der Landesstraße/n erforderlich gilt das v.g. analog. In diesem Fall ist darüber hinaus auf der Grundlage jeweils eines Hessen Mobil zur Prüfung und Genehmigung vorzulegenden straßenbautechnischen Entwurfes gemäß RAS 06 und RE 2012 zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen dem jeweils betreffenden Grundstückseigentümer (dem die Erschließung dient) und Hessen Mobil eine Vereinbarung abzuschließen. Sämtliche Kosten von erschließungsbedingt notwendigen Ausbaumaßnahmen hat der betreffende Verursacher (Grundstückseigentümer) zu tragen. Dies umfasst Planung, Bau, Unter- und Erhaltung (Ablöse).

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von den Landesstraßen 3140 und 3141 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Schlitz hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

## **6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Die Bauherren haben dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können. In der vorliegenden Planung wird das zum einen durch die entsprechende Ausweisung von Flächen für Stellplätze auf der Plankarte gewährleistet (SO1, SO2, SO4). Im

Mischgebiet sowie im SO3 und SO<sub>T</sub> sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagen und Nebenanlagen zulässig. Im Ergebnis kann somit dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden.

### 6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist direkt an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Westlich angrenzend im Bereich des ehemaligen Bahnhofsgebäudes befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit eine Haltestelle des ÖPNV.

### 6.4 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Im Plangebiet befinden sich Wasserleitungen, Schmutzwasserkanäle sowie Strom, Kabel, Telekommunikationslinien und Erdgasversorgungsleitungen. Die Erdgasleitung der Osthessen Netz GmbH (nicht eingemessen) sowie die Stromkabeltrasse der Stadtwerke Schlitz (nicht eingemessen) wurden in der Plankarte nachrichtlich übernommen und dargestellt. Im Zuge des Bebauungsplanvollzug soll eventuell die Erdgasleitung verlegt werden, wozu derzeit aber noch nichts Näheres bekannt ist. Um die vorhandene Erdgasleitung dennoch vorab zu sichern, wurde deshalb innerhalb der Plankarte zusätzlich ein Leitungsrecht zugunsten der Osthessen Netz GmbH mitaufgenommen.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Deutsche Telekom AG

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per eMail bei [planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft.mitte@telekom.de)

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit noch nicht geplant.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Signatur [Thilo.Bahr@telekom.de](mailto:Thilo.Bahr@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

#### OsthessenNetz

Im Geltungsbereich befinden sich von der OsthessenNetz GmbH betriebene Erdgasversorgungsleitungen der Rhön-Energie Osthessen GmbH, über die der größte Teil der vorhandenen Bebauung derzeit mit Erdgas versorgt wird. Aus der beigefügten Plankopie (Bestandsplan; Anlage 1) ist die Lage der Rohrleitungstrassen zu ersehen. Der Vollstän-

digkeit halber bitten wir Sie, im Bereich der Grundstücksparzellen Gemarkung Schlitz, Flur 3, Flurstücke 235/30, 241/5, 247 und 287 ein Leitungsrecht für die vorhandene Erdgasversorgungsleitung - wie in Anlage 2 dargestellt - in den Bebauungsplan zu übernehmen. Sollten durch geplante bauliche Maßnahmen Änderungen an Erdgashausanschlüssen erforderlich werden, so sollte der jeweilige Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro frühzeitig mit der OsthessenNetz GmbH, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufnehmen.

Bei den geplanten baulichen Maßnahmen im Bereich der vorgenannten Grundstücke – wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 2, Abbildung 11 dargestellt – muss die Erdgasleitung gegebenenfalls umgelegt werden. Der Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro sollte diesbezüglich ebenfalls frühzeitig mit der OsthessenNetz GmbH Verbindung aufnehmen. Sonstige eventuell notwendig werdende Sicherungs- und Änderungsmaßnahmen an unseren Erdgashauptleitungen werden wir im Zuge geplanter Baumaßnahmen auf der Basis der jeweils gültigen Kostenregelung durchführen.

Abschließend möchte die Osthessen Netz GmbH noch anmerken, dass aus wirtschaftlichen Gründen kein weiterer Ausbau des Erdgasversorgungsnetzes geplant ist. Wichtige Aspekte sind dabei unter anderem die aktuellen Rahmenbedingungen wie die Energieeinsparverordnung – EnEV 2016 und die Ziele der Bundesregierung zur Dekarbonisierung, die einen dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb eines Erdgasnetzes nicht mehr ermöglichen.

#### Stadtwerke Schlitz, Wasserwerke

In diesem „Bruchwiesenweg“ unterhalb dem Grundstück Bahnhofstraße 37 liegen diverse Kabeltrassen. Sollte dieser Weg, wie in der Plankarte 1 beschrieben, anders genutzt oder bebaut werden, müssen diese Kabeltrassen zurück bzw. um verlegt werden.

## **6.5 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung muss im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung gemäß den Vorgaben des Brandschutzes geprüft werden. Im Plangebiet sind die Erschließungsstraßen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen sind darüber hinaus ausreichend bemessene Rettungswege und Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### KA des Vogelsbergkreises, Vorbeugender Brandschutz

Im gesamten beplanten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder für die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können.

Die „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“ und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO 55, 3, 14). Die Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, in Kraft seit 07. August 2018, ist zu beachten und einzuhalten.

Insbesondere wird auf die §§ verwiesen

§ 2 - Begriffe

§ 3 - Allgemeine Anforderungen

§ 4 — Das Grundstück und seine Bebauung

§ 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken

## § 6 - Abstandsflächen und Abstände

## § 14 — Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 - Technische Regeln - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen - des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zu beachten und einzuhalten.

Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Sondergebiet (SO Einzelhandel und SO Tankstelle) sowie für das Mischgebiet (MI).

- der angegebenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0.8
- der max. zulässigen  $Z = I$  im SO ( $Z = II$  im MI) Vollgeschossen
- beträgt dieser bei mittlerer Gefahr (überwiegende Bauart: Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen) (Sollte eine andere Bauart gewählt werden, ist der Bedarf an Löschwasser anzupassen) der Brandausbreitung

**96 mm = 1600 l/min (192 m<sup>3</sup> für zwei Stunden).**

Diese Löschwassermenge (1600 l x 120 min: 192000 l (192m<sup>3</sup>)) muss über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Bei der Wasserentnahme aus Hydranten darf der Fließdruck bei max. Wasserentnahme 1.5 bar nicht unterschreiten.

Kann für die geplanten Baugebiete die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B.: unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220.

Sollte eine der oben aufgeführten Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009“ und den Vorgaben aus der DIN 14090 Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Hydranten sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150 m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil- Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRVV). Teil 1: Planung - verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschleifen, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen. auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme, auch bei Stromausfall, sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen. Nach Inkrafttreten der Hessischen Bauordnung vom 28.Mai.2018, wird insbesondere auf den § 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken und den § 14 - Brandschutz verwiesen.

In § 36 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen. Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle des Vogelsbergkreises festzulegen.

## 7 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1.000).

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>6,83 ha<sup>2</sup></b>
Fläche Sondergebiet	2,76 ha
Versiegelung im SO (GRZ 0,8*)	2,20 ha
Fläche Mischgebiet	0,90 ha
Versiegelung im MI (GRZ 0,6*)	0,54 ha
Straßenverkehrsflächen öffentlich	1,44 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Landwirtschaftlicher Weg)	0,27 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung, RRB	0,03 ha
Grünfläche (Dauerkleingärten)	0,53 ha
Grünfläche (Verkehrsbegleitgrün)	0,06 ha
Wasserflächen (Grabenparzelle)	0,04 ha
Flächen f. Maßnahmen, Zw. Streuobstwiese	0,22 ha
Fläche f. Maßnahmen, Zw. Auwald (Waldflächen)	0,33 ha
Fläche f. Maßnahmen, Zw. Extensivgrünland	0,25 ha
<b>Externe Ausgleichsfläche / Geltungsbereich</b>	<b>1,4 ha</b>
Zweckbestimmung: Extensivgrünland	1,4 ha

\* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,8 im Sondergebiet maximal durch 2,20 ha und bei einer GRZ von 0,6 im Mischgebiet maximal durch 0,54 ha versiegelt werden. Angemerkt werden muss hier, dass das Plangebiet bereits größtenteils bebaut und versiegelt ist.

## 8 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## 9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten

Der Stadt Schlitz liegen zum Entwurf Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Diese sind nachfolgend nachrichtlich aufgeführt.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4 (26.03.2020)

Nach entsprechender Recherche ist festzustellen, dass es im unmittelbaren Umfeld des v. 9. Planungsraumes folgende Einträge in der AFD gibt:

Schlüssel-Nr.	Gemarkung / Gemeinde	UTM-Koordinaten	Art der Altfläche	max. Gefährdungsklasse (1-5)	Status / Bemerkung
535.015.120-001.033	Schlitz	Bruchwiesenweg 8	Altstandort: Schlitzer Leinen Industrie Driessen GmbH & Co. KG		Adresse / Lage überprüft (validiert) Stilllegung erfolgten 2017
535.015.120-001.020	Schlitz	Bahnhofstraße 46	Altstandort: Reinigung und Wäscherei	5	Fläche nicht bewertet
535.015.120-001.031	Schlitz	Bahnhofstraße 34	Altstandort: ARAL Tankstelle	5	Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen Zuständige Behörde: UBB LK VB
535.015.120-001.030	Schlitz	Bahnhofstraße 52	Altstandort: Firma Tresser (Sägewerk)	5	Sanierung (Dekontamination) abgeschlossen

Da die Erfassung der v.g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig. Deshalb wird empfohlen weitere Informationen (z.B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewerbeverzeichnis, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Vogelsberg und bei der Stadt Schlitz einzuholen.

Über die elektronische Datenschnittstelle DATUS online steht den Kommunen ebenfalls FIS-AG (kommunal beschränkt) zur Verfügung. Nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodeninformationssystem nach § 7 erfasst werden können. Dies hat in elektronischer Form zu erfolgen. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde in elektronischer Form zu übermitteln. Wenden

Sie sich bitte an das HLNUG oder entnehmen Sie weitere Infos sowie Installations- und Bedienungshinweise unter: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus.html>

Es wird daher empfohlen durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen eine Historische Erkundung durchzuführen, um Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast festzustellen oder auf Grund fundierter Recherchen ausschließen zu können. Diese hat nach den Maßgaben des Handbuchs Altlasten, Band 3, Teil, des Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (Wiesbaden 2012) zu erfolgen ([https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/HandbuchAltlasten-Band3-Teil1\\_Web.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/altlasten/handbuch/HandbuchAltlasten-Band3-Teil1_Web.pdf)). Sie muss mindestens Folgendes enthalten: nutzungsbezogene Gefährdungsabschätzung mit entspr. Begründung; daraus abgeleitet gutachterliche Handlungsempfehlungen. Das Ergebnis der Historischen Erkundung ist dem Regierungspräsidium Gießen (Dez. 41.4) zur altlastenfachlichen Prüfung vorzulegen. Ggf. sind dann weitere Untersuchungsschritte in Form einer orientierenden Untersuchung des Grundstücks erforderlich. 1) Die Historische Erkundung als Teil der Einzelfallrecherche ist die beprobungslose Erkundung einzelner Flächen. Wichtige Arbeitsschritte sind die Ortsbegehung sowie die Auswertung von leicht zugänglichen Informationsquellen, z.B. Bauakten, geologische Karten und Gutachten. Unter Umständen ist eine vertiefte Aktenrecherche oder eine multitemporale Karten- und Luftbilddauswertung erforderlich. Beprobungen und Analysen werden in diesem Schritt noch nicht durchgeführt. Bei der Einzelfallrecherche wird erkundet, welche Schutzgüter (Grundwasser, oberirdische Gewässer, Boden, Luft) gefährdet sind und welche Nutzungen beeinträchtigt sind. Datenblätter zur Einzelfallbewertung siehe Homepage HLNUG: <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/arbeitshilfen/band-5-bewertung-vonaltaeflaechen.html>. Im Zuge künftiger Erdaushubmaßnahmen kann es bei allen - auch bei bereits untersuchten und sanierten - Altflächen punktuell zum Anfall von verunreinigtem Boden aus der Vornutzung kommen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 HAItBodSchG die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 zur Prüfung anzuzeigen.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4 (27.10.2017)

Vorsorgender Bodenschutz: Für die Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen wurde vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Februar 2011 eine Arbeitshilfe "Bodenschutz in der Bauleitplanung" erstellt, veröffentlicht und allen hessischen Städten und Gemeinden zur Anwendung empfohlen. Ich bitte, diesen Punkt mit den daraus resultierenden Maßnahmen künftig gesondert aufzuführen. Grundsätzliche Ziele sind u. a.:

- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen)
- Bodenbetrachtung an Hand natürlicher Bodenfunktionen, Archivfunktion, Empfindlichkeit, Vorbelastung, Nutzungshistorie
- Betrachtung des Erosionsgefährdungspotentials (Umfeld berücksichtigen)
- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur

Bei größeren Baumaßnahmen wird daher, eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen, um einen ausreichenden Bodenschutz zu gewährleisten.

Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4 (26.03.2020)

Vorsorgender Bodenschutz: Boden ist wie Wasser und Luft eine unersetzbare Ressource und Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen. Der Boden erfüllt vielfältige und essentielle natürliche Funktionen. Die Funktionen des Bodens sind auf Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. In den vorliegenden Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes dargestellt. Es wird zur Versiegelung von Böden kommen, was zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen an dieser Stelle führt. Den Empfehlungen / Anweisungen zum Schutz des Bodens in den vorgelegten Planunterlagen ist Folge zu leisten.

Entsprechende auch in den vorliegenden Unterlagen dargestellte Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festzuhalten. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf die nachfolgenden InfoBlätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende ([https://umwelt.hessen.de/sites/defaultfiles/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauen\\_bauausfuehrende\\_textvorlage\\_02\\_180420\\_inkl-anhang.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/defaultfiles/media/hmuelv/hmuklv_boschubauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)). Boden - damit Ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Häuslebauer ([https://umwelt.hessen.de/sites/defaultfiles/media/hmuelv/hmuklv\\_boschubauenhaeuslebauer\\_textvorlage\\_01\\_180420.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/defaultfiles/media/hmuelv/hmuklv_boschubauenhaeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf))

#### RP Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen

Bei Bau-, Abriss- und Erarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Bau-merkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://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 (z.B. Bauschutt, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z.B. Asbestzementplatten).

#### Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

Dem Verband liegen ebenfalls Hinweise über Altablagerung im Geltungsbereich des Plangebietes nicht vor. Hinsichtlich der Erfassung von Altstandorten wurde uns seitens des Magistrates in 1991 nachstehende stillgelegte Gewerbebetriebe gemeldet:

Malergeschäft, Günther Appel, Schlitz, Bahnhofstraße 70

Bettfederreinigung, Heinrich Hühn, Schlitz, Bahnhofstraße

Reinigung u. Wäscherei, Josef Bück, Schlitz, Bahnhofstraße 46

Autohaus Hetzei, Schlitz, Bahnhofstraße 34

Nähere Angaben hierzu, wie etwa zum Umgang mit umweltrelevanten Gefahrstoffen, Havarien, Altlasten usw. liegen uns nicht vor. Der ortskundige Magistrat, dem eine Amtspflicht bei fehlerhafter Überbauung derartiger Altstandorte obliegt, wird daher gebeten, eine diesbezügliche Überprüfung (z.B. Gewerberegister) und gegebenenfalls bei entsprechenden Anhaltspunkten eine Rückmeldung an den Verband vorzunehmen. Dies gilt auch für Bahnhofsbereiche, die im Weltkrieg häufig Gegenstand alliierter Luftangriffe waren und bei Bedarf, durch Auswertung von Luftbilddaufnahmen hinsichtlich Kampfmittelrückstände überprüft werden können. Ansonsten sollte bei Erarbeiten auf organoleptische Bodenveränderungen, wie Konsistenz, Farbe und Geruch, geachtet und bei deren Zutage treten die Aufsichtsbehörde verständigt werden. Bauabfall und Bodenaushub sollten getrennt gehalten und einer zeitnahen Verwertung zugeführt werden. Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Bei der verkehrsmäßigen Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung getragen werden. Der bei der Grünpflege anfallende Grasschnitt sollte landwirtschaftlich verwertet oder gemulcht werden. Hecken- und Baumschnitt eignet sich zur Grünabfallkompostierung.

## **10 Denkmalschutz**

Im Rahmen der Beplanung der Fläche und der vorhandenen umgebenden Bebauung sowie den bisher vorliegenden Hinweisen sind keine städtebaulichen Aspekte des Denkmalschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Das denkmalgeschützte Gebäude des ehemaligen Bahnhofs erfährt durch den Bebauungsplan keine Einschränkungen, sondern wird lediglich im Bestand gesichert.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Landesamt für Denkmalpflege Hessen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalpflegebehörde sowie der Gemeinde zu melden: Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21,3 HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.

## **11 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. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG auch im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

Gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung im Norden des Plangebietes erfolgt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine weitere Verbesserung des Wohnumfeldes. Die vormals als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Bahnhofstraße“ als Sondergebiet ausgewiesen, so dass durch die Stellung der künftigen Gebäude (Norma Markt) der Parkplatzbereich im Bereich des Norma-Marktes entsprechend abgeschirmt wird.

**Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB, Hinweise und Empfehlungen** verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

#### Regierungspräsidium Gießen, Dez. 43.2, Immissionsschutz II

Gegen die Planung bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken, soweit sichergestellt wird, dass die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten sicher eingehalten werden. Soweit hier Unsicherheiten hinsichtlich einer sicheren Einhaltung dieser Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm bestehen, kann eine detaillierte Immissionsprognose für die notwendige Planungssicherheit sorgen.

## **12 Erneuerbare Energien**

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. Der Beitrag der

Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden (Südsüdwest) ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen (2.1.1).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach dem alten § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Das EEWärmeG und die EnEV sind durch das GEG (Gebäudeenergiegesetzes) abgelöst worden, die bisherigen Vorgaben sind aber im Grundsatz geblieben. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

### **13 Kosten**

Der Stadt Schlitz entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Bearbeitung: Dipl.-Geograph Mathias Wolf, Stadtplaner (AKH / SRL)

Schlitz und Wetttenberg, 25.08.2022 und 07.11.2022

Anlagen:

- Umweltbericht
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag