

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

### **sowie 38. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

#### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB und § 6a Abs. 1 BauGB**

---

#### **1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

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 bedurfte es der Zulassung einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung, da das Planvorhaben zum Zeitpunkt der Aufstellungsbeschlusses insbesondere dem städtebaulichen Integrationsgebot entgegenstand.

Aus den o.g. Gründen und des bereits etablierten Standortes für den Einzelhandel liegen keine Alternativen oder anderweitige Planungsmöglichkeiten vor.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden.

Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zur Betroffenheit oder Nichtbetroffenheit von oberirdischen Gewässern sowie Lage außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten und angrenzend zu Überschwemmungsgebieten. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Klima und Luft: Auswirkungen des Plangebietes / der Planung für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Tiere und Pflanzen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutz- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Biologische Vielfalt: Auswirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Natura-2000-Gebiete: Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten mögliche Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete.
- Sonstige Schutzgebiete: Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Nutzungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind zu prüfen. Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsfunktion.

- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Auswirkungen auf die bestehende und zu erhaltende bestmögliche Luftqualität im Zuge der Planung.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu dem durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Die vorliegende Planung sieht mehrere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Entwicklungszielen vor. Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bebauungsplans auftreten können.

Zusätzlich wurde ein Faunistisches Gutachten erstellt und die Ergebnisse im weiteren Planungs- und Abwägungsprozess berücksichtigt. Der erarbeitete Artenschutzrechtliche Fachbeitrag hat den Eingriff und die Beeinträchtigung bestimmter Tierarten bewertet und es wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden innerhalb und außerhalb des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Entwicklungszielen ausgewiesen.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs.2, § 4 Abs.2 und § 4a BauGB dokumentiert. Wesentliche Sachverhalte und Verfasser der Stellungnahmen werden zusammenfassend aufgeführt:

- **Boden und Wasser:**

Hinweise zum Baugrund und Bodenschutz, zur Entwässerung des Plangebietes, zur Schmutzwasserableitung, zum anfallenden Niederschlagswasser und zu Oberflächenwasser, zur geplanten Regenrückhaltung, zum Abwasser, Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen im und angrenzend zum Plangebiet, zum Vorsorgenden Bodenschutz, zum Bodenschutz allgemein, zur Qualität der Böden, Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern, Gewässerrandstreifen und Betroffenheit der Lage außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, jedoch teilweise innerhalb eines Überschwemmungsgebietes, zu

Baugrubenwasserhaltung, Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt, Hinweise zu einem Gewässerökologischen Gutachten (Hessen Mobil, LK VB Untere Naturschutzbehörde, LK VB Amt für den ländlichen Raum, LK VB Wasser- und Bodenschutz, RP Gießen Dez. Grundwasserschutz und Oberirdische Gewässer, Altlasten, Bodenschutz, Stadtwerke Schlitz, Öffentlichkeit). Die Anregungen und Hinweise wurden weitestgehend in der Planung berücksichtigt (Plankarte und Begründung / Umweltbericht) oder in den Abwägungsprozess eingestellt.

- Klima und Luft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Tiere und Pflanzen

Hinweise auf die bestehenden Laubbäume entlang der Landesstraße, Pflanzmaßnahmen im Bereich der Straße (Sichtfelder), Hinweise zur Grünlandextensivierung, Hinweise zu Waldflächen und möglichen Rodungen, Hinweise auf die Barrierefreiheit für Wildtiere bei Einfriedungen, Hinweise zu den externen Ausgleichsflächen und Maßnahmen, (Hessen Mobil) LK VB Untere Naturschutzbehörde, LK VB Amt für Wirtschaft und den ländlichen Raum, RP Gießen Obere Forstbehörde).

Die Anregungen und Hinweise wurden weitestgehend in der Planung berücksichtigt (Plankarte und Begründung / Umweltbericht) oder in den Abwägungsprozess eingestellt.

- Biologische Vielfalt:

Hinweise zu den externen Ausgleichsflächen und Maßnahmen (LK VB Untere Naturschutzbehörde, RP Dez. Landwirtschaft, LK VB Amt für Wirtschaft und den ländlichen Raum). Die Anregungen und Hinweise wurden weitestgehend in der Planung berücksichtigt (Plankarte und Begründung / Umweltbericht).

- Landschaft:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Natura-2000-Gebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Sonstige Schutzgebiete:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet, Hinweise zu Immissionen, zum Abfall, zu Bau-Abriss- und Erdarbeiten, zum Grünschnitt, keine Hinweise zu Kampfmitteln, zum Brandschutz (Hessen Mobil, Vogelsbergkreis Brandschutz, RP Darmstadt KMRD, RP Gießen Dez. Altlasten, Bodenschutz, Immissionsschutz, Abfallentsorgung, ZAV).

Die Anregungen und Hinweise wurden weitestgehend in der Planung berücksichtigt (Plankarte und Begründung / Umweltbericht) oder in den Abwägungsprozess eingestellt.

- Kultur- und sonstige Sachgüter, kulturelles Erbe:

Hinweise zu dem denkmalgeschützten Baubestand (Kreisbauaufsicht). Die Anregungen und Hinweise wurden weitestgehend in der Planung berücksichtigt (Plankarte und Begründung / Umweltbericht) oder in den Abwägungsprozess eingestellt.

- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Zu diesem Schutzgut liegen keine Stellungnahmen vor.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Hinweise zu Umweltbelangen vorgetragen.

Sonstige Belange:

Hinweise der Stadt Hünfeld zum Einzelhandel, Hinweise zu Leitungsinfrastruktur (OsthessenNetz GmbH, DB Bahn, Stadtwerke Schlitz, Deutsche Telekom).

Die Anregungen und Hinweise wurden weitestgehend in der Planung berücksichtigt (Plankarte und Begründung / Umweltbericht) oder in den Abwägungsprozess eingestellt.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen haben im Wesentlichen Eingang in die Planung gefunden oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung. Der Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 07.11.2022 als Satzung beschlossen und die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich am 10.10.2022 festgestellt. Des Weiteren wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan sowie in den Genehmigungs- und Verfahrensunterlagen der Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Schlitz, den 10.10.2022 und 7.11.2022