

Gemeinde Beselich



Ortsteil Obertiefenbach Bebauungsplan „Oben in der Au und Auf dem Sieghaus tlw. Flur 2 und 14“, 4. Änderung

Begründung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	3
3	Planaufstellungsverfahren	5
4	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen	6
4.1	Ziele der Raumordnung.....	6
4.2	Städtebauliche Alternativenprüfung	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	8
4.4	Geltende Bebauungspläne.....	8
5	Festsetzungen.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	10
5.3	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	11
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	11
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung	11
6.1.1	Gewässerschutz.....	11
6.1.2	Altflächen, Bodenschutz.....	11
6.1.3	Erschließung, Brandschutz.....	11
6.2	Verkehr	12
6.3	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	12

Beselich und Wetzlar, 25.01.2017

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Der unter der Adresse „Am Siechhaus 19“ bestehende, nicht mehr zeitgemäße Lebensmittelmarkt soll seit längerem durch einen Neubau ersetzt werden.

Zunächst war vorgesehen, einen neuen Markt auf einem Grundstück außerhalb des Ortsbereichs neu zu bauen weil auf der Fläche selbst eine Neuaufstellung des Gebäudes wegen den weiteren Nutzungen auf dem Grundstück aus Platzgründen und aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich war. Die Verlagerung des Standorts ist jedoch unter raumordnerischen Gesichtspunkten und der regionalplanerischen Zielsetzungen nicht umsetzbar. Sie steht auch nicht im Einklang mit den Bemühungen und der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, mindergenutzte und brach liegende Grundstücke einer besseren oder neuen Nutzung zuzuführen.

Inzwischen konnte das Unternehmen das Grundstück erwerben und kann somit vollständig über die Flächen verfügen. Damit ist die zentrale Voraussetzung dafür geschaffen, in Entsprechung städtebaulicher Leitbilder, regionalplanerischer Zielsetzungen und städtebaulicher Entwicklungsziele den Lebensmittelmarkt auf dem Grundstück neu zu bauen.

Aus städtebaulicher Sicht der Gemeindeentwicklung ist das Vorhaben zu begrüßen weil damit eine Aufwertung des Bereichs Am Siechhaus erreicht wird. Damit kann auch gewährleistet werden, dass weitere Grundstücke in dem Gebiet brachfallen. Zudem kann das Vorhaben ein neuer Anreiz für die Vermarktung bisher nicht veräußerbarer Grundstücke in der Nachbarschaft sein.

Das Gebiet um die Straßen „Am Siechhaus“ und „Auer Weg“ ist seit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Oben in der Au und Auf dem Sieghaus teilw. Flur 2 und 14“ (Inkrafttreten durch Bekanntmachung im Beselicher Wochenspiegel am 13.07.1984) als Mischgebiet ausgewiesen und festgesetzt. Das Plangebiet und sein Umfeld sind geprägt von einem Nutzungsmix aus großflächigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben, Gastronomie sowie Wohnnutzung und ein Seniorenheim.

Mit dem Neubau des Lebensmittelmarktes ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche auf über 800 qm verbunden. Damit gilt das Vorhaben als großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der im Mischgebiet nicht zulässig ist. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplanes mit Neufestsetzung eines Sondergebiets erforderlich.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

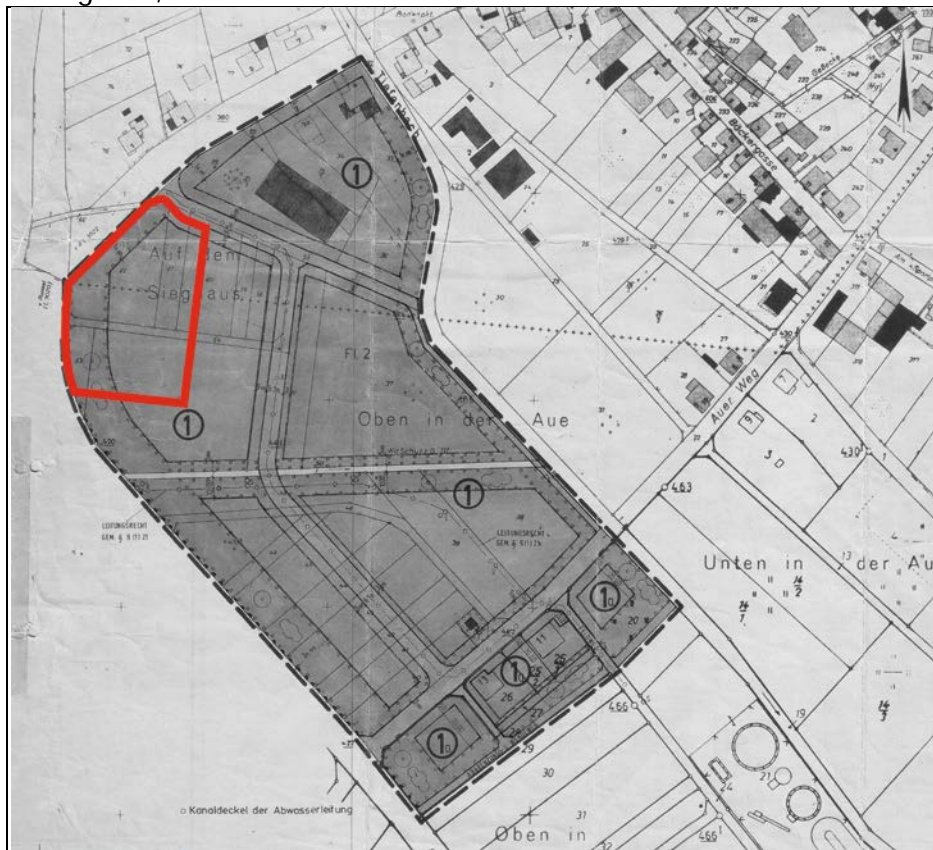
Das Plangebiet liegt im Süden von Obertiefenbach, eingebettet in die bebauten Ortsstrukturen im Südwesten von Obertiefenbach, die durch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung geprägt sind. Das Vorhabengebiet/der Änderungsbereich ist ein städtebaulich gut integrierter Versorgungsstandort, der aus einem Radius von ca. 500 m innerhalb von 6 min. zu Fuß erreichbar (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst mit dem Flurstück 337/8 in der Flur 12 eine Teilfläche des Bebauungsplangebiets „Oben in der Au und Auf dem Sieghaus“ (vgl. Abb. 2). Er grenzt an die Hauptstraße und an die Niedertiefenbacher Straße innerhalb der Ortsdurchfahrt sowie an die Straße „Am Siechhaus“ an. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Am Siechhaus“. Östlich angrenzend schließt Bebauung mit Wohn- und Geschäftsnutzung (Haarstudio) an, im Süden Gewerbe (Kunststoff verarbeitender Betrieb).

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets im Ortsbereich



Bildquelle: www.geoportal.hessen.de

Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs im Plangebiet „Oben in der Auf und Auf dem Sieghaus, teilw. Flur 2 und 14“ von 1984



3 Planaufstellungsverfahren

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für den Neubau eines bestehenden Lebensmittelmarktes in der Bestandsfläche geschaffen. Das vorhandene Gebäude und die Freiflächen (Stellplätze und Verkehrsflächen) werden abgebrochen und zurückgebaut. Anschließend wird ein Neubau im östlichen Grundstücksteil mit den erforderlichen Stellplatzflächen neu gebaut. Für diese Maßnahme der Innenentwicklung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4.970 qm, die zulässige Grundfläche nach GRZ ca. 1.988 qm, die damit weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm liegt, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Prüfungen angewendet werden darf.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Zur Vermeidung von Rechtsmissbräuchen gilt für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche bis 20.000 qm, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind - „Kumulierungsverbot“ (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommentar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation“ folgendes zu verstehen:

1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Betracht kommen.
2. Der „enge sachliche Zusammenhang“ bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittswisen Planung (nach Bedarf, Budget, Flächenverfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB.
3. Als „räumlicher Zusammenhang“ ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plangebiete zu verstehen.
4. Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird regelmäßig angewendet um Verwaltungs-, Verfahrens- und Untersuchungsaufwände möglichst zu minimieren. Planungen, für die die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB nicht gegeben sind, werden im Regelverfahren aufgestellt. Die Anwendbarkeit für das beschleunigte Verfahren wird in für jeden Einzelfall individuell geprüft. Die von der Gemeinde im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungspläne der Innenentwicklung stehen sämtlich nicht in einem räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang im Sinne des o.g. „Kumulierungsverbots“. Ebenso fehlt es an einem engen sachlichen Zusammenhang, da die Bebauungspläne nicht auf die Realisierbarkeit eines Vorhabens zielen, sondern unterschiedliche Planungsziele verfolgen.

4 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

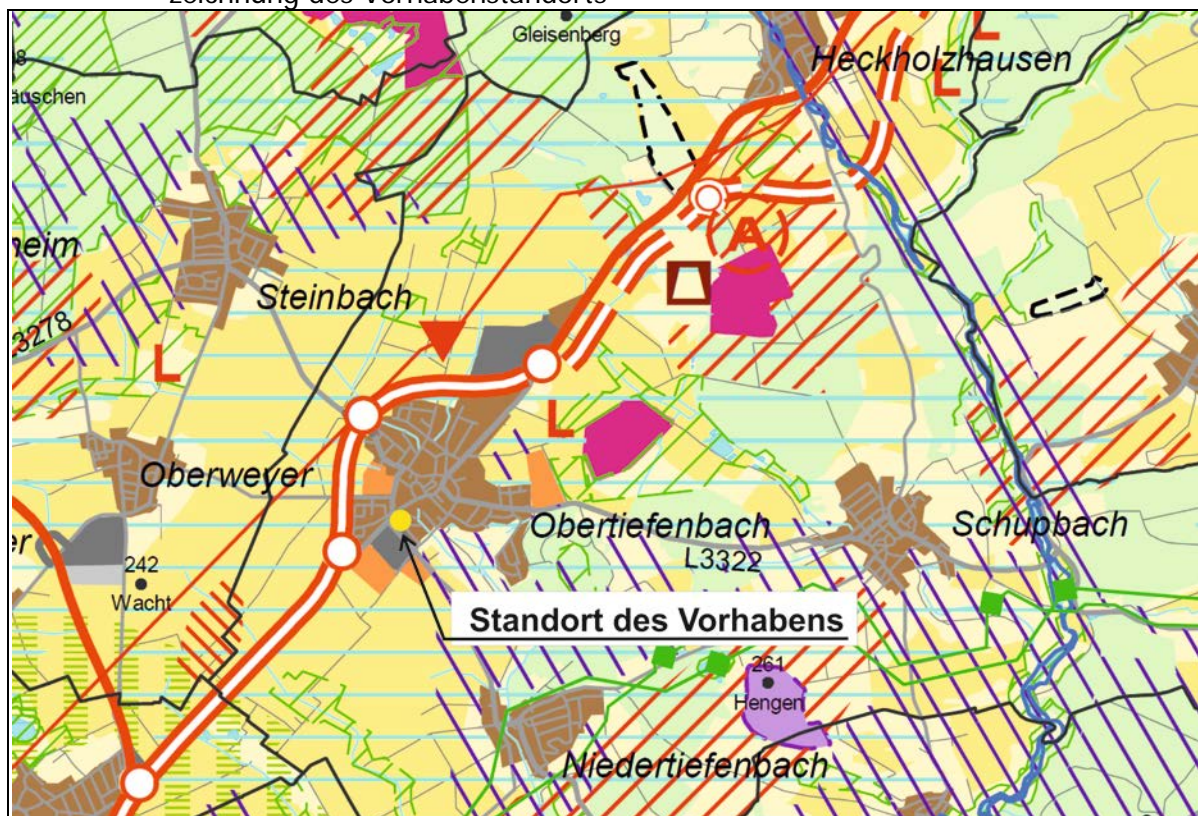
4.1 Ziele der Raumordnung

Der Planbereich liegt innerhalb des Vorranggebiets Siedlung-Bestand. Als Vorhaben der Innenentwicklung entspricht die Planung zunächst grundsätzlich den Zielen des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010:

- Lage innerhalb des für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiets Siedlung-Bestand (Ziel 5.2-1) und
- Deckung des Siedlungsbedarfs vorrangig durch Nachverdichtung des Bestands (Ziel 5.2-5).

Mit der Drucksache VIII/77a hat sich die Regionalversammlung Mittelhessen eine Bewertungsgrundlage für geplante Einzelhandelsansiedlungen im Bereich der Grundversorgung gegeben, anhand derer die Zulässigkeit von Vorhaben bzw. die Notwendigkeit von Verfahren zur Abweichung vom Regionalplan bestimmt werden. Aus dem Umfang der in der Gemeinde Beselich gebundenen Kaufkraft ergibt sich die Notwendigkeit eines Abweichungsverfahrens vom Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 und vom Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010.

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte des RPM 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung des Vorhabenstandorts



Im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben des Lebensmittelmarktes wurde eine Auswirkungsanalyse¹ erstellt. Darin wird vor dem Hintergrund der Standortrahmenbedingungen sowie der regionalen Nachfrage- und Angebotssituation untersucht, welche wettbewerblichen, städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen von dem Vorhaben zu erwarten sind. Insbesondere wird geprüft, ob das Vorhaben zur Stärkung des Ortskerns beiträgt und

¹ Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Norma Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Beselich (GMA Köln, 24.11.2016)

ob es als raumbedeutsames Einzelhandelsprojekt einzustufen ist. In der Untersuchung wird festgestellt, dass die Kaufkraftbindung in der Gemeinde Beselich den in Mittelhessen angewendeten Rahmen übersteigt. Auch wenn das Planungsvorhaben grundsätzlich, wie die Prüfung und Bewertung auf der Grundlage der Auswirkungsanalyse ergeben hat, alle Raumordnungsziele des Regionalplans einhält, ist wegen der starken Kaufkraftbindungsquote die Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 und des Regionalplans Mittelhessen 2010 erforderlich. Der Antrag auf Zulassung der Abweichung wurde mit Schreiben der Gemeinde vom 07.12.2016 gestellt. Mit Schreiben vom 12.12.2016 hat das Regierungspräsidium das Beteiligungsverfahren für den Abweichungsantrag eingeleitet.

4.2 Städtebauliche Alternativenprüfung

Die Gebäude im Plangebiet mit dem hier ansässigen Lebensmittelmarkt sind in die Jahre gekommen, nicht mehr zeitgemäß und entsprechen nicht mehr heutigen energetischen Standards. Auch die technische Ausstattung des Lebensmittelmarktes und die Warenpräsentation entsprechen nicht heutigen modernen Anforderungen. Seitens des Unternehmens besteht der Wunsch, den Markt zu modernisieren und in Bezug auf Größe und Art der Warenpräsentation neu aufzustellen sowie durch technische Modernisierungen den Energieverbrauch zu minimieren und den Markt kostenoptimiert zu betreiben.

Der Versorgungsstandort im Südwesten des Ortsteils ist der einzige Lebensmittelmarkt in integrierter Lage, der für weite Bevölkerungsteile fußläufig gut erreichbar ist. Im unmittelbaren fußläufigen Einzugsbereich liegt auch das Seniorenzentrum Maria Hilf in Obertiefenbach. Für nicht regelmäßig pflegebedürftige Bewohner, die sich noch mindestens teilweise selbst versorgen, ist der Markt gut erreichbar, ohne Barrieren überwinden zu müssen. Der Lebensmittelmarkt hat nahezu ausschließlich Nahversorgungsfunktion und entspricht in vollem Umfang den städtebaulichen Anforderungen an eine funktionsgerechte Innenentwicklung. Für die Gemeinde ist der Erhalt des Versorgungsstandortes von zentraler Bedeutung. Im Umfeld sind in den letzten Jahren verschiedene Nutzungen weggefallen, denen mit baulitplanerischen Anpassungen erfolgreich begegnet wurde, um den beginnenden städtebaulichen Funktionsverlusten entgegen zu wirken. Sollte die Neuausrichtung des Lebensmittelmarktes nicht möglich sein, muss mittelfristig mit einer Aufgabe der Nutzung und einem Brachfallen des Gesamtgrundstücks gerechnet werden. Der Wegfall des Marktes hätte sicherlich auch negative Auswirkungen auf die Ortsstrukturen mit dem Schwerpunkt der Wohnbevölkerung im Süden Obertiefenbachs.

Im Plangebiet bestehen neben dem Lebensmittelmarkt weitere Nutzungen. Zu Beginn der Planungen war aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht absehbar, dass die Neunutzung auf dem Grundstück selbst verwirklicht werden könnte, so dass im Umfeld und außerhalb des Ortsbereichs Standorte geprüft wurden. Eine Verlagerung des Marktes steht jedoch nicht im Einklang mit den Bemühungen und der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde, minder genutzte und brach liegende Grundstücke einer besseren oder neuen Nutzung zuzuführen. Sie wäre auch unter raumordnerischen Gesichtspunkten und der regionalplanerischen Zielsetzungen nicht umsetzbar.

Zur Vermeidung von städtebaulichen Funktionsverlusten soll mit der Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für den neuen Lebensmittelmarkt die Basis für den Erhalt einer wichtigen Ankernutzung im Südwesten von Obertiefenbach gelegt werden. Als städtebaulich integrierter Nachversorgungsstandort ist der Markt gut aus einem Umkreis von ca. 500 m innerhalb von 6 min zu Fuß erreichbar (vgl. Abb. 1). Eine vergleichbare Alternative zu der Planung besteht nicht.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Für die Zulassung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist im Bebauungsplan die Festsetzung eines Sondergebiets erforderlich, im Flächennutzungsplan entsprechend die Darstellung einer Sonderbaufläche erforderlich. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan wird ohne ein eigenes Aufstellungsverfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

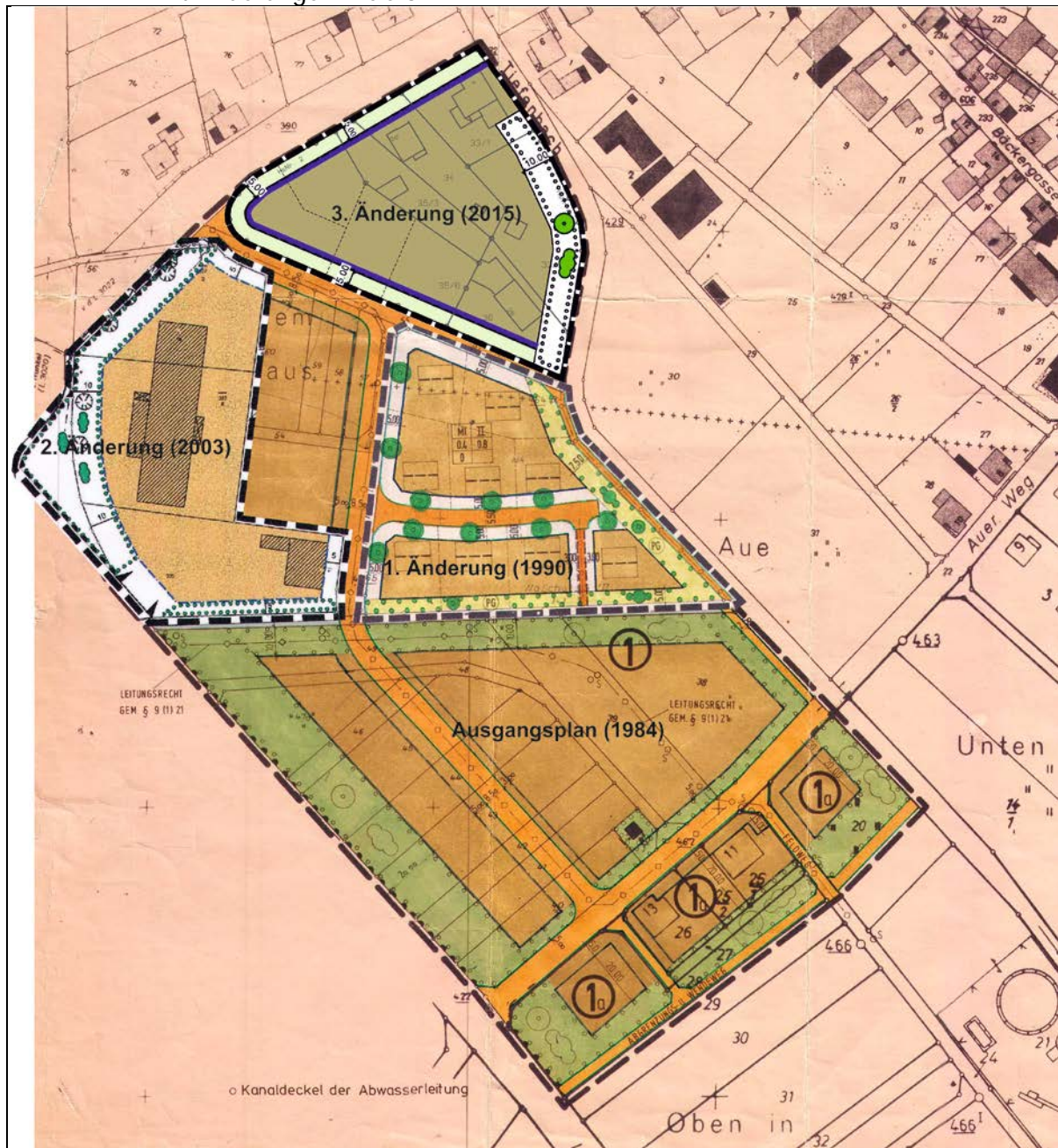
Abbildung 4: Flächennutzungsplan Beselich (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



4.4 Geltende Bebauungspläne

Aus dem Jahr 1984 datiert der Bebauungsplan „Oben in der Au“ und „Auf dem Sieghaus“, teilw. Flur 2 und 14“. Er ist die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung im Bereich der Straßen „Am Sieghaus“ und „Auer Weg“. Der Plan setzt als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet fest und bestimmt das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen. Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Der Bebauungsplan wurde im Zuge von 3 Änderungsverfahren verschiedentlich an die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen angepasst. Die Änderungen betrafen dabei jeweils die Baugrenzen und die überbaubaren Grundstücksflächen. In der ersten Änderung wurde im östlichen Teil noch eine Stichstraße aufgenommen. Abbildung 4 zeigt den Ausgangsplan in Überlagerung mit den bisher aufgestellten Änderungsplänen

Abbildung 4: Bebauungsplan „Oben in der Au“ und „Auf dem Sieghaus“, teilw. Flur 2 und 14“
mit Änderungen 1 bis 3



5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für den Neubau des vorhandenen Lebensmittelmarktes auf der Bestandsfläche zu schaffen und ihm die erforderlichen Entwicklungsräume zur Sicherung der Versorgungsfunktionen zu geben. Der Planbereich und sein Umfeld ist mit der gegebenen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen und Dienstleistungen faktisch als zentraler Versorgungsbereich im Sinne eines Nahversorgungszentrums zu bezeichnen, der mit seiner mischgebietstypischen Nutzungsstruktur erhalten und weiter entwickelt werden soll. Die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen orientieren sich deshalb auf den für Mischgebiete nach der BauNVO geltenden Katalog allgemein zulässiger Nutzungen, ergänzend zu den

Festsetzungen für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb. In der Auswahl zulässiger Nutzungen aus dem Katalog des § 6 Abs. 2 BauNVO (Mischgebiete) und der beabsichtigten großflächigen Einzelhandelsnutzung wird das Gebiet Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgung festgesetzt. Durch die abschließende Auflistung zulässiger Nutzungen ist klargestellt, dass neben dem großflächigen Lebensmittelmarkt keine weiteren Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, unabhängig davon ob sie das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen oder kleinflächig bleiben. Solche Betriebe sind im Umfeld in den als Mischgebiet festgesetzten Baugebieten oder im Bereich der Ortslage (unbeplanter Innenbereich) zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ), der maximal zulässigen Firsthöhen ($FH_{max.}$) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z). Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO.

Definitionen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

Vollgeschoss

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden kann. Der Begriff des Vollgeschosses ist in § 2 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung definiert. Danach sind Vollgeschosse 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. Zur konkreten Planung sind die weiteren Definitionen der HBO zu berücksichtigen, auf die an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen wird.

Überbaubare Grundstücksflächen

Sie sind definiert durch die Festsetzung von Baugrenzen, ergänzend greifen landesrechtliche Abstandsvorschriften (§ 6 HBO).

Das bisher geltende Maß der baulichen Nutzung für eine zweigeschossige Bebauung wird beibehalten ($GRZ = 0,4 / GFZ = 0,8 / Z = II$). Ergänzend wird eine Firsthöhenbegrenzung aufgenommen (11 m über Erdgeschoss-Rohfußboden).

Die festgesetzten Baugrenzen werden unverändert übernommen. Hierin sind die Hauptanlagen im Sinne der festgesetzten Art der baulichen Nutzung zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, sind ausdrücklich auch außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (Textfestsetzung Ziffer 3.2).

In dem Plangebiet und seiner Umgebung gilt die offene Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu bauen und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Schon das bestehende Gebäude, in dem neben dem Lebensmittelmarkt ein Unternehmen für Großküchentechnik sowie ein Sonnenstudio und eine Bäckereifiliale untergebracht sind, überschreitet die Gebäudelänge. Auch für den neu zu bauenden Lebensmittelmarkt ist eine größere Gebäudelänge, als in der offenen Bauweise allgemein zulässig, er-

forderlich. Auf dieses Vorhaben abgestellt wird in den Festsetzungen ausdrücklich eine abweichende Gebäudelänge zugelassen (Textfestsetzung Ziffer 3.1).

Die Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe stellen auf eine zulässige Bebauung mit Wohngebäuden oder Geschäftshäusern/Bürogebäuden ab. Diese sind in das Umfeld entsprechend der auch dort geltenden planungsrechtlichen Bestimmungen zu errichten.

5.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zur planungsrechtlichen Steuerung der Anbindung des Vorhabens an das örtliche Straßennetz werden an der Straße „Am Sieghaus“ ein Einfahrtbereich festgesetzt und entlang der anderen angrenzenden Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

6.1.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlage (Tiefbrunnen) der Stadt Limburg, Stadtteil Ahlbach. Die Verbote der Schutzgebietsanordnung des Regierungspräsidiums Wiesbaden vom 13.08.1987 (StAnz. Nr. 39 S. 1974 ff.) sind zu beachten.

6.1.2 Altflächen, Bodenschutz

Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftig ausgewiesenen und vollständig bebauten Gebiets. Hinweise auf Altflächen liegen der Gemeinde nicht vor.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen²

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Unter diesem Gesichtspunkten steht die Planung im Einklang mit den gesetzlichen Grundlagen und den politischen Zielvorgaben für einen sparsamen Umgang mit dem Boden. Die Nachnutzung der bebauten und mit Parkplatzflächen vollständig versiegelten Flächen bereitet keine neue oder zusätzliche Veränderung der Bodenstruktur, Verdichtung und Versiegelung vor. Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

6.1.3 Erschließung, Brandschutz

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

² vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

In der Vorhabenplanung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen.

6.2 Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „Am Siechhaus“, die vorhandene Zufahrt wird auch zukünftig genutzt. Das bekannte Vorhaben zum Neubau des Lebensmittelmarktes wird nicht zu einer signifikanten Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Auch eine alternative Nutzung im Sinne der Bebauungsplanfestsetzungen führt zu keiner Neubewertung verkehrlicher Belange für das bisher als Mischgebiet ohne Nutzungsbeschränkungen ausgewiesene Baugebiet.

Der Standort ist aus einem Großteil des Ortes zu Fuß in 10 min zu erreichen. Innerhalb eines Entfernungsbereichs von ca. 500 m (ca. 6 min Fußweg ohne nennenswerte Steigungen) liegen ca. 100 Wohngrundstücke. Im öffentlichen Personennahverkehr ist die nächst gelegene Haltestelle „Hauptstraße“ in ca. 160 m (Fußweg ca. 2min), die von den VLDW-Buslinien LM-12, LM-14, LM-45, LM-46, LM 65 und LM-69 angedient wird.

6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unberührt von diesen erleichternden Maßgaben des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportale „Natura 2000“ und „natureg.hessen.de“).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).