

## **Gemeinde Eschenburg**



### **Ortsteil Wissenbach Bebauungsplan „Im Seifen“**

### **Begründung, Teil Umweltbericht**

## Inhalt

1	Beschreibung der Planung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung.....	3
1.2	Standort, Art und Umfang der geplanten Vorhaben .....	3
1.3	Übergeordnete Planungen.....	3
1.4	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	4
2.1	Natura 2000 .....	4
2.2	Boden und Wasser .....	4
2.3	Vegetation und Fauna .....	4
2.4	Menschliche Nutzung .....	4
2.5	Landschaft .....	5
2.6	Denkmalschutz.....	5
2.7	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	5
3	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	6
4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	6
5	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen .....	6
6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	6

Eschenburg und Wetzlar, 24.10.2016

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

# **1 Beschreibung der Planung**

## **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung**

Ziel des Bebauungsplanes ist die Überplanung der im Südwesten des Ortes Wissenbach liegenden Gewerbe- und Sondergebiete. Wesentliche Veränderung gegenüber den bestehenden rechtskräftigen Planungen sind die Neuausweisung eines „Sondergebiets Nahversorgungszentrum“ als Grundlage für die Neuansiedlung eines Lebensmittel-Discount-Marktes (Ersatz für eine in 2013 aufgegebene Nutzung eines ehemaligen ALDI-Marktes) und die Vereinfachung/Reduzierung der bisher geltenden Festsetzungen im Bereich der Gewerbegebiete. Eine Erweiterung des Gebiets und neue Flächenausweisungen werden mit der Planung nicht vorbereitet.

## **1.2 Standort, Art und Umfang der geplanten Vorhaben**

Das Gewerbegebiet Wissenbach befindet sich am südwestlichen Rand des zur Gemeinde Eschenburg gehörenden Ortsteils Wissenbach. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die seit der Erstplanung im Jahr 1975 fortentwickelten Bebauungspläne mit einem Gesamtumfang von ca. 12,4 ha Flächengröße. Zusätzliche, bisher nicht bebaubare Flächen werden nicht ausgewiesen.

Neue und zusätzliche Nutzungen werden in dem Gebiet nicht vorbereitet. Geplant ist der Neubau eines Lebensmitteldiscounters im Übergangsbereich zu den Wohngebieten des Ortes. Der neue Markt ersetzt einen im Jahr 2013 aufgegebenen Discounter an der Frohnhäuser Straße innerhalb des Plangebiets. Der Altstandort wird mit der Überplanung als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Plangebiet ist voll erschlossen, die Straßen sind ausgebaut und das Gebiet weitestgehend bebaut. Einige wenige Grundstücke, die als Gewerbegebiet und als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen sind, sind noch unbebaut. Entlang der Straße „Buchenweg“ ist noch Mischgebiet ausgewiesen, hier befinden sich ein KFZ-Betrieb und Wohnnutzung. Der KFZ-Betrieb wird überplant, das Werkstattgebäude wird abgebrochen und, ebenso wie ein benachbartes Wohngrundstück, Teil des Sondergebiets für den Discountmarkt. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird auf die städtebauliche Begründung verwiesen.

## **1.3 Übergeordnete Planungen**

Im Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 ist der Planbereich als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand ausgewiesen. Die planungsrechtliche Festsetzung des Sondergebietsteils zwischen der Straße „Im Seifen“ und dem Buchenweg bedurfte der Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan, die nach Antragstellung durch die Gemeinde mit Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses am 18. Mai 2016 genehmigt wurde.

Andere übergeordnete Gebietszuweisungen sind nicht bekannt, ausgewiesene oder geplante Schutzgebiete nach § 23 und § 26 BNatSchG sind nicht betroffen. Besondere fachgesetzliche Ziele oder Festlegungen zum Umweltschutz aus Fachgesetzen oder Fachplänen sind für den Bauleitplan nicht von Bedeutung.

## **1.4 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß

zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind.

Diesen Vorgaben ist mit der Planung, die sich auf bereits rechtskräftig ausgewiesene und nutzbare Baugebiete beschränkt, entsprochen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Natura 2000**

Natura 2000-Gebiete, deren Erhaltungsziele und Schutzzwecke sind von der Planung nicht betroffen. Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiete.

In der hessischen Biotopkartierung (Quelle: Natureg-Viewer) sind kleinere lineare Strukturen erfasst, die im Wesentlichen Ergebnis der Umsetzungen bestehender Planfestsetzungen im Gebiet sind. Auch die Darstellung „Grünland frischer Standorte“ ist veröffentlicht, die zum Teil jedoch überholt ist weil in der Folgezeit Gewerbegrundstücke bebaut und in Nutzung genommen wurden.

### **2.2 Boden und Wasser**

Oberflächengewässer und Grundwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Böden im Plangebiet sind durch Geländeanpassungen, Erschließungsmaßnahmen und die Bebauung überformt. Dem Schutzgut Boden kommt insgesamt eine geringe Bedeutung zu, die natürlichen Bodeneigenschaften sind weitestgehend zerstört.

### **2.3 Vegetation und Fauna**

Die Tierwelt im Plangebiet beschränkt sich auf wenig störanfällige Kulturfolger, die ihren Lebens-, Nahrungs- und Fortpflanzungsraum in den linearen Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets finden. Eine besondere Bedeutung hat das Plangebiet nicht.

Die Vegetationsstrukturen im Plangebiet beschränken sich auf die Freiflächengestaltungen auf den Grundstücken mit Vorgärten und (Zier-)Gehölzpflanzungen. Am Nordrand des Gebiets besteht eine dichtere Gehölzstruktur als Abgrenzung zum anschließenden Wohngebiet (Kastanienweg). Diese Struktur ist die Umsetzung einer im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungsfläche, die auch in der Neuplanung übernommen ist.

Manche Teilflächen, so im Bereich des neu ausgewiesenen Sondergebiets (Standort neuer Lebensmitteldiscounter) sind noch unbebaut. Hierbei handelt es sich um regelmäßig gemähte Wiesenflächen, die in Folge der Nutzung als Abkürzung für Fußgänger und Radfahrer beeinträchtigt ist.

### **2.4 Menschliche Nutzung**

Das Plangebiet ist geprägt von der langjährigen Nutzung als Gewerbegebiet und als Sondergebiet für Einzelhandel, Gastronomie und Wohnen sowie durch die gewerbliche Nutzung (KFZ-Betrieb) und die Wohnnutzung am Buchenweg im Übergangsbereich zu den anschließenden Wohngebieten.

## 2.5 Landschaft

Die Landschaft außerhalb der besiedelten Bereiche ist geprägt durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung. Die Hänge spiegeln im Landschaftsbild die Jahrhunderte zurückreichende Realerbteilung wieder, die ein kleingliedriges Grundstücksgeflecht entstehen ließ. Größer zusammenhängende Bewirtschaftungseinheiten sind wenig zu finden. Die Gründlandnutzung zieht sich als Gürtel um die Ortschaften, an den sich weiter außerhalb Waldnutzung anschließt - häufig als Niederwald zur Brennholzgewinnung („Haubergswirtschaft“).

Die Ortschaften sind historischerweise langgestreckte Straßendörfer, deren Siedlungsbild auch geprägt ist durch den Bergbau und die Eisenverhüttung in den letzten beiden Jahrhunderten. Aus der Zeit des frühen 20. Jh. stammen industriell genutzte Gebiete, die durch die enge Anbindung an den Rohstoffabbau häufig abgesetzt von den Ortschaften entstanden sind.

In der zweiten Hälfte des 20. Jh. begann die Zeit der großen Siedlungserweiterungen und der neueren Gewerbegebietsentwicklungen. Wissenbach stellt zu dieser Entwicklung keine Ausnahme dar, das Gewerbegebiet „Im Seifen“ ist Ergebnis dieser Entwicklung. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bereitet keine weitere Ausdehnung in die Landschaft vor, das Landschaftsbild wird nicht zusätzlich beeinträchtigt.

## 2.6 Denkmalschutz

Geschützte Einzeldenkmäler oder Gesamteinheiten sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht berührt.

Hinweise auf besondere archäologische Befunde sind nicht bekannt.

## 2.7 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Hinsichtlich des Umweltzustands im Plangebiet gibt es keine merklichen Unterschiede zwischen den Folgen der Neuplanung und der bestehenden Planung. Die Verschiebungen in den gebietsbezogenen Nutzungszuweisungen wirken sich auf den Umweltzustand nicht aus.

Veränderungen ergeben sich punktuell durch die Veränderungen in den textlichen Festsetzungen zu Anpflanzungsmaßnahmen (Grundstücksbepflanzung, Gebäudebegrünung). Diese Veränderungen vollziehen die bestehende Genehmigungslage nach. Gleiches gilt für die Veränderungen bei der Gebäudegestaltung bzw. der Bauweise, hier wurden in der Vergangenheit Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt.

Die geringe bzw. nicht gegebene Betroffenheit in der Entwicklung des Umweltzustandes betrifft alle Schutzgüter gleichermaßen. Besonders zu berücksichtigende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Es werden auch keine stärkeren Beeinträchtigungen als bisher gültig vorbereitet, was die Entstehung nutzungsbedingter Emissionen und Abfälle betrifft. Dies betrifft auch die Umwidmung von bisher als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Grundstücksteilen in Gewerbegebiet ohne Einschränkungen. Eine in Vorbereitung auf die Änderung der Planfestsetzung eingeholte schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass die entsprechenden Teilflächen ohne Einschränkung als Gewerbegebiet genutzt werden können. Festsetzungen zum Immissionsschutz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung sind nicht erforderlich.

---

<sup>1</sup> Schalltechnisches Büro A.Pfeifer, Ehringshausen: Immissionsgutachten Nr. 3599a vom 17.10.2016

### **3 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Neuplanung nicht erforderlich. Es werden keine zusätzlichen Bauflächen ausgewiesen.

Die bestehende rechtskräftige Überplanung des Gebiets erlaubt die Bebauung und Nutzung der Flächen als Gewerbe- und Sondergebiete. Die räumliche Neuordnung der Teilgebiete stellt keine qualitative Veränderung dar. Die Eingriffe in das Landschaftsbild, und in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft sind zulässig und größtenteils vollzogen. Ein Ausgleich für die Neuplanung ist somit nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

### **4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Auslöser für die Neuauflistung des Bebauungsplanes ist das Vorhaben zur Ansiedlung eines neuen Lebensmitteldiscounters auf durch die Vorhabenträger gesicherten Grundstücksflächen im Übergangsbereich von dem Gewerbegebiet zu den Wohnbaugebieten. Im Gegenzug zur Neuausweisung der Einzelhandelsfläche wird die bisher ausgewiesene Sondergebietsfläche als Gewerbegebiet mit Einzelhandelsausschluss festgesetzt.

Eine Alternativenprüfung muss die Standortanforderungen des großflächigen Einzelhandels berücksichtigen (im Wesentlichen Grundstücksgröße, Erreichbarkeit). Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Standorte vorhanden, die in ähnlicher Weise wie der im Plangebiet geeignet wären, ein Vorhaben der geplanten Art zu ermöglichen.

Zu diesem Planungsbestandteil besteht keine Alternative. Zur Überplanung des Gebiets insgesamt, mit der entwickelte Flächen erfasst werden, besteht ebenfalls keine Alternative mit geringeren Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

### **5 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Die Planung ist hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltauflorderungen neutral, erhebliche Auswirkungen werden nicht vorbereitet. Die Überwachung kann sich daher auf die Durchsetzung der baurechtlichen Genehmigungen und ggf. zu erteilender Auflagen in den Baugenehmigungen beschränken.

### **6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan „Im Seifen“ überplant rechtskräftig ausgewiesene Gewerbe- und Sondergebiete und ordnet diese räumlich neu an. Auslöser der Planung ist das Vorhaben zur Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes (Discounter) als Ersatz für einen im Jahr 2013 aufgegebenen Einkaufsmarkt.

Die Planung bereitet keine neuen oder zusätzlichen erheblichen Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft vor. Projektbezogene Umweltfolgen können in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren weiter geprüft werden, sie sind auf Ebene der städtebaulichen Planung nicht abschließend zu beurteilen.

Aus Sicht der Umweltprüfung ist die städtebauliche Planung unproblematisch, weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich von Eingriffen sind nicht erforderlich.