

Stadt Leun, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 3a

„Wackenbach“ – 1. Änderung

Entwurf

Planstand: 17.04.2024

Projektnummer: 23-2818

Projektleitung: Wolf / Halili / Will

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel | 3 |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 1.3 Regionalplanung | 5 |
| 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung | 9 |
| 1.5 Verbindliche Bauleitplanung | 9 |
| 1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz | 10 |
| 1.7 Verfahrensart und -stand | 11 |
| 1.8 Änderungen zum Entwurf | 12 |
| 2. Städtebauliche Konzeption | 12 |
| 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung | 14 |
| 3.1 Bauverbotszone | 15 |
| 4. Inhalt und Festsetzungen | 15 |
| 4.1 Art der baulichen Nutzung | 16 |
| 4.2 Maß der baulichen Nutzung..... | 17 |
| 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 18 |
| 4.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 19 |
| 4.5 Grünordnerische Festsetzungen | 19 |
| 4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers..... | 19 |
| 5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften | 19 |
| 6. Wasserrechtliche Hinweise | 21 |
| 7. Umweltprüfung und Umweltbericht..... | 21 |
| 8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz | 22 |
| 8.1 Überschwemmungsgebiet | 22 |
| 8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz..... | 23 |
| 8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen | 25 |
| 8.4 Abwasserbeseitigung..... | 26 |
| 8.5 Abflussregelung | 27 |
| 8.6 Brandschutz | 27 |
| 9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz | 28 |
| 10. Kampfmittel..... | 30 |
| 11. Immissionsschutz | 30 |
| 12. Denkmalschutz | 31 |

| | |
|---|----|
| 13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise..... | 31 |
| 14. Flächenbilanz..... | 33 |
| 15. Anlagen und Gutachten..... | 33 |

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: ALKIS der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet und ohne Maßstab, genordet

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

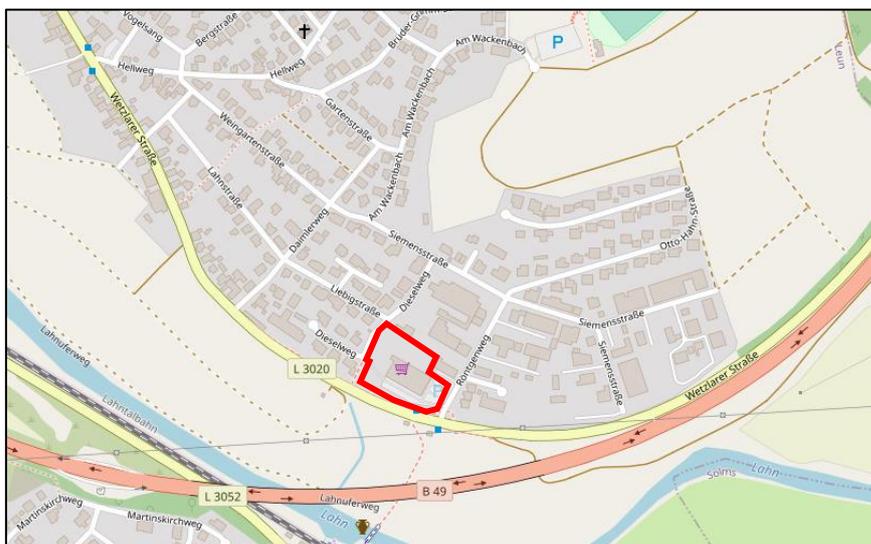
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Leun hat am 27.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3a „Wackenbach“ – 1. Änderung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich beschlossen.

Die Firma Rewe plant derzeit eine Neuausrichtung der bereits in der Stadt Leun bestehenden Filiale von ca. 1.114 m² auf zukünftig 1.530 m² Verkaufsfläche. Ziel ist es daher die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vergrößerung (Abriss und Neuerrichtung) des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes (REWE und Getränkemarkt) und damit einhergehend die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung am vorliegenden Standort. Zur Ausweisung gelangt daher ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel gemäß §11 Abs. 3 BauNVO. Der künftige Standort des Rewe-Marktes wird im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ von 1978 als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, den vorhandenen Grünstrukturen und des Eingriffs in Grund und Boden sind die Belange von Natur und Landschaft besonders zu würdigen und somit gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Eine Umweltprüfung ist somit durchzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2023); bearbeitet, ohne Maßstab

Mit dem geplanten Neubau eines modernen und marktgerechten Verkaufsbäudes für den Rewe Standort und der Erweiterung der Verkaufsfläche kann somit die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung in Leun und der im näheren Umfeld befindlichen Stadtteile der Stadt Leun auch künftig leistungsfähig erhalten bleiben. Zusätzlich wird ein Beitrag zur Steigerung der Attraktivität eines innerörtlich voll integrierten Standortes sowie auch zum Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze in Leun geleistet. Aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen im Innenbereich (Nachverdichtung, sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB) durch die Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Marktes ist die Aufstellung des Bebauungsplanes aus raumordnerischer Sicht sinnvoll.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst in der Flur 9, Gemarkung Leun die Flurstücke 94/1, 94/2 tlw., 101 tlw., 139/7 und 140 tlw. Das Plangebiet befindet sich derzeit im Südosten der Kernstadt Leun. Die Fläche wird derzeit von Wohnbebauungen im Nordwesten und Westen sowie gewerblichen Betrieben im Norden und Osten, zum Teil auch im Westen umgeben. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Landesstraße L 3020 sowie an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiterhin befindet sich südlich des Plangebietes das Abflussgebiet der Lahn mit einer Entfernung von ca. 200 m.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich der Rewe-Markt, mit einer integrierten Filiale der Deutschen Post und die zugehörigen Parkplätze für die Besucher des Marktes. Darüber hinaus schließen südlich, westlich und nördlich Grünflächen an, die über den Dieselweg betreten werden können. Östlich des Plangebietes befindet sich die Zufahrt zum Markt. Im Westen ist eine Feuerwehzufahrt zu verorten. Weiterhin führt eine Einfahrt im Osten ins Plangebiet. Diese ist über die L 3020 erreichbar. Weiterhin befindet sich im Westen eine Feuerwehrotzufahrt, die auch für die Anlieferung genutzt wird.

Abbildung 3: Südwesten des Plangebietes, Blickrichtung Südwesten



Abbildung 4 und 5: Blick auf den Rewe Markt Blickrichtung Osten



**Abbildung 6: Blick auf den Rewe-Markt,
Blickrichtung Norden**



**Abbildung 7: Blickrichtung Süden auf
die Lahn**



Quelle: Eigenes Fotoarchiv

1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand, wodurch das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot gewahrt wird.

Vertiefend soll nachfolgend eine Übersicht über den zugrundeliegenden weiteren formulierten Zielen des Kapitels 5.3 Flächen für Industrie und Gewerbe des Regionalplans Mittelhessen 2010 erfolgen:

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.

- Das Plangebiet befindet sich im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand. Der Bebauungsplan soll Planungsrecht für ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO schaffen. Gemäß Regionalplan Mittelhessen 2010 ist die Ausweisung von Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (siehe unten Ziel 5.4-5, Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). Allerdings handelt es sich vorliegend um eine Fläche, die bereits durch den urspr. Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ von 1979 bauplanungsrechtlich gesichert und somit im Bestand vorhanden ist. Der geplante Umbau sowie die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO resultiert insbesondere aus dem Hintergrund der gestiegenen Ansprüche der Käuferschaft an die Marktgestaltung sowie zur zukünftigen Sicherung des Standortes zur Grundversorgung.
- Die maßgeblichen Kriterien im Sinne der Drucksache 77a des Regierungspräsidiums Gießen, Prüfschema B Betriebsdauer, Größenverhältnis der VK-Erweiterung zum Bestand, Kaufkraft-Bindungsquote < 110 % und Lage in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit direktem Anschluss an die Siedlungslage werden vorliegend eingehalten, weshalb die Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens von den Zielen der Raumordnung daher für die vorliegende Planung nicht gesehen wird.

Mit der entsprechenden Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel bedarf es ferner einer Auseinandersetzung der im Regionalplan Mittelhessen 2010 formulierten Ziele und Grundsätze des Kapitels 5.4 für Einzelhandelsvorhaben:

5.4-1(G)

Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

- Bei Anbietern von Gütern des täglichen Bedarfs handelt es sich im Wesentlichen um Lebensmittel-, Getränke- und Drogeriefachmärkte. Der geplante Neubau sowie die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes werden insbesondere, wie o.g. durch die gestiegenen Ansprüche der Käuferschaft an die Marktgestaltung notwendig und dient somit dem Erhalt des Marktes und der wohnortnahen Grundversorgung in städtebaulich integrierter Lage, sodass dem raumordnerischen Grundsatz 5.4-1 durch die vorliegende Planung Rechnung getragen werden kann.

5.4-2 (G)

Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.

- Der geplante Lebensmittelmarkt ist nach dem geplanten Neubau und Erweiterung mit einem Verkaufsflächenumfang von max. 1.530 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.
- Aufgrund der bereits bestehenden Lage des Lebensmittelmarktes im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der städtebaulich integrierten Lage des geplanten Standortes fügt sich das Vorhaben entsprechend in die städtebauliche Ordnung ein. Die Stadt Leun ist im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum mit ihrer Kernstadt ausgewiesen, sodass sich das geplante Vorhaben unmittelbar in die raumordnerische Gliederung einfügt (siehe 5.4-3 (Z)).

5.4-3 (Z)

Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

- Da es sich bei dem geplanten Neubau des bestehenden Rewe-Marktes um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt und die Stadt Leun im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum mit ihrer Kernstadt ausgewiesen ist, steht die o.g. raumordnerische Zielvorgabe dem geplanten Vorhaben nicht entgegen. Diesbezüglich wird jedoch bereits unmittelbar

im Rahmen der Zielvorgabe darauf hingewiesen, dass unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ausnahmsweise auch die zentralen Ortsteile der Grundzentren als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben infrage kommen. In Grundzentren sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur Sicherung der Grundversorgung erforderlich sind. Entsprechend der Begründung zu diesem Ziel sind die jeweiligen Grundzentren verpflichtet, durch entsprechende Berechnungen gegenüber der Oberen Landesplanungsbehörde zu belegen, dass sie im Grundversorgungsbereich über die erforderliche Kaufkraft zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben verfügen.

- Insgesamt beträgt die Kaufkraftkennziffer in der Stadt Leun derzeit 90 %.

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.

- Bei den Gütern des täglichen Bedarfs, hier: Nahrungs- und Genussmittel, darf lt. Regionalversammlung jede Kommune unabhängig ihrer zentralörtlichen Einstufung der vorhandenen Kaufkraft ein adäquates Angebot an Verkaufsfläche gegenüberstellen.
- Der Einzugsbereich des Rewe-Marktes beschränkt sich aufgrund der Größe der Stadt Leun auf die Kernstadt inkl. Lahnbahnhof. Der Stadtteil Biskirchen verfügt über einen Netto-Markt, der die Versorgung der abgelegenen Stadtteile Bissenberg und Stockhausen übernimmt. Dennoch fehlt es der Stadt Leun an einem adäquaten Angebot zur Deckung der Grundversorgung. In der Kernstadt ist zwar eine Edeka-Filiale an der Wetzlarer Straße zu verorten, allerdings handelt es sich hierbei um eine kleine Filiale mit einer Größe unter 300 m². Der vorliegende etablierte Rewe-Standort deckt somit die Grundversorgung der Stadt. Somit bestehen derzeit bereits Kundenaustauschbeziehungen innerhalb der Stadt Leun und dem Leuner Rewe-Markt. Diese sind allerdings eher den vorhandenen Wegebeziehungen und Fahrstrecken zuzurechnen, als einer steigenden Attraktivität des Standortes von Rewe.
- Der Standort in Leun ist bei den Kunden aus den Nachbarkommunen unattraktiv, da Solms und Braunfels über eine Vielzahl an Märkten verfügen. Ein Kaufkraftabfluss der Nachbarkommunen ist somit nicht zu erwarten.

Der Süden des vorliegenden Plangebietes liegt außerdem in einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (6.1.4-6).

6.1.4-6 (Z)

In den Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz sind Überschwemmungsbereiche der Gewässer für die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln. Diese Gebiete sind von Bebauung, Versiegelung des Bodens und Aufschüttungen freizuhalten. Zulässig sind Nutzungen und Maßnahmen, die den vorbeugenden Hochwasserschutz nicht einschränken. Dazu gehört auch die Neuanlage von Auwald. Unzulässig sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion

als Hochwasserabfluss- oder -retentionsraum beeinträchtigen oder den Oberflächenabfluss erhöhen bzw. beschleunigen würden.

- Die vom vorbeugenden Hochwasserschutz betroffene Fläche im Süden des Plangebietes wird mit dem Entwicklungsziel der Ortsrandeingrünung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Lediglich ein kleiner Bereich im Südosten soll für Stellplätze aufgeschüttet werden. Zudem wird eine Flutmulde im Südwesten des Geltungsbereichs aufgenommen, um bereits im Vorfeld Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu berücksichtigen.
- Allerdings ist an dieser Stelle zu berücksichtigen, dass 29 Parkplätze innerhalb des Überschwemmungsgebietes errichtet werden sollen. Die bestehende Parkplatzanlage, die aus der Errichtung des derzeitigen Rewe-Marktes und somit dem Bebauungsplans Nr. 3a „Wackenbach“ von 1979 resultiert ist, ragt bereits teilweise in das Überschwemmungsgebiet rein. Durch die vorliegende Planung wird die Bestandssituation nicht verändert. Laut § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 4 bauliche Anlage im Einzelfall genehmigen, weshalb im Vorfeld eine Anfrage bei der Unteren Wasserbehörde des Lahn-Dill-Kreises gestellt wurde. Da wie oben bereits aufgeführt, zusätzlich zur unveränderten Parkplatzsituation bereits Maßnahmen zum Hochwasserschutz in der Planung berücksichtigt wurde, kann derzeit davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes nicht vorliegt und die Planung daher mit dem Ziel 6.1.4-6 (Z) in Einklang ist.

Weiterhin wird das Plangebiet von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1 (G)) überlagert.

6.1.3-1 (G)

In den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

- Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren durch den Rewe-Markt geprägt. Durch das Plangebiet werden Trennwirkungen reduziert, da durch die festgelegten Maßnahmen, wie bspw. einer Festsetzung zur Mindestdurchgrünung des Plangebietes und der vorgesehenen Anpflanzungen und Erhaltmaßnahmen und der ausgiebigen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen eine Durchlüftung des Ortsrandes erfolgen kann. Somit kann auch eine dauerhafte Funktionsfähigkeit des Luftsystems erhalten bleiben. Zudem lässt sich anhand der Darstellung des Regionalplans Mittelhessen 2010 feststellen, dass das gesamte Stadtgebiet der Stadt Leun von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert wird, welches sich aus der Lahn sowie der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet des Auenverbundes Lahn-Dill ergibt.

Somit kann festgehalten werden, dass die vorliegende Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht und gemäß § 1 Abs.4 BauNVO angepasst ist.

Abbildung 8: Regionalplan Mittelhessen (2010)

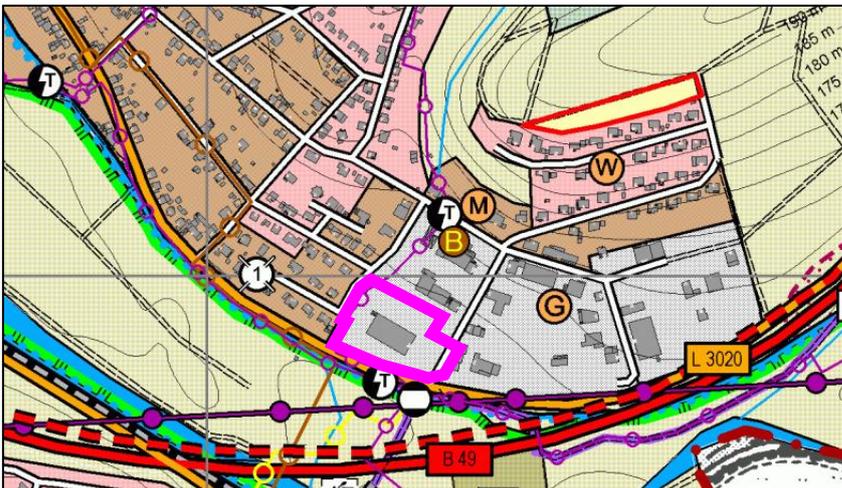


1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Leun von 2001 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (Bestand) dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes von 2007 der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen.

Zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel für den Neubau des Rewe-Marktes erfolgt daher die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Planziel einer Darstellung einer Sonderbaufläche gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

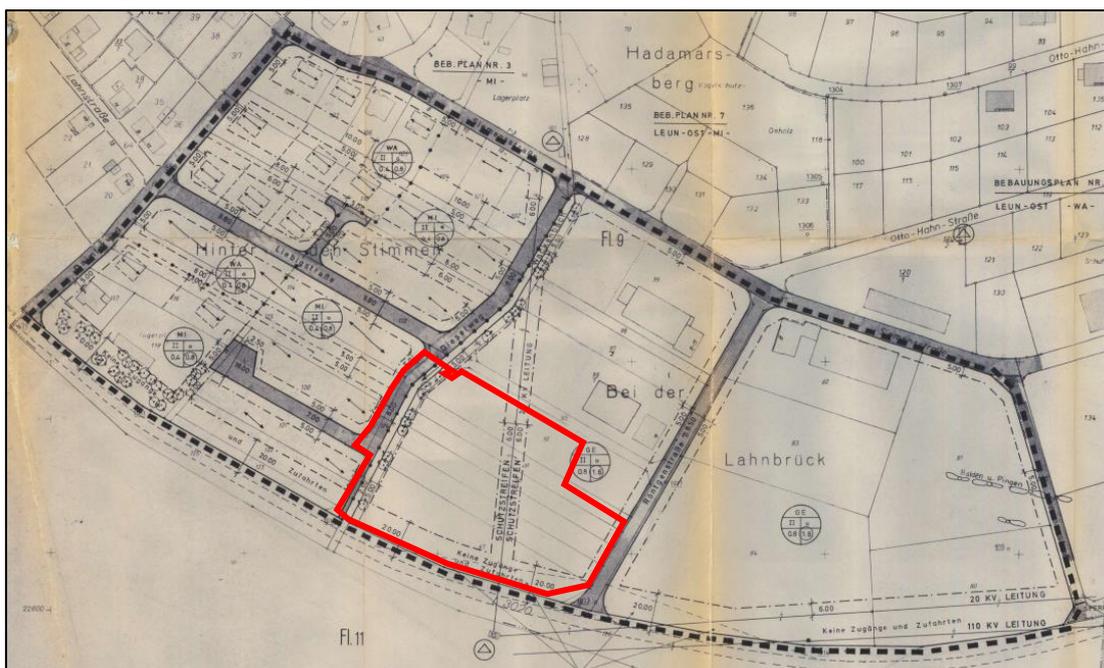
Abbildung 9: Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Leun



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das vorliegende Plangebiet, sowie für die umgebende Bebauung liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1979 vor. Der Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ sieht für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO vor. Im Osten grenzt ein weiteres Gewerbegebiet sowie im Westen ein Mischgebiet an. In der nachfolgenden Abbildung wird der ursprüngliche Bebauungsplan mit der Abgrenzung des vorliegenden Änderungsbereiches dargestellt (ungefähre Lage aufgrund von geändertem Kataster).

Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ (1979)



Für das vorliegende Plangebiet sieht der urspr. Bebauungsplan als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,6 vor. Weiterhin werden in diesem Bereich eine offene Bauweise sowie eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse $Z = II$ festgelegt.

Wie eingangs beschrieben sind die vorliegenden Planziele die Neuerrichtung des ansässigen Rewe-Marktes mit einer Verkaufsflächenerweiterung in das Bestandsgebäude des aktuellen Rewe-Marktes. Im Wesentlichen beinhaltet die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3a „Wackenbach“ daher die Umwidmung der bisher rechtsverbindlich festgesetzten Bauflächen. Folglich wird für die bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche des Planvorhabens für die Neuerrichtung des Rewe-Marktes ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Die Festsetzungen der vorliegenden Planung orientieren sich daher an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3a und somit an der umgrenzenden Bebauung und Nutzungen, um eine städtebaulich verträgliche Ordnung für den vorliegenden Gebietscharakter beizubehalten. Weiterhin erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird an das vorliegende Vorhaben angelehnt und so gewählt, dass es die angrenzenden Bereiche nicht überragt oder beeinträchtigt werden. Im Detail wird auf die Inhalte in Kapitel 4 verwiesen.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere

Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Städte und Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel für die Neuausrichtung des bereits ansässigen Rewe-Marktes geschaffen werden.

Für das Vorhabengrundstück besteht bereits Baurecht, da für die Fläche der Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ aus dem Jahr 1979 rechtskräftig ist und für den Bereich ein Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO ausweist. Darüber hinaus ist das Plangebiet Flächennutzungsplan der Stadt Leun von 2001 bereits als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die grundsätzliche Standortdiskussion und -vorbereitung wurde somit bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt. Das Plangebiets ist zudem im Bestand bereits bebaut. Vorliegend wird der beplante Bereich optimiert und an aktuelle Marktanforderungen (Modernisierung) angepasst. Hierdurch wird zur vorrangigen Innenentwicklung beigetragen. Somit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) gefolgt und die Neufächeninanspruchnahme für bauliche Entwicklungen vermieden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

| | |
|--|--|
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 27.03.2023 Bekanntmachung: 09.11.2023 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 06.11.2023 – 08.12.2023 Bekanntmachung: 09.11.2023 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB | Anschreiben: 01.11.2023 Frist analog § 3 Abs. 1 BauGB |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 06.05.2024 – 14.06.2024 Bekanntmachung: 02.05.2024 |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | Anschreiben: 30.04.2024 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | |

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Leun in den *Leuner Nachrichten*.

1.8 Änderungen zum Entwurf

Zum Entwurf wurden die folgenden Änderungen vorgenommen:

- Umbenennung des Bebauungsplanes von *Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ – 1. Änderung und Erweiterung* in *Bebauungsplan Nr. 3a „Wackenbach“ – 1. Änderung*
- Herausnahme des Flurstücks 139/9 aus dem räumlichen Geltungsbereich
- Redaktionelle Anpassung der Darstellung der Bauverbotszone sowie des zugehörigen Ausnahmebereiches

2. Städtebauliche Konzeption

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

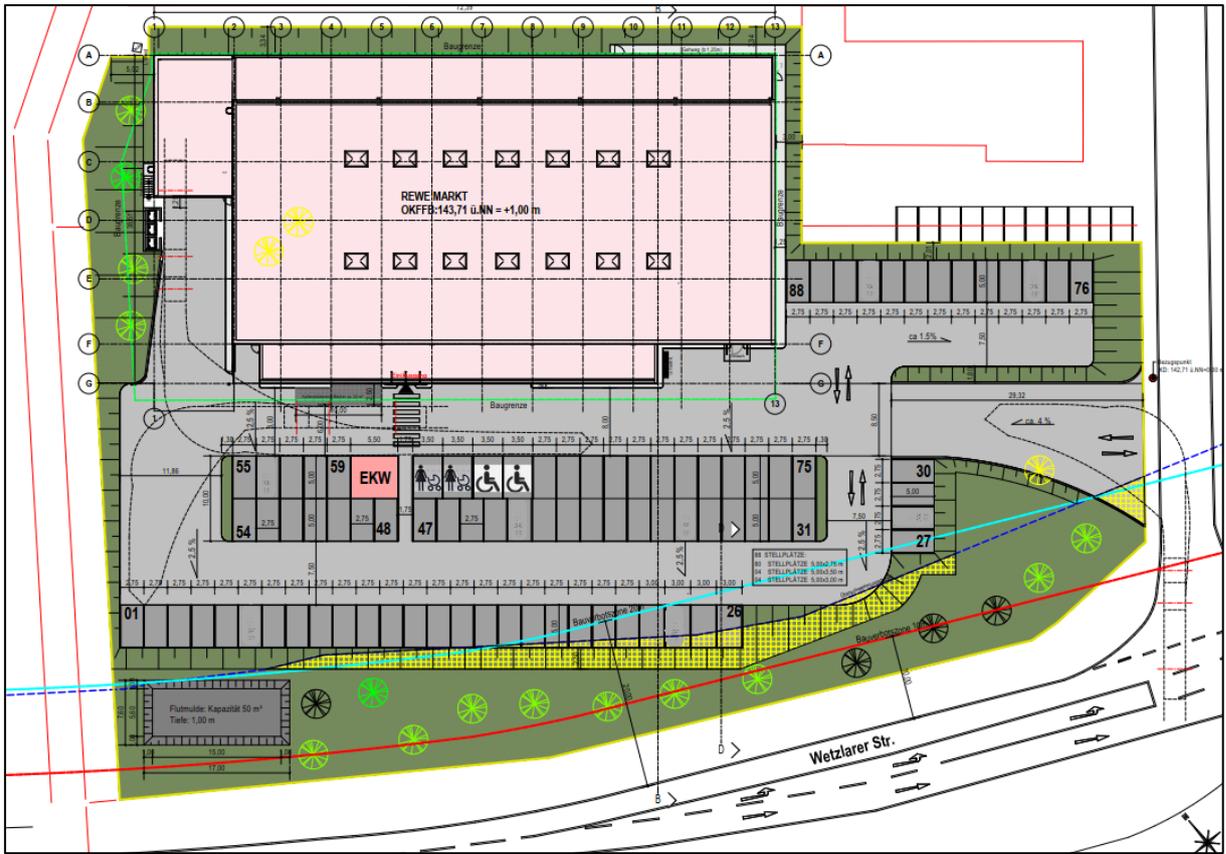
Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel § 11 Abs. 3 BauNVO (Rewe-Markt inkl. Backshop und Getränkemarkt).

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegt bereits ein Grundriss ohne Einrichtungsplan sowie ein Außenanlageplan der Opel Projektbau GmbH als Fundament für das vorliegende Planvorhaben vor.

Geplant ist somit ein Rewe Lebensvollsortimenter, der als Neubau am jetzigen Standort leicht nach Norden versetzt entstehen soll. Durch die Erweiterung der derzeitigen Verkaufsfläche soll die Versorgungsqualität für die Ortslage der Stadt Leun gewahrt werden. Die neue Rewe Filiale soll inkl. Windfang, Backshop und Außenverkauf eine Verkaufsfläche von rd. 1.530 m² einnehmen. Für die Entstehung des Rewe-Marktes wird der bisherige Rewe-Markt rückgebaut. Im Westen des Plangebietes soll angelehnt an die bestehende Situation der Warenanlieferungsbereich angesiedelt werden, um den Markt logistisch zu versorgen.

Im östlichen Bereich ist weiterhin wie derzeit im Bestand auch der Ein- und Ausfahrtsbereich für den Kunden- und Lieferverkehr geplant. Im Rahmen der Neuplanung des Rewe Lebensmittelvollsortimenters wird die bestehende Stellplatzanlage überplant und ebenfalls neu angeordnet. Kleinflächig sind dabei Stellplätze teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes zu verorten. Diese sollen durch eine Böschung auf ein nicht überschwemmbares Niveau angehoben werden. Nachfolgend wird der aktuelle Planstand (unverbindlich) der Projektplanung aufgeführt. In Gelb sind die Bereiche innerhalb des Überschwemmungsgebietes markiert.

Abbildung 11: Freiflächenplan von Opel Projektbau GmbH, Konzept unverbindlich (Stand: 04/2024)



Das Plangebiet setzt sich derzeit aus der Bebauung der Rewe-Filiale sowie den zugehörigen Stellplatzflächen und umgebender Grünfläche zusammen. Insgesamt soll die Fläche anhand des vorliegenden Bebauungsplanes für die Verlagerung und Erweiterung des Rewe-Marktes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Das Vorhaben wird aus versorgungstechnischen Gründen als sinnvoll erachtet. Die Erschließung ist bereits über den Röntgenweg gegeben, welcher auch weiterhin als Erschließungsstraße für die Neuerrichtung des Rewe-Marktes dienen soll. Zudem befindet sich vor dem Rewe Standort, an der Wetzlarer Straße, eine Bushaltestelle.

Der Standort wird somit an dieser Stelle aufgewertet. Die entsprechenden Schlepplkurven und Nachweise des Ein- und Ausfahrens des Lieferverkehrs wurden bereits durch das Ingenieurbüro geprüft und hat ergeben, dass der Einmündungsbereich durch die vorliegende Planung nicht tangiert wird. Die Anlieferungsbereiche sind, wie auch schon im Bestand, im Westen des neu zu errichtenden Rewe-Lebensmittelmarktes vorgesehen. Aufgrund des künftigen Verkehrs- und Lieferaufkommens entlang des Röntgenwegs ist zum jetzigen Zeitpunkt mit erhöhten Immissionen zu rechnen, weshalb ein Gutachten für die Vereinbarkeit des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit dem westlich angrenzenden Mischgebiet sowie die Umsetzung technischer Maßnahmen im Plangebiet zur Immissionsreduzierung Bestand der Planung, siehe Kapitel 11.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich zum einen an den Erfordernissen des Marktes, dem bisherigen Gebäudebestand sowie der umgebenden Bebauung und wird in der Höhe begrenzt. Neben dem erforderlichen Vollgeschoss für den Markt wird eine maximale Oberkante des Gebäudes (OK_{Geb.}) von 8,0 m über Oberkante-Erdgeschoss-Rohfußboden aufgenommen. Die GRZ, GFZ und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wurden nach dem derzeitigen Bestand festgelegt, sodass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung für die angrenzende Umgebungsbebauung hervorgeht. Zudem

werden Maßnahmen zur Durchgrünung festgesetzt. Um dennoch eine hohe Umfeldqualität zu ermöglichen, werden zudem Festsetzungen in Form von eingriffsminimierenden Maßnahmen sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen ergriffen.

Zum Schutz für das künftige Plangebiet wird die Errichtung einer Flutmulde zum Schutz vor Hochwasserereignissen aufgenommen. Hierbei wurde abgestimmt, dass die Errichtung der geplanten Stellplätze innerhalb des Überschwemmungsgebietes grundsätzlich genehmigungsfähig ist, wenn ein entsprechender Retentionsausgleich geschaffen wird. Damit die betroffenen Stellplätze nicht im überflutbaren Bereich liegen, wird bei der Bauausführung eine Aufschüttung vorgenommen. Der hierdurch beanspruchte Retentionsraum wird westlich im Plangebiet durch eine Flutmulde ausgeglichen.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund der Lage und angrenzenden Nutzungen angepasst.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Ausgehend von der bestehenden Straße (Röntgenweg) wird das bestehende Erschließungskonzept für das Sondergebiet durch den vorliegenden Bebauungsplan aufgegriffen. Die verkehrliche Erschließung soll auch weiterhin ausgehend von der Wetzlarer Straße (L 3020) über den Röntgenweg erfolgen. Eine Zufahrt zum Grundstück über den Dieselweg ist als Feuerwehrotzufahrt im Bebauungsplan ebenfalls vorgesehen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass sich für den Bereich der Einmündung zum Grundstück, die im Bebauungsplan festgesetzt ist, keine erhöhten Anforderungen ergeben, da auch der Zufahrtbereich des Plangebietes unverändert bleibt. Auch über den ÖPNV weist das Plangebiet eine gute Erreichbarkeit für die Bewohner der Stadt Leun auf. An der Wetzlarer Straße wird das Plangebiet über die Bushaltestelle „Röntgenstraße“ durch die Buslinien 120 und 125 angefahren. Das Plangebiet ist somit an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angebunden und weist somit auch unter dem Aspekt der Versorgung des gesamten Stadtgebietes eine gute Mobilität auf. Weiterhin weist das Plangebiet auch regional eine gute Anbindung in die Nachbarkommunen auf, da die Landesstraße L 3020 an die Bundesstraße B 49 anschließt.

Eine über den Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung ist somit weder erforderlich noch vorgesehen.

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

Hessen Mobil Dillenburg (30.11.2023)

Der Knoten L 3020 / Röntgenweg ist im Bestand bereits mit einer Linksabbiegerspur auf der Landesstraße ausgestattet. Deshalb wird von keiner negativen Beeinträchtigung des Verkehrs auf der L 3020 ausgegangen. Sollten in Folge der Bauleitplanung dennoch Maßnahmen für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nötig werden, hat die Stadt Leun diese nach einvernehmlicher Abstimmung mit Hessen Mobil Dillenburg zu eigenen Lasten durchzuführen.

An der Zufahrt zur L 3020 sind die Sichtfelder dauerhaft zu gewährleisten. Pflanzungen entlang der Landesstraße außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß der RPS entbehrlich sind.

Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der L 3020 gelangen.

Die Beleuchtung, Werbung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 3020 führen.

3.1 Bauverbotszone

Das Plangebiet ist am Röntgenweg zu verorten, welche in die Wetzlarer Straße im Süden und somit in die Landesstraße L 3020 übergeht. Im Süden des Geltungsbereiches wurde daher eine Bauverbotszone festgesetzt, die bauliche Anlagen gemäß § 23 HStrF innerhalb eines Streifens entlang der Landesstraße L 3020, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, als unzulässig erklärt. Grundsätzlich ist die gesetzliche Vorgabe von 20 m einzuhalten.

In Abstimmung mit HessenMobil ist für den Bereich innerhalb der Bauverbotszone bis zu einem 10-Meter Abstand zum äußeren Fahrbahnrand eine Inanspruchnahme für Stellplätze möglich. In diesem Bereich können Stellplätze ausnahmsweise zulässig sein, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine entsprechende Ausnahmegenehmigung bei Hessen Mobil beantragt wird (Darstellung in der Plankarte als schraffierte Fläche innerhalb der Bauverbotszone). Die Bauverbotszone wird bereits im Bestand durch Stellplatzflächen sowie die zugehörige Umfahrung unterschritten. Der vorliegende Bestand wird somit lediglich optimiert. Da die Verkaufsfläche des Rewe-Marktes vergrößert wird, wird demnach auch eine größere Anzahl an Stellplätzen erforderlich. Zur Optimierung zählen auch Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, aber auch Stellplätze.

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

Hessen Mobil Dillenburg (30.11.2023)

Die Bauverbotszone ist von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung sowie ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen Dritter freizuhalten. Zu Hochbauten in diesem Sinne zählen auch Nebenanlagen wie Umfahrungen, Überdachung, Stellplätze und Lagerflächen.

Für die dargestellte Unterschreitung der Bauverbotszone durch Stellplätze kann im vorliegenden Einzelfall eine Ausnahme gem. § 23 (8) HStrG zugelassen werden, da die Bauverbotszone in diesem Bereich bereits durch den Bestand und den rechtskräftigen Bebauungsplan unterschritten wird. Zu genehmigungs- und anzeigepflichtigen baulichen Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist meine Zustimmung einzuholen. In allen anderen Fällen meine Genehmigung zu beantragen.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in

Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 3a „Wackenbach“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3a „Wackenbach“ aus dem Jahr 1979 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel § 11 Abs. 3 BauNVO

Es erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO. Der Paragraph enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeiten folgender großflächiger Einzelhandelsbetriebe:

1. Einkaufszentren,
2. 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 nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. ²Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. ³Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1200 m² überschreitet. ⁴Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung sind über textliche Festsetzung folgende Nutzungen zulässig:

Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.530 m² inklusive Backshop und Getränkemarkt zulässig.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Sondergebiet großflächiger Einzelhandel) erfolgt in diesem Bereich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbige gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche und Fläche des zukünftigen Marktes wird durch Baugrenzen eingegrenzt. Anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans kann das sich in der Umsetzung befindliche Umbauvorhaben in Verbindung mit der vorgesehenen Verkaufsflächenerweiterung bauplanungsrechtlich gesichert werden. Zugleich wird durch die eindeutige Zweckbestimmung gewährleistet, dass im Plangebiet künftig keine Fachmärkte oder sonstige Einzelhandelsvorhaben zulässig sein werden, die ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Lage innerhalb des Kerngebietes und der umliegenden Städte und Gemeinden haben können.

4.2 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 daher die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei werden im Plangebiet die GRZ und die GFZ in Orientierung an die umliegende Wohnbebauung aufgegriffen und einer behutsamen Nachverdichtung zugeführt, um die vorhandene Siedlungsstruktur harmonisch weiterzuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel eine **GRZ = 0,8** fest. Da die Festsetzung dem Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 BauNVO entspricht und demnach nur ein geringer Handlungsspielraum für eine dem Gebiet entsprechende Bebauung vorliegt, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Zufahrt bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden (Kappungsgrenze). Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung der GRZ im geringfügigen Ausmaß (bis 0,9) für wasserdurchlässig befestigte Stellplätze zulässig ist. Dies wird aufgrund des Flächenerfordernisses der Betriebsabläufe notwendig. Eingriffsminimierend ist diese Überschreitung ins wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der Bereich des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel darf eine **GFZ** von **0,8** nicht überschreiten. Somit kann das künftige Gebäude im Plangebiet so dimensioniert werden, dass es sich verträglich in das bestehende Umfeld einfügt. Zudem wird dem künftigen Bauherren somit genügend Flexibilität bei der Ausnutzung und Errichtung geboten. Die Geschossflächenzahl ergibt sich grundsätzlich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier $Z = 1$.

Für das Sondergebiet gilt außerdem, dass die Geschossfläche nach den Außenmauern der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Mitzurechnen sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände. Damit soll eine verträglich dimensionierte Bebauung realisiert werden.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel wird eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von **Z = I** bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem Bestand ab. Es erfolgt somit eine Höhengestaltung des Plangebietes, durch die die städtebauliche Ordnung am südöstlichen Ortsrand von Leun auch weiterhin gewahrt wird.

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 in Form einer maximalen Oberkante des Gebäudes im Bereich des Sondergebietes, sodass sich das Vorhaben im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage in der Kernstadt Leun verträglich dimensioniert wird.

Für das Sondergebiet erfolgt die Aufnahme einer maximalen Oberkante des Gebäudes in Höhe von **OK_{Geb.} = 8,0 m** gemessen ab Oberkante-Erdgeschoss-Rohfußboden.

Weiterhin wird zusätzlich für den Rewe-Markt die Festsetzung bestimmt, dass die Höhe von Werbepylonen (-türme) oder Stehlen 20 m über der Oberkante Fahrbahn des Parkplatzes betragen darf. Fremdwerbung ist für das Sondergebiet unzulässig.

Somit wird ermöglicht, dass die Umsetzung des Vorhabens die bereits bestehende Bebauung in seiner Höhe nicht überragt und ermöglicht damit ein städtebaulich verträgliches Einfügen in die Umgebungsbebauung.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das vorliegende Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt, diese ergibt sich jeweils aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Es werden Baugrenzen festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Somit werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Diese Festsetzungen von Baugrenzen dient regelmäßig dazu, im Plangebiet gewisse Freiflächen zu erhalten sowie eine gewisse Homogenität in der Stellung der Baukörper herbeizuführen. Dabei werden Bauvorhaben mit neuen Gebäuden auf bestimmte Grundstücksbereiche beschränkt, innerhalb derer die Baukörper weitgehend frei platziert werden können.

Weiterhin wird anhand einer weiteren textlichen Festsetzung festgelegt, dass für das Sondergebiet innerhalb der überbaubaren und nicht-überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen (z.B. Werbepylone, Fluchttreppen, Stützmauern, Böschungen), Gestaltungselemente (Stadtmobiliar wie bspw. Sitzgelegenheiten mit Tischen), Stellplätze und ihre Fahrgassen, sowie Lagerflächen zulässig sind. Stellplätze sind zudem in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Durch die genannten Festsetzungen kann eine gewisse Varianz in der Gestaltung des Grundstückes sowie der Nutzung der Baugrenze erzielt werden.

4.4 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt eingriffsminierende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Das eingriffsminierende Vorgehen bezweckt die Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Aspekte.

Gemäß Plankarte wird eine Fläche mit dem Entwicklungsziel Ortsrand-Eingrünung festgesetzt. Hier ist die Grünfläche in Form von Extensivgrünland zu erhalten und zu bewirtschaften. Hierzu ist das Grünland ein- bis zweischürig mit Abfuhr des Mahdgutes zu pflegen. Die vereinzelt Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig. Dadurch wird die vorhandene ortsrandeingrünende Grünstruktur erhalten und zur Eingrünung des Gebietes beigetragen.

Darüber hinaus sollen Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten durch Festsetzungen bezüglich der Ausleuchtungsart im Außenbereich des Plangebietes vermieden werden, in dem ausschließlich Leuchten (geschlossene Gehäuse) mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung zulässig sind. Zudem sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einem Licht-Farbspektrum bis maximal 3.000 Kelvin (warmes Weißlicht) oder gelbes Licht (ca. 1.800 Kelvin) zulässig.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Begrünung des Plangebietes ist je fünf Stellplätze mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Bestand kann zur Anrechnung gebracht werden. Die Anpflanzung der Bäume darf in den Randbereichen des Sondergebietes erfolgen. Die Artenliste in den textlichen Festsetzungen dient als Empfehlung. Hierdurch wird die Vorgabe zu Baumpflanzungen bei Parkplätzen aus der Stellplatzsatzung aufgegriffen. Durch die Festsetzung wird die Flexibilität bezüglich der räumlichen Anordnung der Bäume gesteigert. Insgesamt wird somit das Grünvolumen im Plangebiet erhöht, und eine Eingrünung sowie auch Verschattung der Fläche vorgenommen. Dies ist ergänzend für das Kleinklima positiv anzuführen.

4.6 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

Zusätzlich wird mit aufgenommen, dass Böschungen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern auf dem Grundstück zu dulden ist, sofern sie der Herstellung des Straßenkörpers dienen. Bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen kann vom Höchstmaß eine Ausnahme zugelassen werden.

Die vorliegende Planung trägt somit zu einer Wahrung der städtebaulichen Ordnung für das Plangebiet aber auch für die angrenzenden Bebauungen mit Nutzungen durch Wohnen und Gewerbe bei.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung, der Gestaltung von Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen aufgenommen, damit sich die künftigen Gebäude an die im näheren Umfeld bestehenden

Gebäudestrukturen anpassen bzw. harmonisch einfügen. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum.

Dachneigung und Dachgestaltung

Die Gestaltung und Neigungen der Dächer werden in den textlichen Festsetzungen behandelt, um die derzeitige Dachgestaltung aufzugreifen. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel sind Hauptdächer mit einer Dachneigung von 0° - 20° zulässig. Für Nebendächer, Garagen, überdachten PKW-Stellplätzen i.S.v. § 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Um weitere klimatische Aspekte aufzugreifen, erfolgt zusätzlich die Aufnahme der Festsetzung, dass Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern im gesamten Plangebiet ausdrücklich zulässig sind.

Einfriedungen

Zur Vermeidung von übermäßigen Trennwirkungen werden zusätzlich textliche Festsetzungen aufgenommen, um die Qualität des bestehenden Umfeldes auch zukünftig zu sichern und eine hohe Durchgrünung weiterhin beizubehalten. Für die Wahrung eines einheitlichen Bildes wird deshalb festgesetzt, dass die Neuerrichtung von Mauern, Betonsockel und Mauersockel unzulässig ist, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern zum Straßenraum handelt. Punktfundamente für Zäune sind zulässig. Stützmauern auf dem Grundstück und zum Nachbargrundstück sind unter Beachtung der HBO grundsätzlich zulässig.

Es sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen (Dachgeflecht, Stabgitter, Streckmetall, etc.) bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig, um somit zusätzlich grünordnerische und landschaftspflegerische Aspekte aufzugreifen. Die Festsetzungen wurden ebenfalls zur Sicherung von Freiflächen und einer gut verträglichen Umfeldqualität getroffen.

Werbeanlagen

Zusätzlich wurden für den Bebauungsplan textliche Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen aufgenommen. Werbeanlagen (z.B. Pylone) sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen die Gebäudeoberkante nicht überschreiten. Bei Werbung auf freistehenden Schildern darf die einzelne Werbefläche eine Größe von 10m² und eine Gesamthöhe von 4 m über dem Betriebsniveau nicht überschreiten. Die vorliegende Festsetzung gilt jedoch nicht für das Hauptpylon im Einfahrtsbereich. Folgende Werbeanlagen sind nicht zulässig:

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

Hinweis: Pylone sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Da es sich vorliegend um spezielle Festsetzungen zur Steuerung der Werbung für den künftigen Rewe-Markt handelt, wird festgesetzt, dass Fremdwerbung im Bereich des Sondergebietes unzulässig.

Insgesamt werden die Festsetzungen getroffen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und eine städtebaulichen Ordnung durch die mögliche Errichtung von Werbeanlagen zu verhindern.

Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestdurchgrünung des Plangebietes vorzunehmen und um möglichst viele freie Grünflächen als Frischluftschneise zur Durchlüftung des Gebietes und somit für den Klimaschutz freizuhalten, werden Maßnahmen für die Freihaltung von Flächenbereichen sowie einer Mindestdurchgrünung aufgenommen. Daher wird festgesetzt, dass 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen) als Grünfläche (bspw. Rasen oder Pflanzbeet) anzulegen sind.

Die Relevanz dieser Festsetzungen bezieht sich außerdem besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes, der Eingriffsminimierung in den Boden- und Wasserhaushalt sowie einer deutlichen Erhöhung der Freiflächenqualität des Wohnumfeldes.

Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden somit berücksichtigt. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird als Empfehlung entsprechend verwiesen.

6. Wasserrechtliche Hinweise

Aufgrund der Überplanung der bestehenden Ortslage und einer Neuerrichtung eines Lebensmittelmarktes sind wasserrechtliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Als Hinweis für die Bauherren wird der § 55 Abs.2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf § 37 Hessisches Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschließlich des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Bei einer beabsichtigten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7. Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet

werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

Eingriff- / Ausgleichsplanung

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

Insgesamt werden keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Zuge der 1. Änderung planungsrechtlich vorbereitet, die eine Kompensation nach § 1a Abs. 3 BauGB begründen würden. Weiterführend wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz von 2023 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Süden in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn. Zum Schutz wird in der vorliegenden Planung als Hochwassermaßnahme eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung Flutmulde in die Planung mitaufgenommen. Diese wird in der Plankarte im

Südwesten des Gebietes verortet. Die abschließende Berechnung der Dimensionierung erfolgt auf Ebene der Bauantragsstellung. Hier ist ebenfalls eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Es fanden zwischenzeitlich bereits Vorabstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde statt. Hierbei wurde abgestimmt, dass die Errichtung der geplanten Stellplätze innerhalb des Überschwemmungsgebietes grundsätzlich genehmigungsfähig ist, wenn ein entsprechender Retentionsausgleich geschaffen wird. Damit die betroffenen Stellplätze nicht im überflutbaren Bereich liegen, wird bei der Bauausführung eine Aufschüttung vorgenommen. Der hierdurch beanspruchte Retentionsraum wird westlich im Plangebiet durch eine Flutmulde ausgeglichen. Nach Rückmeldung der Unteren Wasserbehörde ist die Planung so grundsätzlich genehmigungsfähig. Hierdurch ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan vollzugsfähig ist. Aufgrund der Lage von einzelnen Stellplätzen (auch teilweise) innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes dient die Flutmulde als Ersatz-Retentionsraum.

Das Plangebiet liegt teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem). Dieses wird in der Plankarte des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen dargestellt.

8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht kein zusätzlicher Wasserbedarf des Gebietes, da überwiegend ein Bestand überplant wird. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt, allerdings wird aufgrund der Lage im Innenbereich davon ausgegangen, dass der Bedarf gedeckt werden kann.

Wassersparnachweis

Vorliegend handelt es sich um eine Bestandsüberplanung. Es wird die Installation von Zisternen empfohlen, sodass das auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser beispielsweise für die Grünflächenbewässerung genutzt werden kann. So kann zum Wassersparen beigetragen werden.

Deckungsnachweis

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich, sowie aufgrund der bestehenden Bebauung, die an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angebunden ist, geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Sondergebietes sind die Leitungen neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen ggf. tlw. neu verlegt werden (Gebäudeanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

| |
|---|
| <p>Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs.6 BauGB sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.</p> |
|---|

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises: Umwelt, Natur und Wasser (22.11.2023)

Sollte bei Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige bei der zuständigen Wasserbehörde erforderlich.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch fachliche Belange (Bodenbeschaffenheit, Grundwasserstände, etc.) oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich¹:

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

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

mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

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

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

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.

Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Es befinden sich keine Gewinnungsanlagen, Messstellen oder Wasserschutzgebiete im näheren Umfeld des Plangebietes.

8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Gewässerrandstreifen:

Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Westen des Plangebietes der Wackenbach vorhanden, der jedoch verrohrt ist und parallel zum Dieselweg verläuft. Dieser bleibt im Bestand vorhanden, weshalb außerdem ein Gewässerrandstreifen von 5 m aufgenommen wurde. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten (§ 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Westen des Plangebietes der Wackenbach vorhanden, der jedoch verrohrt ist und parallel zum Dieselweg verläuft. Dieser bleibt im Bestand vorhanden, weshalb

außerdem ein Gewässerrandstreifen von 5 m aufgenommen wurde. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten (§ 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Westen des Plangebietes der Wackenbach vorhanden, der jedoch verrohrt ist und parallel zum Dieselweg verläuft. Dieser bleibt im Bestand vorhanden, weshalb außerdem ein Gewässerrandstreifen von 5 m aufgenommen wurde. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, verboten (§ 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)).

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

8.4 Abwasserbeseitigung

Nach derzeitigem Planstand ist die Erschließung durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz gesichert. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, Niederschlagswasser verwertet und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und soll künftig im Trennsystem entwässert werden. Die Entwässerungsart (Trennsystem) wird seitens der Stadt anhand des Bestandes und aufgrund gesetzlicher Vorgaben vorgegeben.

8.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine offenen Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Westen des Plangebietes der Wackenbach vorhanden, der jedoch verrohrt ist und parallel zum Dieselweg verläuft. Dieser fließt in eine offene Vorflut südlich des Plangebietes, diese befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Vorflutverhältnisse

Im Plangebiet befinden sich keine offenen Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird. Innerhalb des Geltungsbereiches ist im Westen des Plangebietes der Wackenbach vorhanden, der jedoch verrohrt ist und parallel zum Dieselweg verläuft. Dieser fließt in eine offene Vorflut südlich des Plangebietes, diese befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.

Hochwasserschutz

Der Süden des Plangebietes befindet sich innerhalb eines Überschwemmungsgebietes mit niedriger Wahrscheinlichkeit mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 200 Jahren (HQextrem, entspricht mindestens einem 200-jährlichen Hochwasser). Bei Maßnahmen in Hochwasserrisikogebieten ist § 78b WHG zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Süden in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn. Zum Schutz wird in der vorliegenden Planung als Hochwassermaßnahme eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung **Flutmulde** in die Planung mitaufgenommen.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im Süden in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Lahn. Zum Schutz wird in der vorliegenden Planung als Hochwassermaßnahme eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Zweckbestimmung **Flutmulde** in die Planung mitaufgenommen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

8.6 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 zu dimensionieren. 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 sowie Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises; Brandschutz (14.11.2023)

Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen. Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserentsorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 "Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten" i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 "Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1 auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung (Sondergebiet (SO)) ist für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes als Grundschutz eine Löschwassermenge von mindestens 1600 Ltr./Min. (entspricht 96 m³/h) erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löszeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. (§ 3 (1) HBKG, DVGW Arbeitsblatt Nr. W 405)

In der Stadt Leun steht für den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden soll, nur errichtet werden dürfen, wenn eine maximale Brüstungshöhe von 8,00 m über der Geländeoberfläche bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern nicht überschritten wird. Wird die maximal zulässige Brüstungshöhe von 8,00 m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn sicherzustellen. (§§ 14, 36 HBO)

9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Der Stadt Leun sind derzeit keine Informationen hinsichtlich des Vorkommens von Altlasten bekannt.

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

Kreisausschuss des Lahn-Dill-Kreises, Umwelt, Natur und Wasser (22.11.2023)

Im Fachinformationssystem FIS AG sind keine schädlichen Bodenveränderungen für die betroffenen Grundstücke eingetragen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass möglicherweise nicht alle Bodenverunreinigungen zum jetzigen Zeitpunkt in o.g. System eingepflegt worden sind. Wir empfehlen für weitere Auskünfte die entsprechende Kommune zu kontaktieren. Grundsätzlich sollte bei Bodenaushubarbeiten auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch geachtet werden. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung

vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen für Neubaumaßnahmen empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017“).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

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

10. Kampfmittel

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

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (01.12.2023)

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

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.

Aufgrund der Wohnnutzungen im angrenzenden Mischgebiet und dem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Verkaufsflächenerweiterung des Rewe-Marktes ist mit Immissionskonflikten im Plangebiet zu rechnen. Um trotz dessen eine verträgliche Umsetzung des Vorhabens und der unterschiedlichen Nutzungen zu ermöglichen, wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben, um die Ausprägung der zu erwartenden Konflikte zu ermitteln und bei Bedarf konkrete Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Laut der Prognose lässt sich jedoch festhalten, dass die berechneten Beurteilungspegel tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten einhalten, weshalb kein städtebaulicher Handlungsbedarf besteht (siehe S. 24, Immissionsberechnung Nr. 5417, Stand: 08/2023).

Allgemein lässt sich daher festhalten, dass die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben des § 50 BImSchG eingehalten werden und der Trennungsgrundsatz gewahrt gilt.

Das Schallschutzgutachten wird als Anlage beigelegt.

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

DB Bahn AG (28.11.2023)

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

12. Denkmalschutz

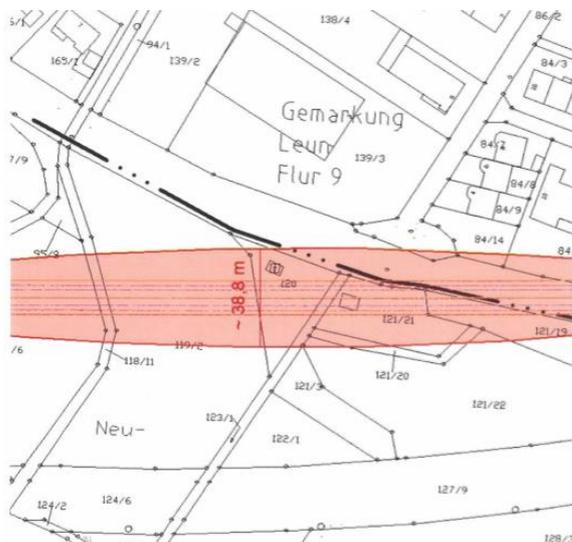
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

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

Avacon Netz GmbH (13.11.2023)

Der Geltungsbereich grenzt südlich unmittelbar an den Leitungsschutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung.



EAM Netz GmbH (15.11.2023)

Im Planbereich sind Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH vorhanden. Gemäß den Lageplänen verlaufen die Leitungen in den Straßenparzellen und werden durch Hausanschlüsse ergänzt.

Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit uns abzustimmen. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Außerdem wird darum gebeten bei eventuell geplanten Baumpflanzungen unbedingt die Standorte und Baumart mit uns abzustimmen.

Regierungspräsidium Gießen, Kommunale Abfallentsorgung, Abfallentsorgungsanlagen (11.12.2023)

Bei Bau - Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle).

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten). Downloadlink: https://rp-giessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt_2015-12-10.pdf

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I s. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten). Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link: <https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfallabfallnews/ersatzbaustoffverordnung> (Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

Hinweis:

Am 01.08.2023 ist die neue Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung in Kraft getreten. Als eine der wesentlichen Neuerungen sind die Regelungen zum Auf- und Einbringen von Bodenmaterial (z. B. Erdaushub) neu gefasst und der bisherige Anwendungsbereich zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht um den Anwendungsbereich unterhalb oder außerhalb dieser sowie um die Verfüllung von Abgrabungen und Tagebauen erweitert werden.

Die materiellen Anforderungen an das Auf- und Einbringen vom Bodenmaterial sind in den §§ 6 - 8 BBodSchV enthalten und von der zuständigen Bodenschutzbehörde festzulegen und zu überwachen.

Regierungspräsidium Gießen, Bergaufsicht (11.12.2023)

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o. g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Berghaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder wurden bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist hier nicht bekannt.

14. 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 (digital errechnet) aufgestellt.

| | |
|---|-----------------------------|
| Geltungsbereich des Bebauungsplans | 10.225 m² |
| Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel | 8.761 m ² |
| Verkehrsflächen | 566 m ² |
| Flächen für Ver- und Entsorgung | 144m ² |
| Öffentliche Grünflächen | 650 m ² |

15. Anlagen und Gutachten

- Immissionsberechnung Nr. 5417, Immissionsprognose für den Betrieb eines REWE- Lebensmittelmarktes in 35638 Leun, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer (Stand: 08/2023)
- Umweltbericht, Planungsbüro Fischer (Stand: 04/2024)

Planstand: 17.04.2024

Projektnummer: 23-2818

Projektleitung: Wolf / Dipl. Geogr. Stadtplaner (AKH / SRL)

Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

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

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de