

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Niederreifenberg

**Begründung
zum Entwurf des**

Bebauungsplanes „Brunhildestraße 75 und 75a“

Planstand: 09.08.2012

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen	5
2	Inhalt und Festsetzungen	7
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8
2.4	Verkehrsflächen	8
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	8
3.1	Eingriffsregelung	8
3.2	Umweltbericht/Umweltprüfung	9
3.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	9
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	10
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	10
6	Immissionsschutz.....	10
7	Denkmalschutz	11
8	Sonstige Infrastruktur.....	11
9	Bodenordnung	11
10	Städtebauliche Vorkalkulation	11

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Lebensmittelversorgung für die im Ortsteil Niederreifenberg der Gemeinde Schmitten lebende Bevölkerung wird im Wesentlichen durch eine Discounterfiliale der Fa. Lidl im Bereich Brunhildestraße sichergestellt. War diese zunächst im Gebäude Brunhildestraße 75a ansässig, wurde die Nutzung zu Beginn der 2000er Jahre kleinräumig in einen Neubau mit der Hausnummer 75 verlagert. Die seitdem dort ansässige Discounterfiliale verfügt über rd. 750 qm Verkaufsfläche. Begründet in dem Ziel, die Warenpräsentation zu verbessern, die Serviceleistung für Kunden zu erhöhen und die betriebsinterne Logistik zu optimieren, beabsichtigt die Fa. Lidl eine Erweiterung des Verkaufsraums durch die Auflösung des L-Lagers auf ca. 1.100 qm. Es sind dabei insbesondere die folgenden Aspekte, die die Notwendigkeit der Filialerweiterung begründen:

- Verbreiterung der Gänge zwischen den Regalen, wodurch eine bessere Durchgängigkeit bspw. für Mütter mit Kinderwagen oder ältere Menschen mit Gehhilfen erreicht werden kann.
- Ausweitung der Regalmeter, um mehr Ware eines Artikels nebeneinander platzieren zu können.
- Verzicht auf Regelhöhen, um Waren speziell für ältere Menschen und Kinder besser erreichbar zu machen.
- Verzicht auf Regalflächen über den Tiefkühltruhen zu Gunsten einer normalen Regalierung, um die Übersichtlichkeit im Markt zu erhöhen.
- Erhöhung der Anzahl der Paletten im Getränkesortiment, um den Arbeitsaufwand für die Mitarbeiter zu verringern (lediglich 1-maliges Nachfüllen pro Tag).
- Standardisierung der Logistik, um den Betriebsablauf zu optimieren.

Der Verkaufsflächenzuwachs führt somit zu keiner Sortimentserweiterung, da mit Ausnahme bundeslandspezifischer Besonderheiten wie bspw. das Vermarktungskonzept „Ein gutes Stück Heimat“ deutschlandweit in allen Verkaufsstellen der Fa. Lidl – unabhängig von deren Größe – das gleiche Sortiment, bestehend aus rd. 1.500 Artikeln angeboten wird.

Gegenwärtig befindet sich die Verkaufsstelle im unbeplanten Innenbereich. Mit der geplanten Verkaufsfläche handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, welches im Übrigen auch die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO von 1.200 qm Geschossfläche überschreitet. Nachdem die zuständige Baugenehmigungsbehörde der Fa. Lidl auf Anfrage mitgeteilt hat, dass die Genehmigungsfähigkeit im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht in Aussicht gestellt werden kann, hat diese mit Datum vom 13.04.2012 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes an die Gemeinde Schmitten gerichtet. Im Hinblick darauf, dass eine positive Fortentwicklung der Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet durchaus versorgungsstrukturell zu begrüßen ist, wurden die Möglichkeiten der geplanten Verkaufsflächenerweiterung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt sowie dem Regionalverband FrankfurtRheinMain diskutiert. Nachdem von dortiger Seite keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Bauleitplanung erhoben wurden, wenn durch bauleitplanerische Festsetzungen sichergestellt ist, dass ausschließlich ein Lebensmittelmarkt zulässig und der bestehende KIK-Textilmarkt in den Bebauungsplan einbezogen und auf die vorhandene Verkaufsfläche begrenzt wird, kann das notwendige Verfahren eingeleitet werden. Im Hinblick auf das Ziel, dem Entstehen einer Brachfläche, die mit entsprechenden negativen städtebaulichen Effekten einhergeht, vorzubeugen, werden für den Fall der Nutzungsaufgabe des jetzigen KIK-Marktes im Übrigen die Sortimente Drogerie, Getränke, Sonderposten, Schuhe oder Möbel als Alternativnutzungen für den bestehenden Fachmarkt mit max. 540 qm Verkaufsfläche zugelassen.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass die bestandssichernde Verkaufsflächenenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelbetriebes planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,0 ha, wodurch auch die Grundfläche deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt (vgl. hierzu die durchgeführte Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG) und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen unter Kap. 4.2).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Niederreifenberg der Gemeinde Schmitten in einem durch gemischte Nutzungen geprägten Umfeld. Das Plangebiet ist derzeit bebaut mit einem Lidl-Lebensmittelmarkt sowie einem KIK-Markt, die zugehörigen Stellplätze sind zwischen Gebäude und Brunhildestraße angeordnet. Der rückwärtige Gebäudeteil unterliegt keiner baulichen Nutzung, er stellt sich als Grünlandfläche mit Bestand an Laubgehölzen dar.

Das Plangebiet im Luftbild



An das Plangebiet grenzen die folgenden Nutzungen an:

- Norden: Wohngebäude in einem faktischen Mischgebiet nach § 34 BauGB
Osten und Süden: Königsteiner Straße (L 3276), hieran angrenzend faktisches Mischgebiet nach § 34 BauGB bzw. baulicher Außenbereich
Westen: Autowerkstatt in einem faktischen Mischgebiet nach § 34 BauGB

Soweit das Plangebiet bebaut ist, ist es als eben zu bezeichnen, in östliche Richtung steigt das natürliche Gelände jedoch auf das Niveau der Königsteiner Straße an. Um die für die Bebauung notwendige ebene Geländeausrichtung zu erhalten, fand eine Nivellierung statt, so dass das Plangebiet über dem Höhenniveau der Brunhildestraße 73 jedoch unterhalb der Königsteiner Straße liegt.

1.3 Übergeordnete Planungen

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplans für das Gebiet des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (RegFNP) werden die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst werden. Der Geltungsbereich wird im RegFNP als gemischte Baufläche dargestellt. Im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die im RegFNP enthaltenen Zielvorgaben hinsichtlich der Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind¹:

„Z3.4.3-2 Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter-Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.“

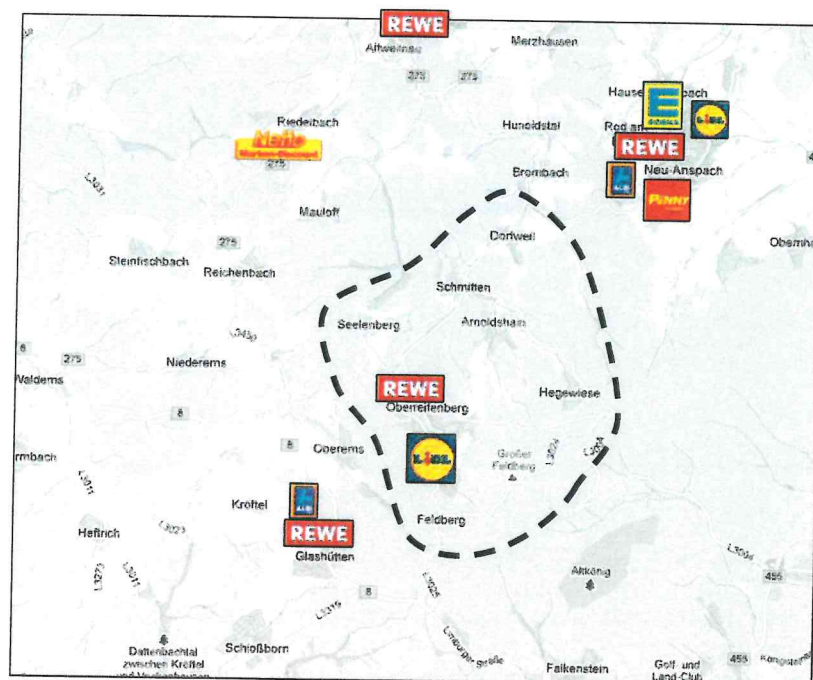
¹ Wiedergegeben werden lediglich die Ziele, die vorliegend von Bedeutung sind.

Dem **Konzentrationsgebot** – Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausschließlich in Mittel- und Oberzentren – wird das Vorhaben zunächst nicht gerecht. Da der großflächige Lidl-Markt aber ausschließlich der gemeindlichen Grundversorgung dient, können die Voraussetzungen für die o.g. Ausnahmeregel als erfüllt betrachtet werden. Auch für den Fachmarkt sind keine überörtlichen Auswirkungen anzunehmen, da er mit einer Verkaufsfläche von max. 540 qm keine Attraktivität entfaltet, die ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber Wettbewerbsstandorten generiert. Im Übrigen werden lediglich Sortimente zugelassen, die keine wesentliche Wettbewerbssituation zu bestehenden Standorten in der Gemeinde Schmitten darstellen und im Übrigen überwiegend als nahversorgungsrelevant zu bewerten sind.

Dem **städtebaulichen Integrationsgebot** – großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen – trägt das Vorhaben nach diesseitiger Auffassung Rechnung. Die Wohnnutzung von Niederreifenberg innerhalb eines gemischt strukturierten Umfelds schließt sich unmittelbar nördlich und südlich an das Plangebiet an. Auch das Neubaugebiet „Oberer Haidgen“ mit seinen rd. 50 Bauplätzen ist in mittelbarer Nähe zum Plangebiet (ca. 300 bis 500 m) gelegen, so dass der Einzelhandelsbetrieb auch eine Funktion als Betrieb der fußläufigen Nahversorgung übernimmt.

Das **Nicht-Beeinträchtigungsgebot** wird nach derzeitigem Kenntnisstand durch die geplante Einzelhandelsnutzung nicht berührt. Unter Berücksichtigung der besonderen topographischen und siedlungsstrukturellen Bedingungen im Hochtaunus im Bereich des Feldbergs beschränkt sich der Einzugsbereich des Einzelhandelsstandortes in der Brunhildestraße auch künftig auf das südliche Gebiet der Gemeinde Schmitten. Die nördlichen Ortsteile Brombach und Hunoldstal sind hingegen auch künftig in ihrem Einkaufsverhalten stärker auf das Unterzentrum Neu-Ansپach mit seinem dichten Einzelhandelsbesatz ausgerichtet.

Einzugsbereich der Lidl-Filiale



Eigene Darstellung

Die vorangehende Aussage zum Einzugsbereich des Einzelhandelsstandortes gilt unabhängig der Frage, welches mögliche Alternativsortiment des Fachmarktes das Angebot des Lebensmitteldiscounters ergänzt, da selbst die als zulässig festgesetzten Sortimente der mittelfristigen Bedarfsstufe (Textilien, Schuhe, Sonderposten und Möbel) in ihrem Verkaufsflächenumfang auf max. 540 qm begrenzt werden. Damit bewegt sich dieser in einer für Fachmärkte üblichen Größenordnung, so dass er kein Alleinstellungsmerkmal gegenüber Wettbewerbsstandorten in den benachbarten Grund- und Mittelzentren aufweist. Insofern kann ein Kaufkraftzufluss aus benachbarten Städte und Gemeinden ausgeschlossen werden.

Aufgrund des in Kap. 1.1 dargelegten Sachverhaltes, dass die Verkaufsflächenerweiterung nicht mit einer Sortimentserweiterung einhergeht, sondern ausschließlich der Verbesserung der Warenpräsentation und der Optimierung der filialinternen Logistik dient, ist keine wesentliche Umsatzsteigerung zu erwarten. Aus Erfahrungswerten der Fa. Lidl erreicht der Mehrumsatz bei einer Verkaufsflächenerweiterung um ca. 300 qm eine Größenordnung von lediglich rd. 0,5 bis 0,6 Mio. €, der sich zu Lasten einer Vielzahl von Wettbewerbsstandorten umverteilt, so dass je Standortlage keine Größenordnung erreicht wird, die über den betriebswirtschaftlichen Wettbewerb hinausgeht. Im Übrigen ist anzumerken, dass im Neubaugebiet Oberer Haidgen noch rd. 40 der ausgewiesenen rd. 50 Bauplätze zur Verfügung stehen, die mittelfristig einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen. Dadurch erhöhen sich die Einwohnerzahl und die Kaufkraft in der Gemeinde Schmitten entsprechend.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels kommt ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung. Zulässig sind:

- Ein Lebensmittelmarkt einschließlich Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 1.100 qm.
- Ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 540 qm für die Sortimente Drogerie, Getränke, Sonderposten, Textilien, Schuhe oder Möbel.

Damit wird sichergestellt, dass neben dem bestehenden Lidl-Markt maximal ein weiterer Fachmarkt zulässig ist, dessen Verkaufsflächengröße entsprechend des genehmigten Bestandes festgesetzt wird. Die zum derzeit angebotenen Textilsortiment alternativen Sortimentsgruppen verstehen sich als Nachnutzungsoption für den Fall der Nutzungsaufgabe des derzeit ansässigen KIK-Marktes.

Im Hinblick auf die Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 -4 CN 3.07- u. -4 CN 4.07- zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen und damit vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten ist darauf zu verweisen, dass Anzahl und Größe der zulässigen Einzelhandelsbetriebe eindeutig bestimmt wird. Die Notwendigkeit einer kleinräumigen Verortung der zulässigen Einzelnutzungen besteht – trotz des derzeitigen Vorhandenseins von zwei Flurstücken – nicht. Die Begründung liegt darin, dass beide Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, für die eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen wird, sich im Eigentum der Fa. Lidl bzw. einer der Fa. Lidl angehörigen Grundstücksgesellschaft befinden. Eine Grundstücksvereinigung wurde bereits beantragt und wird voraussichtlich bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan abgeschlossen sein.

Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem erneut bestätigt wurde, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstän-

de. Erneut bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl und Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl wird mit GRZ = 0,6 bestandsorientiert festgesetzt. Gleiches gilt für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit Z = 1. Im Übrigen können durch diese Höhenbegrenzung negative Effekte für das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. den einschlägigen Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche folgt dem gebauten Bestand bestehend aus zwei Marktgebäuden sowie den zugehörigen Stellplätzen. Stellplätze und Nebenanlagen werden, wie im Bestand bereits vorhanden, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

Die derzeit vorhandenen Grundstücksfreiflächen, die sich im östlichen Bereich als Grünlandflächen mit Laubgehölzen sowie im nördlichen Bereich als bepflanzte Hangterrassen zur Modellierung des Höhenunterschiedes zwischen der Bebauung Brunhildestraße 73 und dem Plangebiet darstellen, werden von der Zulässigkeit der Bebauung ausgenommen. Vielmehr werden die hier vorhandenen standortgerechten Laubgehölze zum Erhalt festgesetzt (Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern i.V.m. textlicher Festsetzung 2.3). Damit kann sichergestellt werden, dass die vorhandenen Grundstückseingrünungen, die sich positiv auf die siedlungsstrukturelle Einbindung des Einzelhandelsstandortes und die Ortsrandgestaltung auswirken, langfristig erhalten bleiben.

2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Brunhildestraße (L 3025) innerhalb des OD-Bereiches. In der Brunhildestraße ist bereits eine Linksabbiegerspur in das Plangebiet vorhanden, die auch künftig weitergenutzt wird. Änderungen an dem Erschließungskonzept sind nicht vorgesehen, scheiden im Übrigen auch aus topographischen Gründen aus. Zur Dokumentation dieses Sachverhaltes wird entlang der Königsteiner Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten ausgewiesen. Da in Folge der vorliegenden Bauleitplanung keine Veränderung im Kundenverkehrsaufkommen zu erwarten ist, werden leistungssteigernde Maßnahmen an bestehenden Verkehrsanlagen nicht notwendig. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich in der Brunhildestraße bzw. der Königsteiner Straße in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig

waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

3.2 Umweltbericht/Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

3.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bestandssichernde Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes geschaffen. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung folgen dem gebauten Bestand. Die im Norden und Osten des Plangebietes vorhandenen Vegetationsbestände werden zum Erhalt festgesetzt. Insofern werden durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die möglicherweise Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zur Folge haben könnten.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebietes.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die im Bebauungsplan vorgenommenen Gebietsausweisungen fügen sich hinsichtlich des zulässigen Emissionskontingentes in den umgebenden Bestand ein. Im Zuge der Errichtung des bestehenden Lidl-Marktes wurde der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit erbracht (vgl. Kap. 6).

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung werden nicht erforderlich.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen. Da es sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht handelt, dessen Würdigung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, kann auf weitergehende Festsetzungen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan verzichtet werden.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Der Gemeinde Schmitten liegen keine Informationen über Altablagerungen im Plangebiet vor.

6 Immissionsschutz

Die Fa. Lidl hat im Zuge der Genehmigung der bereits vorhandenen Discounterfiliale eine immissionsschutzrechtliche Untersuchung durch den TÜV Süd (Gutachten Nr. L 5429 1. Nachtrag vom 12.05.2005) erstellen lassen. Zusammenfassend kommt das dieser Begründung im Anhang beigefügte Gutachten zu dem folgenden Ergebnis: „Im vorliegenden 1. Nachtrag zum Gutachten L 5429 wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen, die durch den Betrieb des geplanten Lidl-Einkaufsmarkt in der Brunhildestraße in Schmitten, Ortsteil Niederreifenberg auf die vorhandene

Wohnbebauung einwirken können, nach Änderung der Planung (siehe Kapitel 1) für folgende Immissionsorte untersucht (siehe Lageplan in Anlage 1):

- IP 1: Wohnhaus Brunhildestraße 73, DG
- IP 2: Wohnhaus Brunhildestraße 73, Anbau, DG
- IP 3: Wohnhaus Brunhildestraße 71b, 1. OG

Die Immissionsorte liegen nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Im Flächennutzungsplan wird die Lage der Immissionsorte als gemischte Baufläche (M) bezeichnet. Für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete werden in der TA-Lärm folgende Immissionsrichtwerte genannt:

Mischgebiet (MI) 60 dB(A) tagsüber und
45 dB(A) nachts.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind in Tabelle 1 auf Seite 5 dargestellt.

Durch die Verlagerung des Andienungsbereiches und der Papierpresse können am Tag am Immissionsort IP 3 und in der Nachtzeit an allen Immissionsorten wesentliche Reduzierungen der Beurteilungspegel erreicht werden. Am Tag liegen die Beurteilungspegel der Zusatzbelastung um mindestens 4 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes nach TA-Lärm. Bei einer Anlieferung zur Nachtzeit ohne Dieselmotorkühlaggregat liegen die Beurteilungspegel an den Immissionsorten um mindestens 7 dB(A) unterhalb des Richtwertes.

Kurzzeitige Geräuschspitzen liegen weder am Tag noch in der Nachtzeit oberhalb der nach TA Lärm gültigen Werte.“

Da die Verkaufsflächenerweiterung der Fa. Lidl durch eine gebäudeinterne Maßnahme erfolgt, Anzahl der Stellplätze, Lage der Ladezone, der Papierpresse usw. unverändert bleiben und auch keine Veränderung des Kundenverkehrsaufkommens zu erwarten sind, werden Festsetzungen zum vorbeugenden Schallschutz auf Ebene der Bauleitplanung nicht notwendig.

7 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

8 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

10 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Schmitten voraussichtlich keine Kosten.