



Stadt Frankenberg (Eder), Kernstadt

**Begründung**  
**zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8f „In der Ringaue II“**

Planstand: 11.12.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Bauing. (FH) Birgit Roeßing, Stadtplanerin AKH

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen .....	5
<b>2</b>	<b>Gegenstand der FNP-Änderung .....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>12</b>
4.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	12
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen.....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>14</b>

### Anlagen:

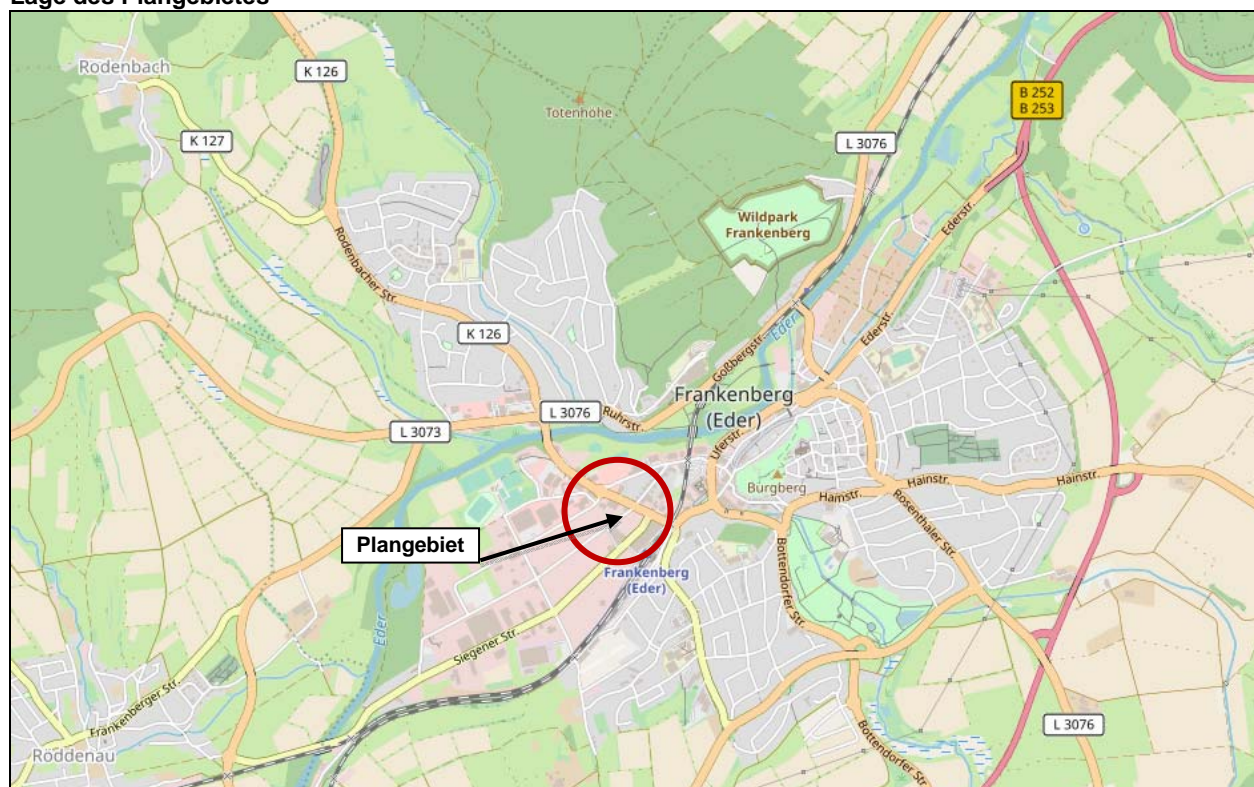
- Planungsbüro Holger Fischer: Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „In der Ringaue II“; Stand: 11.12.2018

## Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Spätestens seit der Ansiedlung des Frankenger Tors im Bereich Röddenauer Straße – zwischen Siegener Straße und Bahntrasse – hat im östlichen Abschnitt der Röddenauer Straße ein Strukturwandel eingesetzt. Waren die nördlich hiervon gelegenen Flächen bereits jeher mischbaulich genutzt, sind auch südlich der Röddenauer Straße die gewerblichen-industriellen Nutzungsanteile weiter zurückgetreten und wurden durch Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie nicht störende Gewerbebetriebe und tlw. Wohnnutzung ersetzt. Während die Flächen nördlich der Röddenauer Straße auch planungsrechtlich als Mischgebiet zu bewerten sind (Bebauungsplan Nr. 11 „Auf der Hute“), sind die Flächen südlich der Straße weiterhin überwiegend rechtskräftig als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen (Bebauungsplan Nr. 8 „In der Ringaue“ und Nr. 9a „Auf den Weiden“).

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 08/2018), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

An die Stadt Frankenberg ist nun zum einen ein Betreiber von Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtungen herangetreten, der im Bereich einer Brachfläche zwischen Austraße und Siegener Straße, unmittelbar angrenzend an die Röddenauer Straße, eine entsprechende Anlage errichten und betreiben möchte. Zum anderen wird beabsichtigt, den rückwärtig an den Planstandort der Seniorenwohnanlage angrenzenden Altstandort, der im Jahr 2015 aufgegeben wurde, mit Lebensmitteleinzelhandel zu reaktivieren. Auf dem Areal wurde bis zum 31.07.2015 ein tegut-Markt mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche betrieben. Zunächst war die Modernisierung und Erweiterung des tegut-Marktes vorgesehen. Da sich die Firma tegut jedoch gegen den Standort entschieden hat, wird nun die Verlagerung und Erweiterung des gegenwärtig in der Röddenauer Straße 18 ansässigen Lidl-Marktes sowie die Neuansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarktes angestrebt. Der bestehende Lidl-Markt besitzt gegenwärtig eine Verkaufsfläche von rd. 900 m<sup>2</sup>. Der Markt soll nun am Planstandort mit vergrößerter Verkaufsfläche neu errichtet werden. Geplant ist eine Verkaufsfläche von max. 1.550 m<sup>2</sup>, wodurch ein zeitgemäßer und moderner Markt in ökologischer Bauweise mit u.a. großzügigem Verkaufsraum sowie verbreiterten Verkaufsgängen und komfortableren Regalhöhen für

eine verbesserte Einkaufsatmosphäre und Warenpräsentation realisiert werden kann. Ergänzt werden soll der Lebensmitteldiscounter durch einen Bio-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m<sup>2</sup>.

Die vorangehend beschriebenen Planungsabsichten wurden seitens der Stadt Frankenberg insbesondere auch im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen für die Nutzung südlich der Röddenauer Straße überprüft. Demgemäß wird die Wiederansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel als qualitative Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbesatzes ausdrücklich begrüßt. Auch die Etablierung einer Seniorenwohnanlage fügt sich in das Nutzungsumfeld ein und ist aufgrund der Nähe zur Innenstadt, dem Frankenger Tor, dem Bahnhof und weiteren Handels- und Dienstleistungsangeboten im Bereich Röddenauer Straße hier städtebaulich sinnvoll zu integrieren. Dies gilt umso mehr als – wie bereits eingangs ausgeführt – die unmittelbar südlich an die Röddenauer Straße angrenzenden Flächen im Bestand faktisch nicht mehr als Gewerbegebiet zu bewerten sind. Die Entwicklung der letzten Jahre in diesem Bereich hat gezeigt, dass sich die Nutzungsstruktur stark verändert hat. Es entsteht zunehmend eine gemischte Bebauung. So sind im besagten Planareal gegenwärtig Wohngebäude, eine Spielhalle, wobei im Obergeschoss sich bereits eine Wohnnutzung etabliert hat, Arztpraxen, Büroräume, ein Baufachmarkt (Heiztechnik) und ein Textilmarkt vorhanden. Wie die dargelegte Nutzungszusammensetzung zeigt, ist der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes hier nicht mehr gegeben. Die Stadt Frankenberg beabsichtigt durch die Ausweisung eines Mischgebietes im Bebauungsplan die geänderte Nutzungsstruktur aufzugreifen und auch im Hinblick auf die Behandlung künftiger Bauanträge eine Normenklarheit zu schaffen. Einen wesentlichen Aspekt der geplanten Mischgebietsausweisung stellt hierbei die Auseinandersetzung mit der Thematik Einzelhandel dar. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Frankenberg, erstellt im Dezember 2009, wird aufgeführt, dass der Stärkung der Innenstadt oberste Priorität zukommt und zur Sicherung dabei eine koordinierte Einzelhandelsentwicklung erfolgen muss. Weiter wird ausgeführt, dass in den dezentralen Lagen (u.a. Röddenauer Straße) ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel zu erfolgen hat. Hieraus folgend werden im Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment im Sinne der Frankenger Liste ausgeschlossen. Dies entspricht der im Einzelhandelskonzept dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung und verhindert gleichzeitig eine Ausweitung und Entstehung von zentrenrelevantem Einzelhandel in dezentralen Lagen in Bezug auf den Innenstadtbereich bzw. den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Frankenberg.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederansiedlung des Lebensmitteleinzelhandels und die Ansiedlung des Seniorenwohn- und -pflegezentrums zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8f „In der Ringaue II“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Demgemäß sollen die zwischen der Straße Am Grün und der Siegenger Straße gelegenen Flächen einschließlich des Planstandortes der Seniorenwohnanlage in ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO umgewidmet werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel wird die Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Frankenberg (Eder) für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche darstellt, steht dies der geplanten Ausweisung im Bebauungsplan zunächst entgegen. Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „In der Ringaue II“ umfasst daher die Umwidmung einer gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche und in eine Sonderbaufläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt im westlichen Kernstadtbereich unmittelbar angrenzend zur Röddenauer Straße. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und weist hierdurch einen hohen Versiegelungs-

grad auf, der kleinräumig durch Hausgärten und Gehölzstrukturen untergliedert ist. Im Bereich der Erschließungsstraßen Röddenauer Straße, Auestraße und Siegener Straße befindet sich eine größere brachliegende Fläche, die sich als Ruderalschotterfläche und Grünfläche darstellt. Die Topografie des Planareals lässt sich als weitestgehend eben beschreiben. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	gemischte Bebauung
Westen:	gewerbliche und teils gemischte Bebauung
Süden:	gewerbliche Bebauung
Osten:	Einkaufszentrum „Edergalerie“ und gemischte Bebauung

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 2,8 ha, wovon auf die Sonderbaufläche großflächiger Lebensmitteleinzelhandel rd. 1,0 ha, auf die gemischte Baufläche rd. 1,6 ha und auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen rd. 0,2 ha entfallen.

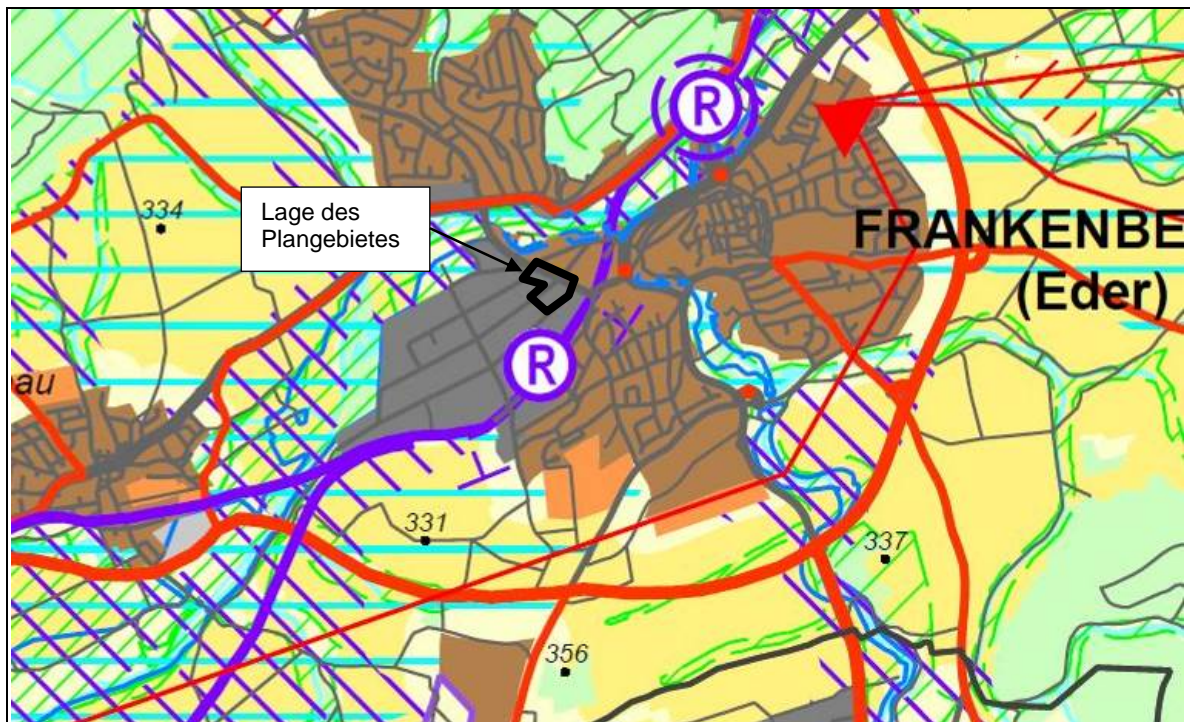
### 1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt zur Umsetzung der in Kapitel 3.1.2 formulierten Ziele der Raumordnung in der Karte des Regionalplans geeignete *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung* dar. Von dieser Gebietsdarstellung werden auch die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 8 „In der Ringaue“ und Nr. 9a „Auf den Weiden“ als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen erfasst, demgemäß sind diese für eine gewerbliche Flächennutzung vorzuhalten. Darüber hinaus wird – u.a. aus Gründen der Flächenvorsorge für gewerblich-industrielle Nutzungen – in Ziel 4 des Kapitels 3.1.3 des Regionalplanes Nordhessen sowie gleichlautend im Landesentwicklungsplan formuliert, dass im Bereich der *Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung* Einzelhandelsnutzungen unzulässig sind.

Des Weiteren formuliert der Regionalplan Nordhessen 2009 in Ziel 3 des genannten Kapitels, dass Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in *Vorranggebieten Siedlung* zulässig sind und zudem die städtebauliche Integration gewahrt sein muss (enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten).

Im Hinblick auf die vorangehenden Zielvorgaben des Regionalplanes Nordhessen besteht sowohl für die geplante Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel als auch eines Mischgebietes die Notwendigkeit der Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen. Es sind hier insbesondere Ziel 3 und 4 des Kapitels 3.1.3 des Regionalplanes Nordhessen sowie die gleichlautenden Ziele im Landesentwicklungsplan sowie Ziel 1 des Kap. 3.1.2 des Regionalplanes Nordhessen, welche der gegenständlichen Bauleitplanung der Stadt Frankenberg (Eder) entgegenstehen und eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung erforderlich machen.

## Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009



genordet, ohne Maßstab

Ein Antrag auf Zielabweichung wurde bereits seitens der Stadt Frankenberg (Eder) gestellt.

Der Abschnitt 3.1.3 des Regionalplans Nordhessen 2009 enthält verschiedene Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur raumordnerischen Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO. Es wurde bereits dargelegt, dass die Planung im Widerspruch zu Ziel 3 und 4 des Kap. 3.1.3 des Regionalplanes Nordhessen steht und hierauf Bezug nehmend es insofern des gegenständlichen Abweichungsantrages bedarf. Zur Klärung der raumordnerischen Vertretbarkeit des Planvorhabens ist im Folgenden die Vereinbarkeit der Planung mit den sonstigen Zielen und Grundsätzen des Regionalplans zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben darzulegen.

### **Regionalplan Nordhessen Kap. 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben/Unterhaltungs- und Vergnügungseinrichtungen - Ziel 1 (Auszug)**

*„Großflächige Einzelhandelsvorhaben (Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung und nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen.*

*Sie sind in den Ober- und Mittelzentren in den zentralen Stadt- und Ortsteilen zulässig. In den übrigen zentralen Ortsteilen (Grundversorgungszentren) können sie unter Beachtung der sonstigen Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze des Regionalplans dann zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass die geordnete und verbrauchernahe Versorgung insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung im Einzugsbereich nicht gefährdet wird.(...)“*

Der Stadt Frankenberg (Eder) kommt laut Regionalplan Nordhessen die Funktion eines Mittelzentrums zu, so dass das Zentralitätsgebot gewahrt wird.

**Regionalplan Nordhessen Kap. 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben/Unterhaltungs- und Vergnügungseinrichtungen - Ziel 1 Abs. 3 Satz 2 (Auszug)**

*„(...) Einrichtungen des großflächigen Einzelhandels sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die siedlungsstrukturelle Entwicklung und Ordnung sowie den Umweltschutz (insbesondere Verkehrsvermeidung) in das Siedlungsgebiet zu integrieren.“*

Bzgl. dieser Zielsetzung sei darauf verwiesen, dass es sich um die Reaktivierung des Altstandortes des Tegut-Marktes durch einen modernen und im Hinblick auf die Verkaufsflächengröße zeitgemäßen Lebensmittel Einzelhandel handelt. Darüber hinaus kann durch die Ansiedlung eines modernen Bio-Lebensmittelmarktes das Angebotsprofil in Frankenberg weiter geschärft werden. Dieser Alt- und Planstandort befindet sich in direkter räumlicher Nähe zum Frankenger Tor und damit zu einem etablierten Einzelhandelsstandort. Im Übrigen sind im mittelbaren Umfeld des Plangebietes weitere klein- und großflächige Betriebe des Einzelhandels ansässig, demgemäß sich das Planvorhaben in das siedlungsstrukturelle Umfeld einfügt.

Negative Auswirkungen auf den Umweltschutz – verstanden in Form von Neueingriffen in den Boden – finden nicht statt, da der Standort bereits heute vollversiegelt ist. Den Belangen der Verkehrsvermeidung wird insofern Rechnung getragen, als dass gerade durch die räumliche Nähe zu bestehenden Einzelhandelsbetrieben Synergieeffekte genutzt werden können. Im Übrigen wird zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials auf Ebene der Bauleitplanung ein Verkehrsgutachten zur Quantifizierung des planinduzierten Verkehrsaufkommens und des Nachweis der Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte erstellt. Schließlich sind Bahnhof und ZOB in fußläufiger Nähe zum Plangebiet gelegen, demgemäß ist auch die Verkehrserschließung für immobile Bevölkerungsschichten sichergestellt.

**Regionalplan Nordhessen Kap. 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben/Unterhaltungs- und Vergnügungseinrichtungen - Ziel 2 (Auszug)**

*„Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind insbesondere dann mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht vereinbar, wenn:*

- die Funktionsfähigkeit und Entwicklung des zentralen Ortes oder benachbarter zentraler Orte und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne insbesondere hinsichtlich des Umfangs und der Vielfältigkeit des Leistungsangebotes nicht nur unerheblich beeinträchtigt werden*

*oder*

- Größe oder Art der Einrichtung hinsichtlich der angebotenen Waren über den Einzugsbereich und die Funktion des zentralen Ortes hinausgehen*

*oder*

- negative Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Siedlungsbereich des Ortes oder in benachbarten Ortsteilen oder den Ortsteilen benachbarter Gemeinden durch den zu erwartenden Verlust eines wohnungsnahen Angebotes mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (insbesondere Lebensmittel) zu befürchten sind.*

Für die Beurteilung der Auswirkung der Wiederansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel wurde durch die GMA die im Anhang beigefügte Auswirkungsanalyse erstellt. Hierin wurden mögliche wirtschaftliche, städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen der Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes und der Ansiedlung eines Bio-Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes auf die Standortlagen in der Stadt Frankenberg (Eder) und den benachbarten Kommunen geprüft. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

### Kongruenzgebot

Von den Umsätzen der am Standort geplanten Lebensmittelmärkte werden ca. 68 – 69 % mit Kunden aus Frankenberg erzielt. Etwa 24 – 25 % entfallen auf weitere Kommunen im Mittelbereich Frankenberg (v. a. Burgwald, Frankenau und Rosenthal). Nur etwa 7 % der Umsatzleistung resultiert aus anderen umliegenden Mittelbereichen oder wird mit Zufallskunden / Touristen erzielt. Das Vorhaben geht also über den Einzugsbereich und die Funktion der Standortkommune Frankenberg nicht wesentlich hinaus. Damit wird das Kongruenzgebot eingehalten. Bezogen auf die Umsatzumverteilung wird ergänzend angeführt, dass etwa ca. 3,3 Mio. € der Gesamtumsatzleistung mit Nahrungs- und Genussmitteln aus Kaufkraftumlenkungen zu Lasten von Wettbewerbern generiert werden muss. Außerhalb Frankenbergs betreffen die Umsatzumlenkungen v. a. Lebensmittelmärkte in Burgwald (ca. 0,2 Mio. €) und Allendorf (ca. 0,2 Mio. €). Außerhalb des Einzugsgebiets (z. B. in Gemünden, Korbach) sind Umsatzrückgänge von insgesamt ca. 0,1 Mio. € zu erwarten. Die Angaben und die hierdurch entstehende Umsatzumverteilung sind in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt.

**Tabelle 7: Umsatzumlenkungen bei Nahrungs- und Genussmitteln im Einzugsgebiet des Vorhabens (Worst Case)**

Zentralörtliche Einstufung	Stadt / Gemeinde	Umsatz* in Mio. €	Umsatzumlenkung in Mio. €	Umverteilungsquote Gesamort in %	Umverteilungsquote im zentr. Versorgungsbereich in %
Mittelzentrum	Frankenberg	50,8	2,8	5 – 6	2
Mittelzentrum in Funktionsteilung	Allendorf	18,0	0,2	1	< 1
Grundzentrum	Burgwald	9,6	0,2	2	2
Grundzentrum	Frankenau	1,5	< 0,1	1	2
Grundzentrum	Rosenthal	2,6	< 0,1	1	< 1
Außerhalb des Einzugsgebiets		> 100,0	0,1 – 0,2	< 1	< 1

\* Bereinigter Umsatz, ohne Nonfood-Anteile; ohne Lidl, ohne bisherigen tegut

GMA-Berechnung 2018

Wie die Ausführungen darlegen, wird die Umsatzumverteilung in den Nachbarkommunen deutlich unter 5 % liegen, so dass das Kongruenzgebot gewahrt bleibt.

### Beeinträchtungsverbot

Die städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit des Vorhabens konnte in der vorliegenden Analyse nachgewiesen werden. So gehen von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren in der Standortkommune Frankenberg oder in anderen Städten und Gemeinden aus. Zentrale Versorgungsbereiche oder integrierte Nahversorgungsstandorte werden durch das Vorhaben nicht negativ betroffen. Die verbrauchernahe Versorgung wird durch die Ansiedlung nicht beeinträchtigt. Zwar werden durchaus Umsatzumverteilungseffekte ausgelöst, die Auswirkungen verteilen sich jedoch vorwiegend auf eine ganze Reihe von leistungsfähigen Wettbewerbern an Standorten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Die Maßgaben des Beeinträchtungsverbots werden somit erfüllt.

Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse kann daher festgehalten werden, dass bei der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Lidl-Marktes und der Ansiedlung des Biomarktes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.200 m<sup>2</sup> das oben aufgeführte Ziel der Raumordnung gewahrt wird.



### **Regionalplan Nordhessen Kap. 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben/Unterhaltungs- und Vergnügungseinrichtungen - Ziel 3 (Auszug)**

*„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (...) sind nur in den „Vorranggebieten Siedlung“ zulässig. Sofern sie nicht in die bestehenden, zentralen Versorgungsbereiche integriert werden können, müssen sie eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen.*

*Bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb von Innenstadtbereichen oder Stadt- und Ortsteilzentren sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen bzw. so zu begrenzen, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die o. g. Geschäftszentren und Versorgungskerne zu erwarten sind.“*

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet nicht als *Vorranggebiet Siedlung* dargestellt ist, ist es insbesondere auch dieses Ziel, wovon es der Zulassung einer Abweichung bedarf. Im Hinblick auf die Frage der städtebaulichen Integration wird in der genannten Auswirkungsanalyse ausgeführt: *„(...)Eine räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten kann jedoch befürwortet werden, da umliegend Wohnstandorte in fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbarer Entfernung bestehen (Wohnhäuser auch innerhalb des ausgewiesenen Gewerbegebiets). ÖPNV-Haltestellen sind noch fußläufig, innerhalb von ca. 400 – 500 m, erreichbar. Auch der zentrale Versorgungsbereich von Frankenberg ist mit max. 400 m Entfernung noch fußläufig erreichbar.“*

Im Übrigen sei darauf verwiesen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8f „In der Ringaue II“ unmittelbar angrenzend an den Einzelhandelsstandort auf einer Fläche von rd. 1,8 ha ein Mischgebiet zur Ausweisung gelangen soll. Hier ist insbesondere die Ansiedlung einer Seniorenwohnanlage geplant, so dass künftig mit strukturellen Veränderungen im Nahbereich des Einzelhandelsstandortes gerechnet werden kann.

### **Regionalplan Nordhessen Kap. 3.1.3 Großflächige Einzelhandelsvorhaben/Unterhaltungs- und Vergnügungseinrichtungen - Ziel 4 (Auszug)**

*„In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Planung“ widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten den Zielen der Raumordnung. (...) Die Einrichtung von Verkaufsflächen für zentrenrelevante Kernsortimente ist in diesen Gebieten nur für die Selbstvermarktung der hier produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.*

*Im Zuge von Flächenreaktivierungen kann in den "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand" ausnahmsweise auch der großflächige Handel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn innenstadtrelevante Randsortimente ausgeschlossen bzw. hinsichtlich der hierfür zulässigen Verkaufsflächen beschränkt werden. Durch verbindliche bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu den zulässigen Kern- und Randsortimenten und den zugehörigen Verkaufsflächen ist sicherzustellen, dass keine nicht nur unwesentlichen negativen Auswirkungen auf die städtebaulich integrierten Geschäftszentren und Versorgungskerne des zentralen Ortes oder benachbarter zentraler Orte hinsichtlich des Umfangs und der Vielfältigkeit des Leistungsangebotes zu erwarten sind.“*

Im Wesentlichen ist es dieses Ziel 4 des Regionalplanes Nordhessen und das inhaltlich gleichlautende Ziel des LEP, welches dem Planvorhaben formal entgegensteht. Da die Planung keine negativen Auswirkungen auf das verfügbare Gewerbeflächenpotenzial in Frankenberg (Eder) hat, es sich um die Reaktivierung eines ehemaligen Einzelhandelsstandortes für das Sortiment Lebensmittel und das Vorhaben im Übrigen keine schädlichen Auswirkungen auf integrierte Standortlagen erwarten lässt, werden die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung von dieser Zielsetzung als erfüllt betrachtet.

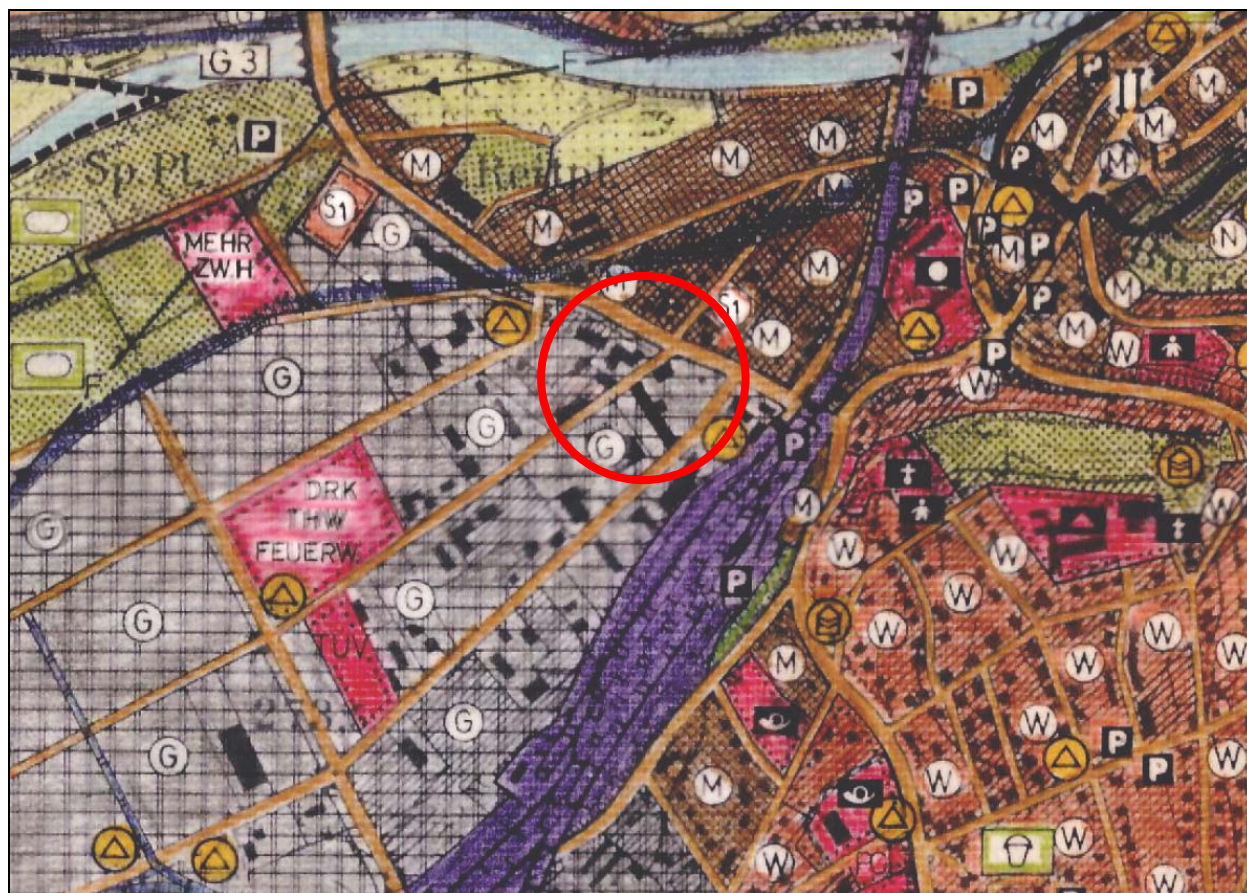
Im Hinblick auf die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) hat der Zentralausschuss der Regionalversammlung Nordhessen in seiner Sitzung am 28.09.2018 eine positive Entscheidung getroffen und die beantragte Abweichung zugelassen. Die Bauleitplanung ist daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

## 2 Gegenstand der FNP-Änderung

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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Frankenberg (Eder) stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Des Weiteren sind die bestehenden Erschließungsstraßen als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Mit der vorliegenden 50. Flächennutzungsplanänderungen erfolgt gemäß dem eingangs dargestellten Planziel die Darstellung von gemischten Bauflächen entlang der Röddenauer Straße und einer Sonderbaufläche für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel. Die bestehenden Straßen werden auch weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsflächen dargestellt.

### Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Frankenberg (Eder)



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

### 3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrsgünstig gelegen und befindet sich unmittelbar an der Röddenauer Straße, die für die nordwestlich gelegenen Stadtteile als Haupteinfallstraße in die Innenstadt von Frankenberg funktiert. Darüber hinaus erfolgt die verkehrliche Erschließung über die bestehenden Erschließungsstraßen Am Grün, Auestraße und Siegener Straße. Aufgrund der geplanten Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel wird es im umgebenden Straßennetz, insbesondere im Knotenpunktbereich Röddenauer Straße / Siegener Straße zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Auch wenn die Sonderbaufläche sowohl von der Auestraße als auch von der Siegener Straße angefahren werden kann, summiert sich in der Siegener Straße der Verkehr der geplanten Einzelhandelsbetriebe mit dem Quell- und Zielverkehr des Frankenger Tors. Zur Überprüfung der Leistungsfähigkeit und Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung wurde daher eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, die als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist. Überprüft wurden die Knotenpunkte Röddenauer Straße/ Auestraße, Röddenauer Straße/ Siegener Straße und der Einfahrt Frankenger Tor. Das Ergebnis ist nachfolgend auszugsweise dargestellt:

#### **Auestraße:**

*Die Beurteilung des gesamten Knotenpunkts Auestraße / Röddenauer Straße mit den zusätzlichen Verkehren nach QSV ergibt die **Qualitätsstufe D**.*

*Maßgebend ist der Mischstrom der Ströme 4+5+6. Mit einer mittleren Wartezeit von 35 Sekunden liegt er im unteren Bereich der QSV D. Eine ebenfalls erhöhte Belastung weisen die Ströme 4 und 5 auf, mit 24 bzw. 28 Sekunden liegen sie beide in QSV C. Alle anderen Ströme des Knotenpunkts werden in QSV A oder B eingestuft.*

#### **Siegener Straße**

*Die Beurteilung des gesamten Knotenpunkts Siegener Straße / Röddenauer Straße mit den zusätzlichen Verkehren nach QSV ergibt die **Qualitätsstufe C**.*

*Maßgebend ist der Strom 32 mit einer mittleren Wartezeit von 48 Sekunden liegt er jedoch im oberen Bereich der QSV C und nur 2 Sekunden unter QSV D.*

#### **Frankenger Tor**

*Die Beurteilung des gesamten Knotenpunkts Siegener Straße / Röddenauer Straße mit den zusätzlichen Verkehren nach QSV ergibt die **Qualitätsstufe A**.*

*Durch das Verbot einiger Fahrbeziehungen sowie geringe Maximalwerte (196 Kfz/h Strom 7, vgl. dazu 608 Kfz Strom 2 Auestr.) kann in allen Strömen QSV A erreicht werden. Von der Kapazität sind ausreichend Reserven vorhanden.*

*Die Aufnahme der Bestandsdaten, Prognostizierung des zusätzlichen Verkehrs sowie Projektierung auf die bestehenden Knotenpunkte haben mittels Berechnungen über das HBS 2015 gezeigt, dass die Ströme der vorhandenen Knotenpunkte durch die geplanten Baumaßnahmen des Lidl Markts, Bio-Lebensmittelmarkt und des Altenheims unbedenklich mehrbelastet werden.*

In der verkehrstechnischen Untersuchung konnte dargelegt werden, dass die untersuchten Knotenpunkte leistungsfähig sind und das planinduzierte Verkehrsaufkommen abgewickelt werden kann. Bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte sind daher nicht notwendig. Im Bereich der Einmündung Röddenauer Straße / Siegener Straße wird auf Ebene der verbindli-

chen Bauleitplanung jedoch zur Herstellung einer fußläufigen Wegeverbindung zu den geplanten Einkaufsmärkten ein Teilbereich der Siegener Straße in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen straßenbegleitenden Gehweg mit einer Breite von 2,5 m geschaffen werden.

Neben der verkehrlichen Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr verfügt das Plangebiet über einen Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs. So befindet sich der Bahnhof von Frankenberg in nur geringer Entfernung, der fußläufig über das bestehende Gehwegenetz zu erreichen ist. Darüber hinaus befindet sich eine Bushalltestelle in der Röddenauer Straße 18, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar ist.

## **4 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **4.1 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 Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Zudem sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Im Zuge der Bauleitplanung wurde 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 Bauleitplan 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 zu berücksichtigen. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zur Flächennutzungsplan-Änderung liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## **5 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.

Für die vorbereitende Bauleitplanung kann mit der Darstellung einer gemischten Baufläche und einer Sonderbaufläche und den an das Plangebiet angrenzenden Darstellungen im Flächennutzungsplan (gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche, gemischte Baufläche) im Grundsatz Rechnung getragen werden, so dass diesbezüglich nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „In der Ringaue II“ ist jedoch die Verträglichkeit der geplanten Nutzungen Einkaufen und Seniorenwohnen zu prüfen. Hierzu wird neben einem Verkehrsgutachten auch eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die die auf das geplante Mischgebiet einwirkenden Emissionen des Verkehrslärms, aber auch des durch den Marktbetrieb entstehenden Gewerbelärms (Andienung, Kundenverkehr, Kühlaggregate etc.) untersucht. In den Be-

bauungsplan werden dann ergebnisabhängig konkrete Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffen werden, um für die geplante Seniorenpflegeeinrichtung den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, trotz zentraler Lage im innerstädtischen Bereich, Rechnung zu tragen.

## **6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

### **Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung und die Löschwasserversorgung können über die in den angrenzenden Erschließungsstraßen vorhandenen Wasserversorgungsleitungen sichergestellt werden. Die Abwasserentsorgung kann im Trennsystem über die bestehende Leitungsinfrastruktur in den angrenzenden Erschließungsstraßen erfolgen. Die Ausführungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.

### **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

### **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Der Planbereich befindet sich außerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes der Eder. Es wird vorsorglich jedoch darauf hingewiesen, dass bei einem Extremhochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) die Flurstücke 107/6 und 107/2 vollständig und 107/5 geringfügig eingestaut werden. Der überplante Bereich zwischen der Straße „Am Grün“ und „Auestraße“ wird nahezu vollständig eingestaut.

## **7 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen**

### **Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen**

Im Plangebiet befinden sich folgende Altstandorte

- ALTIS-Nummer: 635.011.020-001.097 (Am Grün 2)
- ALTIS-Nummer: 635.011.020-001.066 (Röddenauer Straße 10)
- ALTIS-Nummer: 635.011.020-001.119 (Auestraße 2)

Darüber hinaus umfasst ein Teilbereich des Planareals das Gelände des ehemaligen Betonmischwerks. Die Abbruchmaßnahme wurde nach erteilter Abbruchgenehmigung durchgeführt und beinhaltete einen Turm für eine Siloanlage, Lagerhallen und die Außenanlage. Dabei wurden auch alte Fundamente abgebrochen. Die aus dem Abbruch angefallenen Abbruchabfälle wurden aus dem Grundstück entfernt bzw. fachgerecht entsorgt.

Nach vorliegenden Informationen fanden im Rahmen des Umbaus des Abfüllplatzes und Umsetzung der Heizöllageranlage (50 m<sup>3</sup> oberirdisch, doppelwandig) in der Zeit vom 22.09.1998 bis einschließlich 09.06.1999 zunächst Vorerkundungen des Untergrundes und anschließend baubegleitend Bodensanierungen statt, die fachgutachterlich überwacht wurden. Bei der Neugestaltung des Abfüllplatzes im Jahr 2000 wurde der verunreinigte Boden abgetragen und auf dem Grundstück zwischengelagert. Der Boden wurde dann durch das Büro für Umweltbetriebsberatung/Bad Wildungen auf Schadstoffe untersucht und später entsorgt. Weitere Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bo-

denveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Frankenberg (Eder) zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Sollten bei Bodeneingriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten auftreten, so sind die Arbeiten zu unterbrechen und das Dezernat 31.1 des RP Kassel zur Erörterung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

## **8 Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **9 Kampfmittel**

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmittel muss grundsätzlich ausgegangen werden. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,0 m erfolgt sind, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (z.B. Auffüllung, Versiegelung oder sonstige magnetische Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Für weitere Informationen wird auf die Internetseite des Kampfmittelräumdienstes [www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de) verwiesen.

## **10 Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme der üblichen Hausanschlüsse sind aus dem Plangebiet gegenwärtig nicht bekannt.

Frankenberg (Eder) und Linden, 11.12.2018