

Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

## **Begründung**

**zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt (Hessen)  
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“**

Planstand: 12.10.2021

## **Vorentwurf**

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH und bdb

Dipl. Ing. Daniela Müller

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen .....	5
	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) .....	5
<b>2</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>6</b>
2.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	6
2.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	7
2.3	Schutzgebiete .....	7
<b>3</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>8</b>
4.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete.....	8
4.2	Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet .....	8
4.3	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans .....	8
4.4	Oberirdische Gewässer/Quellen .....	8
<b>5</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Altbergbau</b> .....	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Sonstige Angaben und Hinweise</b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>10</b>

## 1 Vorbemerkungen

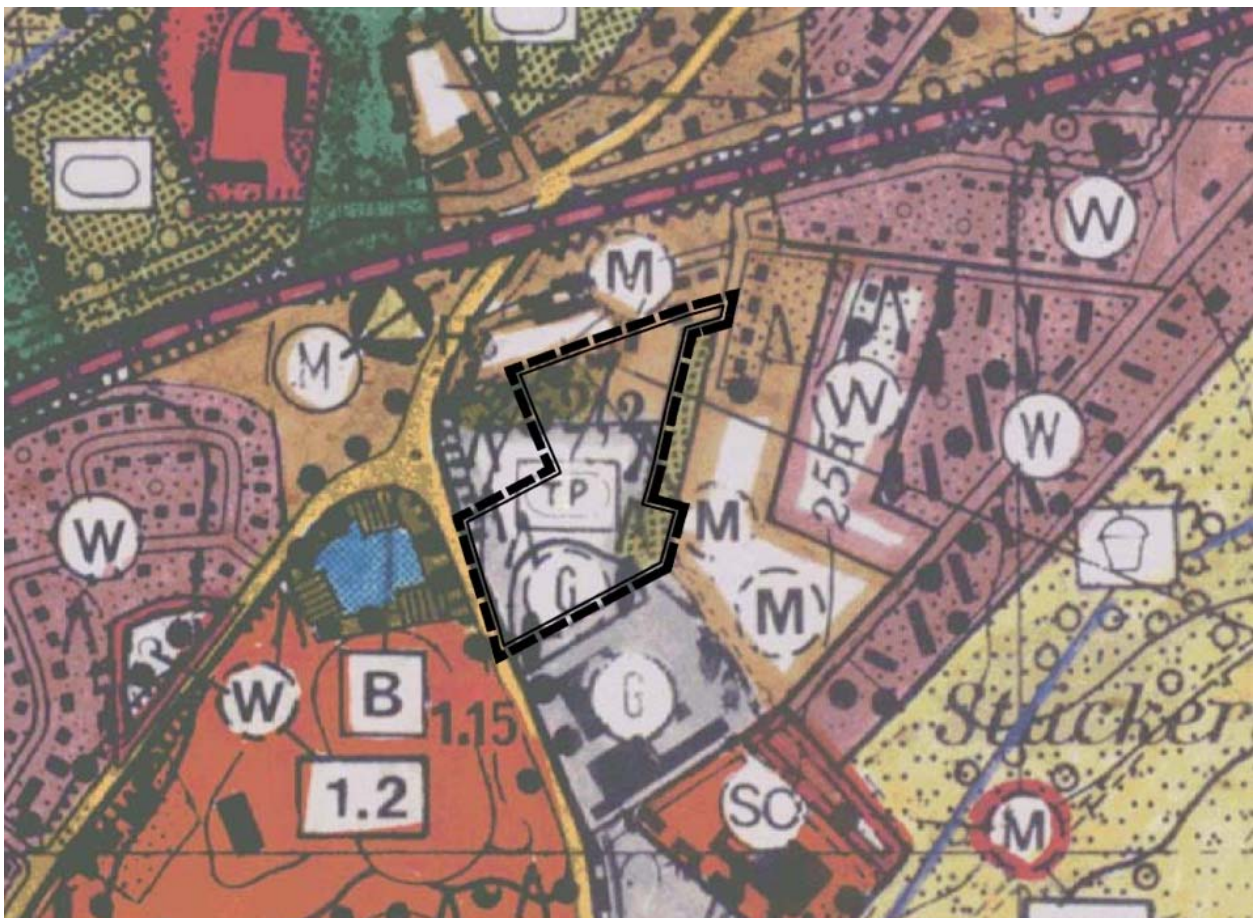
### 1.1 Veranlassung und Planziel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 und die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen Gemarkung Neustadt, Flur 36, Flurstück 9/16 mit einer Gesamtgröße von rd. 1,7 ha als Allgemeines Wohngebiet/Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungswirtschaftliche Nutzung zu schaffen. Auf dem Gelände zwischen Sudetenstraße im Osten und Gleimenhainer Straße im Westen soll sich ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet entwickeln. Zum Großteil sollen Doppel- und Reihenhäuser entstehen, Einzelhäuser runden das Angebot ab, das auf die Möglichkeit zur Schaffung von Eigentum für viele Alters- und Bevölkerungsgruppen setzt.

Gegenstand der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher sein, die gegenwärtige Darstellung als Gewerbliche Baufläche bzw. Mischbaufläche in eine geplante Wohnbaufläche umzuwandeln. Hierfür ist ein entsprechendes Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderungsbereiches richtet sich nach der geplanten Flächennutzung. Besonderer Berücksichtigung bedürfen die Belange des Immissionsschutzes.

Derzeit wird ein Teilbereich des ca. 1,7 ha großen Brachlands als extensive Rinderweide genutzt, welches im Norden, Westen und Süden von dichten Feldgehölzen eingerahmt wird. Im Norden schließt das Plangebiet an ein Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung und einem brachliegenden (privaten) Tennisplatz an. Im Süden befindet sich das Firmengelände der Werkzeugbetriebe Will, das seit Jahren nur noch geringfügig genutzt wird. Beidseits der Sudetenstraße befindet sich ebenfalls Wohnbebauung, welche im Süden Richtung Leipziger Straße in ein Misch- und Gewerbegebiet übergeht.

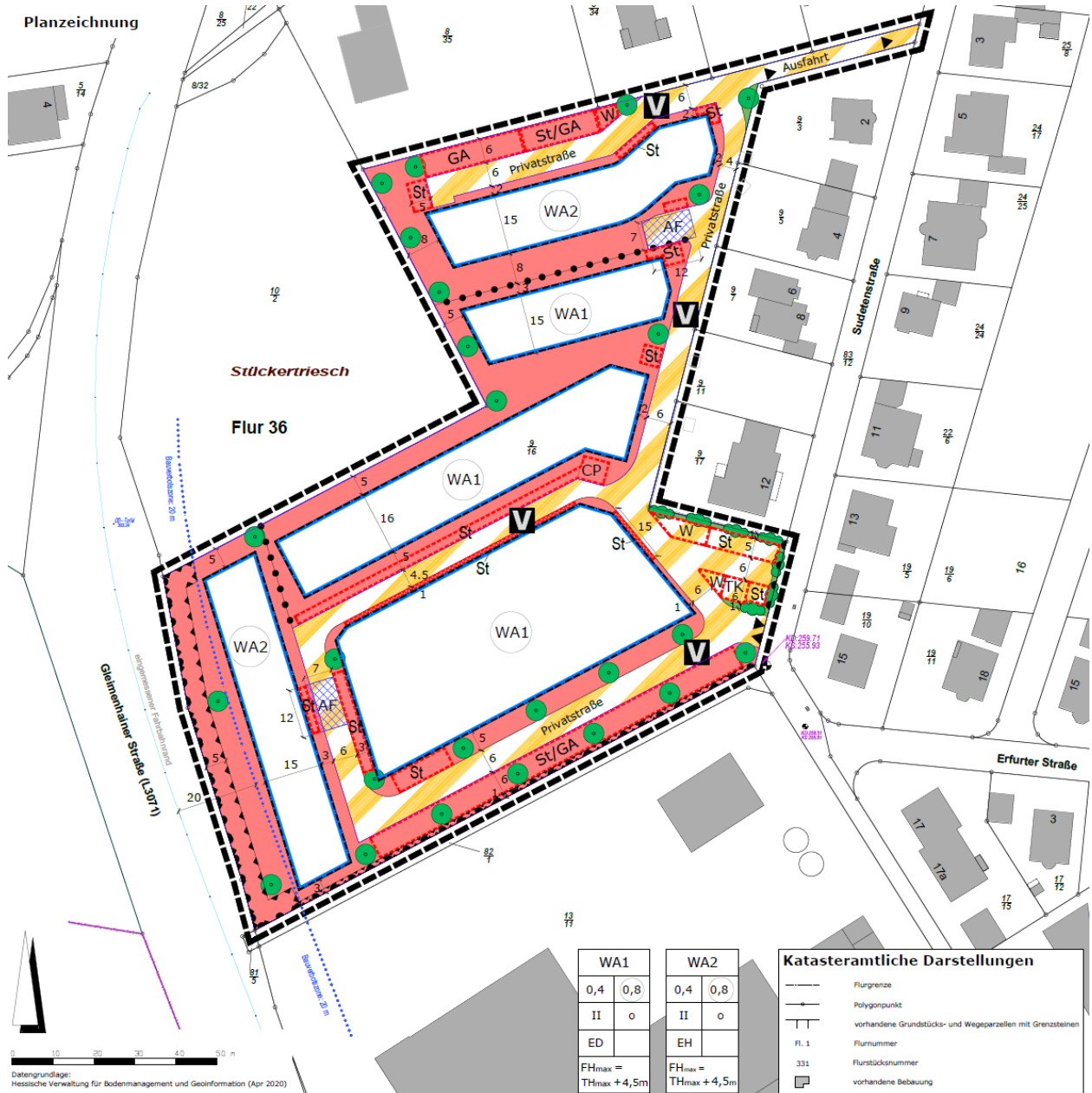
**Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Hessen), Stand**



genordet, ohne Maßstab

Das gesamte Grundstück soll i.S. der Aktivierung einer ursprünglich als Gewerbefläche vorgesehenen brachliegenden Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) hat in ihrer Sitzung am 10.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnen auf dem Stückertriesch“ gefasst. Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO.

**Abb. 2: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“ (Stand 12.10.2021)**



genordet, ohne Maßstab

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“ und wird an dessen Festsetzungen angepasst.

### Planziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist:

- die Darstellung von Wohnbauflächen i. S. § 4 BAuNVO zu Lasten von „Gewerbliche Baufläche geplant“, „Gemischte Baufläche Bestand“, Grünflächen und „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen, hier: Tennisplatz“

Die im Fokus der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes stehende Fläche umfasst rund 16.771 m<sup>2</sup>.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) hat in ihrer Sitzung am 10.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“ beschlossen.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 9/16 in der Gemarkung Neustadt (Hessen), Flur 36, mit einer Fläche von rd. 1,67 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

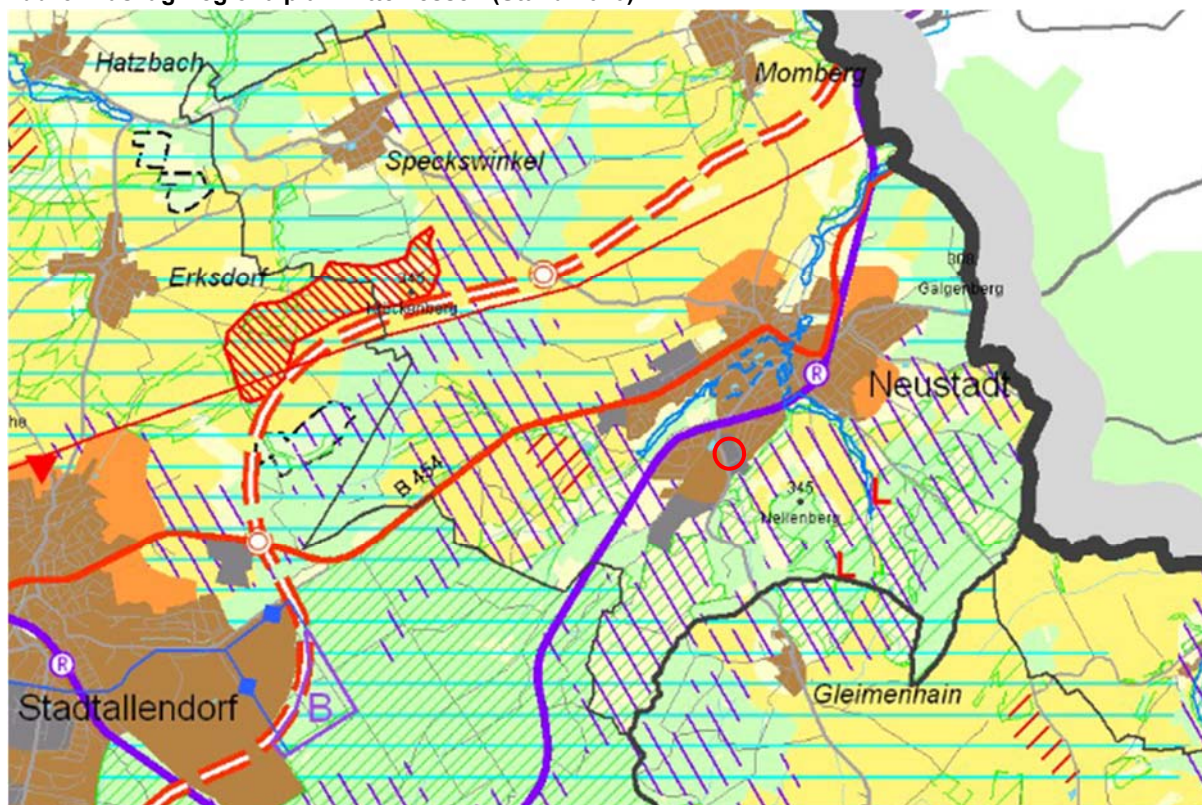
- Norden: Wohnbebauung entlang der Königsberger Straße
- Westen: Forstfläche/Baumbestand im Norden und Gleimenhainer Straße (L3071) im Süden
- Süden: Gewerbefläche (Will Werkzeuge GmbH & Co. KG)
- Osten: Wohnbebauung Sudetenstraße

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das ca. 1,7 ha große Plangebiet als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Bestand - aus. Diese ragt zungenartig in eine von Norden, Osten und Westen angrenzende Mischbaufläche, Bestand hinein.

Abb. 3: Auszug Regionalplan Mittelhessen (Stand 2010)



○ Plangebiet genordet, ohne Maßstab

Entsprechend der Ziele der Raumordnung sind in zentralen Ortsteilen von Grundzentren und an Nahverkehrsachsen, die über ein ausreichendes Flächenangebot verfügen, Siedlungstätigkeiten, welche auch über den Eigenbedarf hinausgehen, möglich. Aufgrund der Tatsache, dass die Größe des Geltungsbereiches unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha liegt, wird davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gilt und mit den einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Neustadt (Hessen) liegt an der Bundesstraße B 454, welche Neustadt (Hessen) mit den Nachbarstädten Stadtallendorf und Marburg im Westen sowie mit Schwalmstadt im Osten verbindet. Die Landesstraße L 3071 (Gleimenhainer Straße), die sich westlich des Plangebietes befindet, stellt eine wichtige Verbindung insbesondere zu den südlich von Neustadt (Hessen) gelegenen Gemeinden sowie die Bundesstraße 62 dar. Der Anschluss an das Bundesautobahnnetz ist über die Anschlussstellen Alsfeld und Homberg (Ohm) an die BAB 5 gewährleistet. Die Auffahrt auf die BAB 49 befindet sich aktuell noch in Bischhausen (ca. 15 km). Nach Fertigstellung des derzeit laufenden Ausbaus der BAB 49, der für das Jahr 2024 geplant ist, verfügt Neustadt (Hessen) über einen direkten Anschluss.

Neustadt (Hessen) verfügt über einen Regionalbahnhof. Regelmäßige Bahnverbindungen bestehen nach Kassel, Marburg, Gießen und Frankfurt. Von dort aus ist man an das IC/ICE-Netz der Deutschen Bahn AG angeschlossen.

## 2 Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten 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 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 und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens 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 **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** liegt dem Bebauungsplan-Vorentwurf sowie dem Vorentwurf der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt (Hessen) als Anlage bei.

Zudem wurde ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** erstellt. Bei der Erstellung des Gutachtens wurde untersucht, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt dem Bebauungsplan-Vorentwurf sowie dem Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt (Hessen) ebenfalls als Anlage bei.

## 2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bestandsaufnahme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auch für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans ausschlaggebend. Die Bestandsaufnahme ist Bestandteil des Umweltberichts, welcher der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplan-Änderung als Anlage beigefügt wird. Dies gilt analog für die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die hier beachtlichen Belange des Umweltschutzes mit wesentlich geringerer Eingriffsintensität verbunden wären, bestehen vor dem Hintergrund der formulierten Planziele und der angestrebten Nutzung nicht.

## 2.3 Schutzgebiete

Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Forstrecht oder dem Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

NATURA 2000-Gebiete oder andere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es besteht auch kein funktionaler Zusammenhang mit Gebieten in der weiteren Umgebung: ca. 300 m östlich befindet sich das FFH-Gebiet 5120-302 „Maculinea-Schutzgebiet bei Neustadt“. Aufgrund der unterschiedlichen Habitatstruktur und Standorteigenschaften kann ein funktionaler Zusammenhang mit dem Plangebiet ausgeschlossen werden. Weiterhin befinden sich in der Umgebung mehrere Kompensationsflächen: Ca. 200 m nördlich wurden Laubbäume angepflanzt (Maßnahme-Nr. H\_AD\_037126). 200 m südöstlich wurden Obstbaumpflanzungen durchgeführt (Maßnahme-Nr. G\_AA\_005257) und die Neuanlage von Hecken (Maßnahme-Nr. G\_AB\_008570) ist vorgesehen.

## 3 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. Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht den genannten Vorgaben in diesem Sinne nicht entgegen. Die vorhandene Bebauung ist maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte im Nahbereich nicht erkennbar sind.

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt, die Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“ ist. In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßen- und Schienenverkehr und das Gewerbe ermittelt und beurteilt.

Die Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung haben als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Die **Schalltechnische Untersuchung** liegt dem Bebauungsplan-Vorentwurf als Anlage bei. Auf die Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## **4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgt grundsätzlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnen auf dem Stückertriesch“. Auf die entsprechenden Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

### **4.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **4.2 Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

### **4.3 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

### **4.4 Oberirdische Gewässer/Quellen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes berührt weder oberirdische Gewässer noch Quellen.

## **5 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neustadt (Hessen) und laut Bodengutachten nicht bekannt.

Für das Nachbargelände der Firma Will Werkzeuge GmbH & Co. KG (Gleimhainer Straße 5) sind Eintragungen im Altlastenverzeichnis unter der HLFU-Schlüsselnummer 534 016 030 056 B bekannt. Es wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass sich die Altlasten ausschließlich auf das benachbarte Grundstück beziehen und keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.

## **6 Altbergbau**

Für den nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung ist bekannt, dass ehemals mehrere Bohrlöcher, Schürfschächte und Stollen zur Erkundung von Eisenstein und Braunkohle in den alttertiären Sedimentablagerungen angelegt worden sind.

Bei den Untersuchungen für das Baugrundgutachten fand man in der nordwestlichen Ecke des Baugebietes drei Meter tiefe Abgrabungen. Ob diese Abgrabungen im Zusammenhang stehen mit den Explorationsstätten ist nicht bekannt, aber wahrscheinlich, wie sich aus der Überlagerung der Geologischen Karte mit dem Geltungsbereich ergibt. Die ungefähre Lage der bis zu drei und maximal 17 m tiefen Schächte/Bohrungen sind auf dem Lageplan (Abb. 4, siehe unten) innerhalb der rot markierten Fläche eingezeichnet.

Die Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen hat in ihren Schreiben vom 11.08.2020 und 02.07.2021 dazu mitgeteilt, dass das Flurstück 9/16 in Flur 36 der Gemarkung Neustadt im Gebiet von



einem bestätigten und zwei erloschen Bergwerksfeldern liegt, in denen nur das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen liegen zwei der Fundnachweise außerhalb des v. g. Flurstückes; Informationen über Art und örtliche Lage des dritten Nachweises liegen hier nicht vor. Etwa 1.870 m<sup>2</sup> des v. g. Flurstücks liegen in dem 2.186.549 m<sup>2</sup> großen Bergwerksfeld, in dem nicht auszuschließen ist, dass dort ein Fundpunkt liegen könnte. Auch wenn es nach den hier vorliegenden Unterlagen sehr unwahrscheinlich ist, dass es bergbauliche Aktivitäten auf dem Flurstück 9/16 gegeben hat, ist bei Baumaßnahmen auf dem vorgenannten Flurstück auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

**Abb. 4: Lageplan**



Quelle: KAT Umweltberatung GmbH, Stand Juni 2020, genordet, ohne Maßstab

Das **ingenieurgeologische Gutachten** liegt dem Bebauungsplan-Vorentwurf als Anlage bei. Auf die Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 7 Sonstige Angaben und Hinweise

Da die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“ erfolgt, wird es für zulässig erachtet, weiterführend auf den Bebauungsplan zu verweisen.

Der Bebauungsplan „Wohnen auf dem Stückertriesch“ befindet sich gegenwärtig im frühzeitigen Beteiligungsverfahren.

## 8 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 10.02.2020, Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ – \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**:  
Anschreiben: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**:  
\_\_.\_\_.\_\_\_\_ – \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

---

## /Anlagen

aufgestellt:

aufgestellt: