Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen

Begründung zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an der L3026“, 1. Änderung

Planstand: 05.04.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. / Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Frederic Bode

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 3
1.1 Veranlassung und Planziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.3 Verfahren ... 4
1.4 Regionalplan Südhessen ... 5
1.4.1 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ... 5
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung ... 7
1.6 Verbindliche Bauleitplanung ... 8
1.7 Vorhaben- und Erschließungsplan ... 8
1.8 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 10
2 Inhalt und Festsetzungen ... 10
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 10
2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 11
2.2.1 Grundflächenzahl ... 11
2.2.2 Geschossflächenzahl ... 11
2.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen ... 11
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 12
2.4 Zufahrten und Straßenverkehrsflächen ... 12
2.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze ... 12
2.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen ... 12
3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 12
4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 13
5 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 13
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 13
5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung ... 13
5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ... 13
6 Immissionsschutz ... 18
7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 19
8 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz ... 19
9 Denkmalschutz ... 20
10 Bodenordnung ... 20
11 Kosten ... 20

Anlagen

- Planungsbüro Holger Fischer: Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Firma Aldi beabsichtigt eine Umgestaltung und Erweiterung des Filialstandortes in der Gemeinde Niedernhausen. Wesentliches Ziel ist dabei eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit 937 qm auf künftig 1.200 qm. Diese Maßnahmen führen zu einer Erweiterung der Geschossfläche auf rd. 2.000 qm.

Die Verkaufsflächenerweiterung wird notwendig, um eine im Hinblick auf die Anforderungen an die Warenpräsentation und die Aufenthaltsqualität für den Kunden moderne und zukunftsfähige Filiale zu erhalten. Aber auch die sich in Folge der Umgestaltung ergebenden positiven Effekte für den Betriebsablauf und die Arbeitsbelastung für die MitarbeiterInnen (bspw. durch die Reduzierung der Nachfüllvorgänge im Verkaufsraum) begründen die Notwendigkeit der Erweiterung des Filialstandortes. Eine Ausdehnung des bereits angebotenen Warensortimentes ist hingegen nicht geplant.

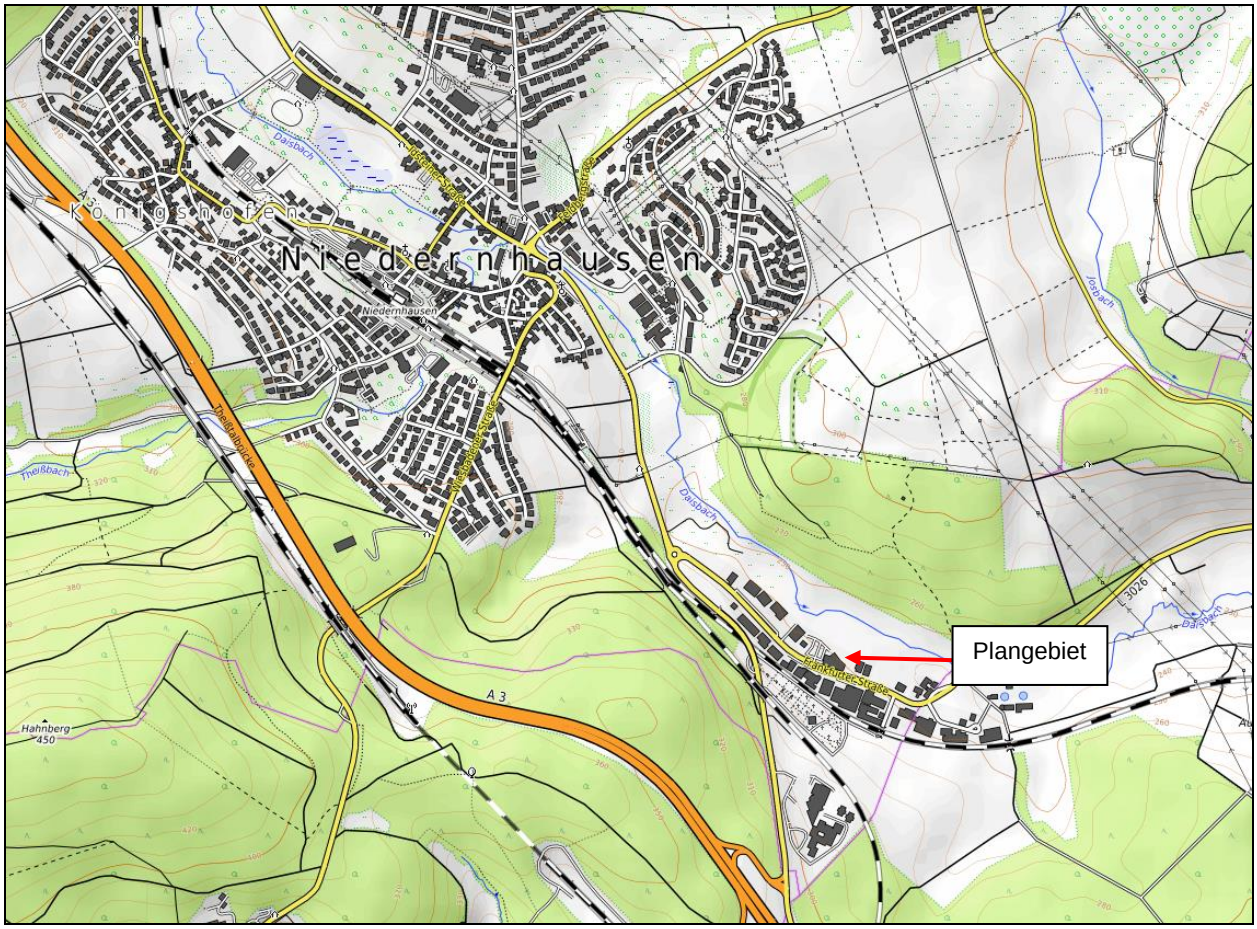
Einhergehend mit der Verkaufsflächenerweiterung ist auch eine optische Aufwertung des Bestandsgebäudes bspw. durch den Einbau von Glaselementen im Eingangsbereich vorgesehen. Die Stellplatzanlage wird teilräumig neu geordnet, wobei der angemessenen Durchgrünung weiterhin eine wichtige Bedeutung zukommt. Demgemäß sind auch zusätzliche Anpflanzungen von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlage geplant. Im Zuge der Umgestaltung der Stellplatzanlage sind ferner die Errichtung einer Tankstelle für Elektrofahrzeuge und die Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Bikes geplant.

Nach § 11 Abs. 3 der aktuellen Baunutzungsverordnung liegt die Regelvermutungsgrenze, ab der sich ein Vorhaben nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken kann, bei 1.200 qm Geschossfläche. Dies korrespondiert mit der von der Rechtsprechung entwickelten Grenze zur Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche. Es bedarf damit einer Änderung des Bebauungsplanes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, um die angestrebten rd. 1.200 qm Verkaufsfläche realisieren zu können.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 163/37 und 163/45 der Flur 6, Gemarkung Niedernhausen und besitzt eine Flächengröße von rd. 0,90 ha. Das Plangebiet liegt innerhalb des Gewerbegebietes an der L3026 und unterliegt gegenwärtig bereits der Nutzung des Lebensmittelmarktes. Das Grundstück ist daher durch das bestehende Marktgebäude und die zugehörigen Stellplatzanlage für Kunden geprägt.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.opentopomap.org; 03/2018), bearbeitet genordet, ohne Maßstab

1.3 Verfahren

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 (vgl. die in der Anlage beigefügte UVP-Vorprüfung zu dieser Begründung) 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 allein daraus, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Verkaufsflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet geschaffen werden sollen. Die Größe des zur Ausweisung gelangenden Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel beträgt rd. 6.350 qm. Mit einer zulässigen Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 resp. 0,9[1] und Zahl der Vollgeschosse = I erreicht die theoretisch zulässige Grundfläche eine Größenordnung von max. 5.715 qm und liegt damit deutlich unterhalb des o.g.

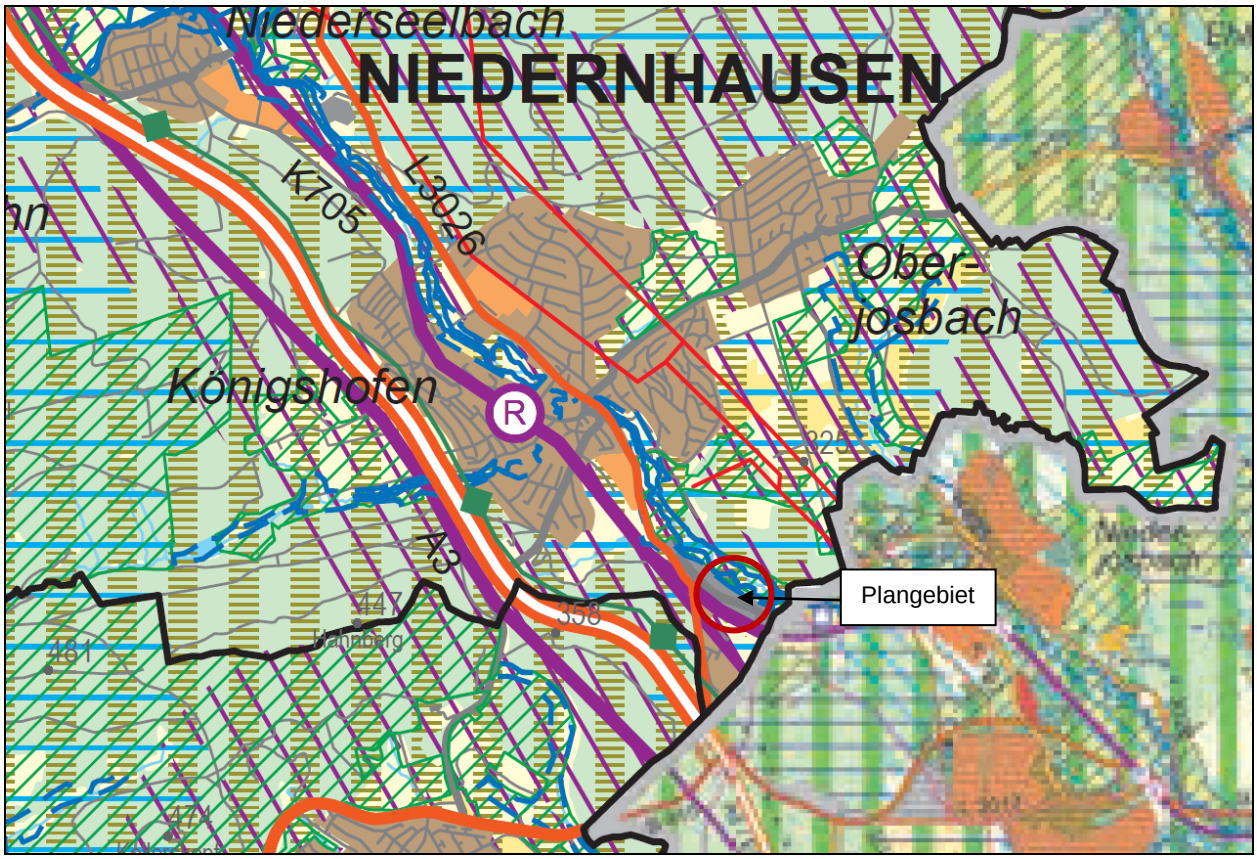
[1] Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

Schwellenwertes. Die maximal zulässige Geschossfläche liegt gem. GFZ von 0,5 bei 3.175 qm. Desweiteren wird aktuell kein weiteres Bauleitplanverfahren durchgeführt, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt (vgl. die im Anhang beigefügte UVP-Vorprüfung) 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. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

1.4 Regionalplan Südhessen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Bestand dargestellt.

Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt - Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen und Regionalverband FrankfurtRheinMai, bearbeitet, genordet, ohne Maßstab

1.4.1 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung

Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung können von Vorhaben ausgehen, denen eine regionalplanerische Bedeutung zukommt, d. h. bei denen es sich um raumbedeutsame Planungen oder Maßnahmen handelt. Dieser Sachverhalt kann hinsichtlich der Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, welcher wesentliche Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur aufweist, durchaus eintreten. Im Falle der vorliegenden Planung handelt es sich allerdings lediglich um die Erweite-

rung eines bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebes, so dass Auswirkungen der genannten Art im Grundsatz ausgeschlossen werden können. Nichtsdestotrotz soll nachfolgend eine Bewertung anhand der einschlägigen Zielvorgaben des Regionalplans Südhessen erfolgen.

„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. (…)

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, Gemeinde- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.“

Zu den in den o.g. Zielen enthaltenen Aussagen ist folgendes anzumerken:

Dem **Zentralitätsgebot** – Zulässigkeit von Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Mittel- und Oberzentren – wird zunächst nicht entsprochen, da die Gemeinde Niedernhausen im Regionalplan Südhessen 2010 als Grundzentrum (Unterzentrum) ausgewiesen wird. Jedoch wird der Ausnahmetatbestand, nach welchem die Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zum Zwecke der Grundversorgung in den Grundzentren zulässig ist, vorliegend erfüllt und im Vorfeld der Planaufstellung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Der Regionalplan Südhessen 2010 gestattet in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsflächengröße von bis zu 1.200 qm. Die vorliegend beabsichtigte Verkaufsflächengröße von 1.200 qm entspricht dieser Vorgabe, zumal es sich um die Erweiterung einer bestehenden Filiale und nicht um eine Neuansiedlung handelt. Die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters in der vorgesehenen Größenordnung steht dem entsprechenden Ziel der Raumordnung daher aus Sicht der Gemeinde Niedernhausen nicht entgegen.

Kongruenzgebot – der Einzugsbereich darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten – wird durch das geplante Erweiterungsvorhaben ebenfalls gewahrt, da sich der Einzugsbereich im Wesentlichen auf das Gebiet der Gemeinde Niedernhausen und seinen Verflechtungsbereich beschränkt und sich aus der moderaten Erweiterung um 263 qm Verkaufsfläche keine überörtliche Anziehungskraft ableiten lässt, die wesentlich über den Verflechtungsbereich der Gemeinde Niedernhausen hinaus gehen wird. Die Verkaufsflächenerweiterung dient im Wesentlichen der Verbesserung der Warenpräsentation sowie der filialinternen Logistik, sodass hieraus keine Sortimentserweiterung hervorgeht. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Einkaufshäufigkeit resp. Kundenfrequenz künftig erhöhen wird. Das Kongruenzgebot wird daher nach diesseitiger Auffassung

durch die moderate Verkaufsflächenerweiterung zum Zwecke der Standortsicherung und -fortentwicklung nicht verletzt.

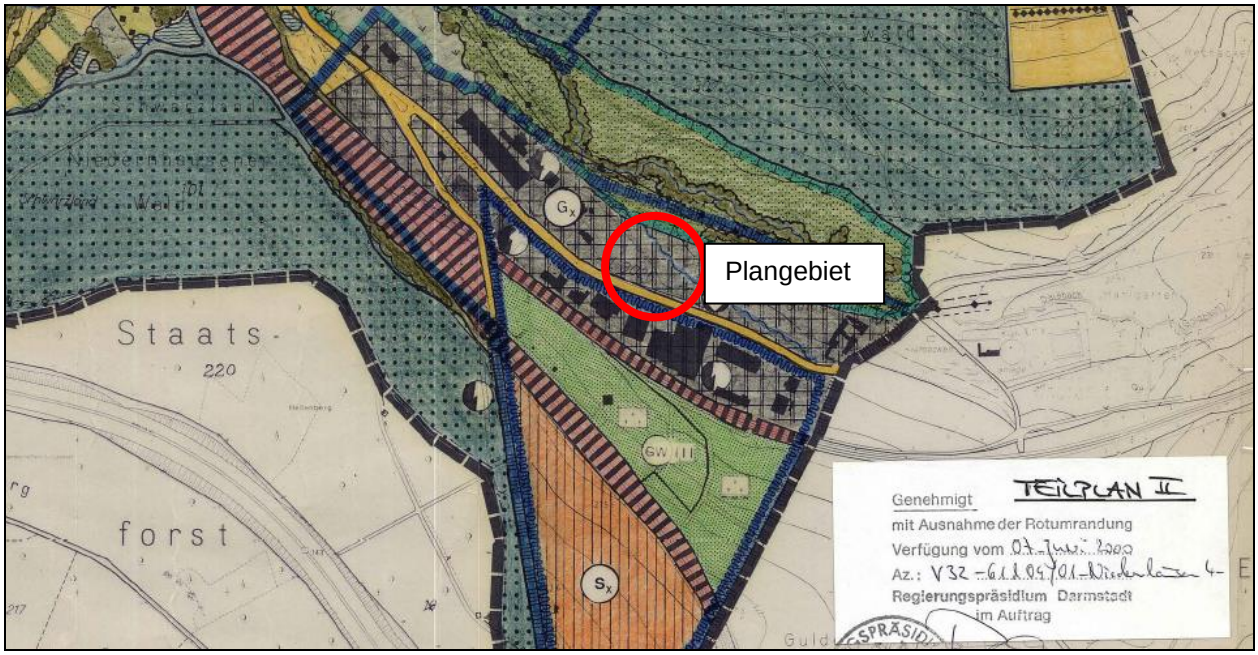
Das **städtebauliche Integrationsgebot** – großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen – wird vorliegend nicht erfüllt. Der Standort selbst besteht jedoch seit vielen Jahren und kann daraus abgeleitet als etabliert gelten. Die vorliegend beabsichtigte Erweiterungsmaßnahme dient v.a. der Modernisierung und Sicherung des Standortes durch Verbesserung der Warenpräsentation sowie der filialinternen Logistik. Eine Ausweitung des Sortiments ist nicht vorgesehen. Im Zuge einer Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt wurde die vorliegend in Rede stehende Maßnahme als grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar eingestuft. Die Gemeinde Niedernhausen geht daher davon aus, dass vorliegend auf eine erneute Standortdiskussion verzichtet werden kann und das Vorhaben zulässig ist.

Das **Beeinträchtigungsverbot** – großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen – wird vorliegend gewahrt. Infolge der Verkaufsflächenerweiterung um 263 qm ist gem. dem Gesetz des abnehmenden Grenznutzens, der gegebenen Sortimentskontinuität und des gefestigten Einkaufsverhaltens der Bevölkerung keine linear und signifikant steigende Umsatzerwartung abzuleiten. Der Fortbestand der Wettbewerber innerhalb und auch außerhalb des abgegrenzten Einzugsbereiches ist damit nicht infrage gestellt. Auch aus Kundensicht wird die Erweiterung der Verkaufsfläche auch keine wesentlich gesteigerte Attraktivität auslösen, wie dies etwa im Falle von Neuansiedlungen der Fall sein kann. Negative und messbare Auswirkungen im städtebaulichen Sinne auf integrierte Einzelhandelslagen und damit einhergehend auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde Niedernhausen oder Nachbargemeinden können daher vorliegend ausgeschlossen werden.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans



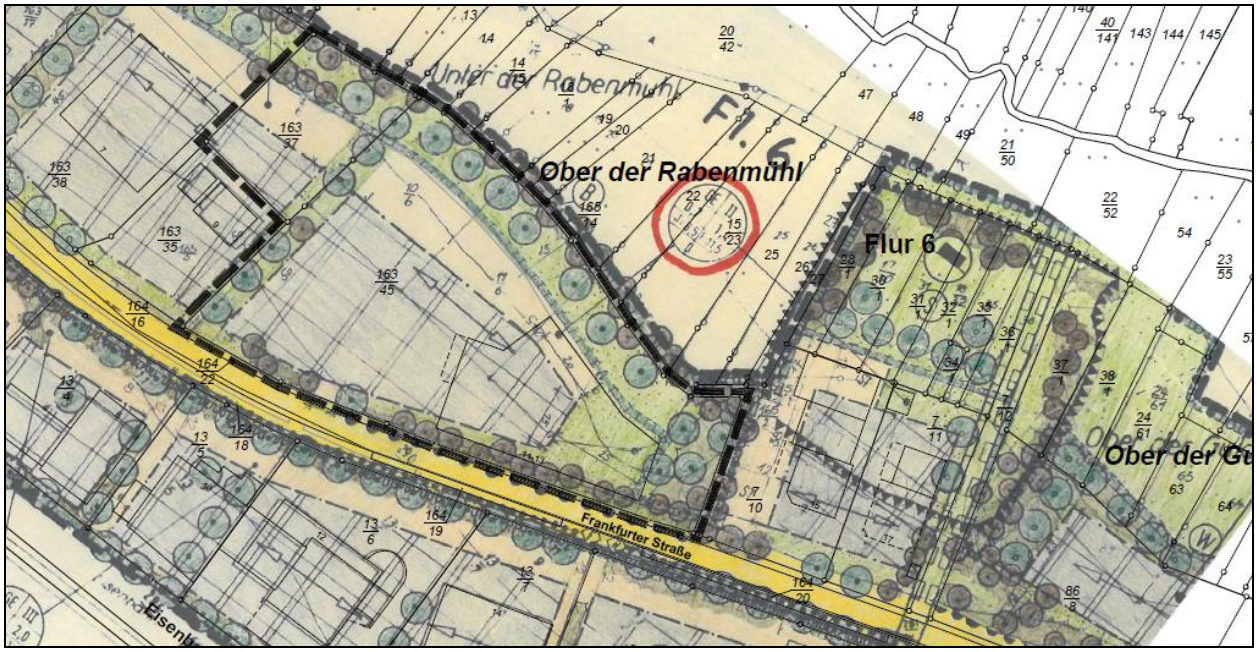
Genordet, ohne Maßstab

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Der Standort der bestehenden und auch künftigen Verkaufsstelle liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der L 3026“ und ist bisher als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Nach § 11 Abs. 3 der aktuellen Baunutzungsverordnung liegt die Regelvermutungsgrenze, ab der sich ein Vorhaben nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken kann, jedoch bei 1.200 qm Geschossfläche. Dies korrespondiert mit der von der Rechtsprechung entwickelten Grenze zur Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche. Es bedarf damit einer Änderung des Bebauungsplanes, um die angestrebten rd. 1.200 qm Verkaufsfläche realisieren zu können.

Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 3026“



Genordet, ohne Maßstab

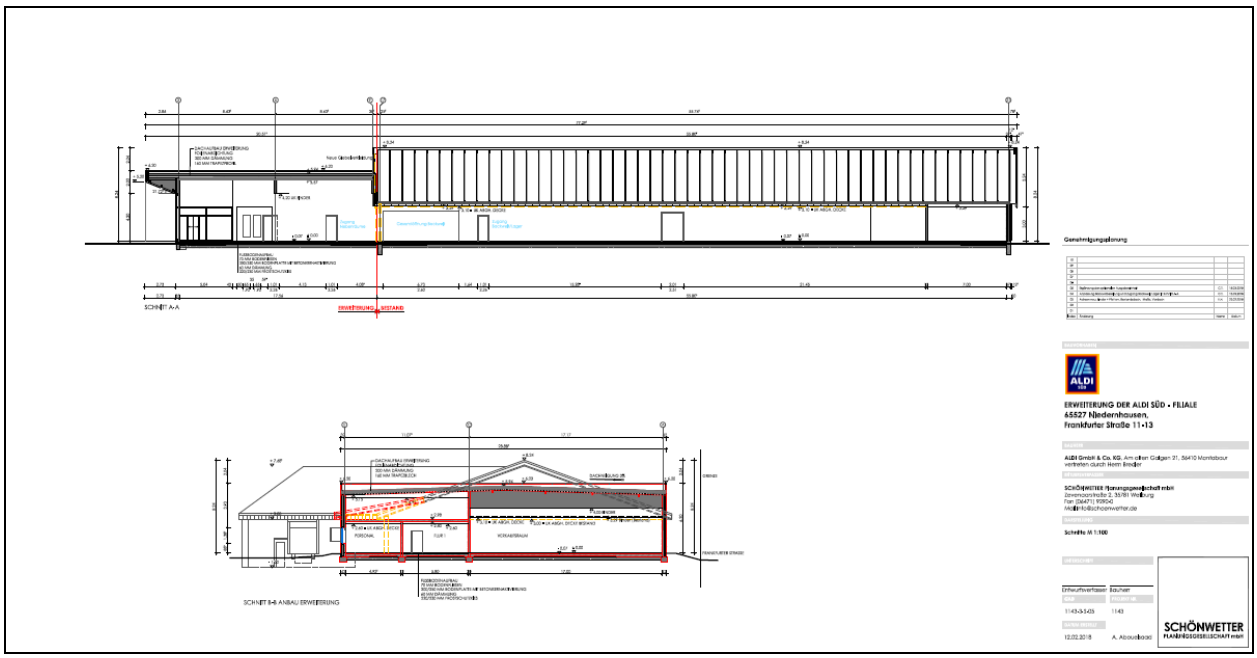
1.7 Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für das geplante Vorhaben festgelegt. Der nachfolgend dargestellte Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert die weiteren Details des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahme und wird Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Planwerke werden ergänzt durch den Durchführungsvertrag. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB vorliegen, ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Vorhaben- und Erschließungsplan, Teilplan 1

Quelle: Schönwetter Planungsgesellschaft mbH, Stand 28.3.2018, genordet, ohne Maßstab

Vorhaben- und Erschließungsplan, Teilplan 2



Quelle: Schönwetter Planungsgesellschaft mbH, Stand 12.2.2018, genordet, ohne Maßstab

1.8 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 Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes geschaffen werden. Durch die bauliche Erweiterung am jetzigen Standort handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch den gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in vollem Umfang Rechnung getragen wird. Von einer weiterführenden Prüfung möglicher Alternativstandorte kann daher abgesehen werden.

2 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 Gemeindeentwicklung, zu 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.

Die für den Geltungsbereich bisher rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der L 3026" werden durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an der L 3026“ 1. Änderung aufgehoben und ersetzt.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Eingangs dargelegten Planziels erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes (SO_{LEH}) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

In einem Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Wesentliches Kriterium bei einem Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Sortimente und die zugehörigen Verkaufsflächen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass innerhalb des Sondergebietes ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm zulässig ist.

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 Ver-

kaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. 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 (bspw. Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung).

2.2 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.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet eine GRZ von 0,5 fest. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Da der Bebauungsplan nur ein Vollgeschoss festsetzt, wird auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl verzichtet.

2.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

> *Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Die vorliegende 1. Änderung begrenzt für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = I.

Die Oberkante des Gebäudes wird mit 262,50m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Oberkante Fertigfußboden des bestehenden Gebäudes von 251,00 m über Normalhöhennull (NHN) festgelegt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die abweichende Bauweise wird bestimmt als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann, definiert. Der Verlauf der Baugrenzen entspricht im Wesentlichen dem Umgriff des bestehenden Marktgebäudes und der geplanten Erweiterung.

2.4 Zufahrten und Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Frankfurter Straße. An der südlichen Grenze des Plangebietes wird die bestehende Zufahrt zum Grundstück entsprechend festgesetzt. Darüber hinaus werden die Bereiche, in denen keine Zufahrt erfolgen soll, als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

2.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb den für diesen Nutzungszweck gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO (Werbepylone, Überdachungen für Einkaufswagen, Fahrradstellplätze, Ladestationen, etc.) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Erhalt und Pflege von Laubgehölzen im nördlichen und östlichen Geltungsbereich festgesetzt. In diesen Bereichen sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind diese gleichartig zu ersetzen.

Die in der Plankarte zum Erhalt festgesetzte Bäume im Bereich der Parkplatzanlagen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Bei einer Neupflanzung ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig. Darüber hinaus ist ergänzend je Symbol in der Plankarte ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO und unter Bezugnahme zu den bisherigen Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass nur Flachdächer sowie geneigte Dächer zulässig sind. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig. Für alle Bauteile sind nur gedeckte oder hell getönte Farben, keine grellen, glänzenden oder Volltonfarben zulässig.

Die Werbeanlagen am Gebäude müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von max. 7,40m zulässig. Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante Fertigfußboden des bestehenden Gebäudes von 251,00 m über Normalhöhennull (NHN).

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO wird festgesetzt, dass ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände zulässig sind.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das geplante Vorhaben resp. die Erweiterung der Filiale von 937 qm auf 1.200 qm ist nicht dazu geeignet, den Einzugsbereich der Discounter-Filiale zu erweitern, da es sich vorliegend im Wesentlichen um eine Verkaufsflächenerweiterung zu Gunsten der Verbesserung der Warenpräsentation sowie der filialinternen Logistik handelt, sodass hieraus keine Sortimentserweiterung hervorgeht. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Einkaufshäufigkeit resp. Kundenfrequenz künftig erhöhen wird. Es besteht daher ebenfalls kein Grund zur Annahme einer abwägungsbeachtlichen Zunahme des Kunden- oder Lieferverkehrs. Da die direkte Erschließung des Einzelhandelsstandortes auch künftig weiterhin über die Frankfurter Straße aus erfolgen wird und kein signifikantes Mehrverkehrsaufkommen entsteht, werden die bestehenden Verkehrsanlagen das Verkehrsaufkommen auch weiterhin abwickeln können und sich keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit bestehender Verkehrsanlagen einstellen.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBI. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (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.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

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

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurde im März 2018 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt und die zu diesem Zeitpunkt vorkommende Vegetation aufgenommen. Das Plangebiet liegt an der Frankfurter Straße, südöstlich von der Gemeinde Niedernhausen. Das umliegende Gebiet ist vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Nördlich vom Plangebiet liegen Gehölzhe-

cken sowie offene Grünlandbereiche frischer bis feuchter Standorte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bereits durch einen bestehenden Aldi-Markt geprägt. Ein Großteil des Plangebietes ist dabei durch das bestehende Marktgebäude sowie durch die Pflasterflächen der Parkplatzanlage versiegelt (Abb. 1). Innerhalb des Plangebietes sind Pflanzstreifen zur Ein- und Durchgrünung vorhanden (Abb. 1 und Abb. 2). Im nördlichen bis zum östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Hecke“. Die dort vorhandenen Bäume weisen sowohl Totholzanteile als auch Baumhöhlen auf (Abb. 3).

Folgende Pflanzenarten wurden innerhalb der Pflanzbeete für die Ein- und Durchgrünung gefunden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cotoneaster horizontalis	Fächer-Zwergmispel
Deutzia gracilis	Zierliche Deutzie
Euonymus europaeus	Gewöhnlicher Spindelstrauch
Forsythia intermedia	Forsythie
Geranium spec.	Storchschnabel
Hedera helix	Gemeine Efeu
Hypericum spec.	Johanniskraut
Lavandula officinalis	Lavendel
Potentilla spec.	Fingerstrauch
Rosa spec.	Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Spiraea arguta	Braut-Spiere
Thuja occidentalis	Abendländische Lebensbaum
Viburnum spec.	Schneeball
Waldsteinia ternata	Waldsteinie

Innerhalb der von Nordwesten nach Osten verlaufenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Hecke“ konnten folgende Pflanzenarten aufgenommen werden:

Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Geranium spec.	Storchschnabel
Picea pugens	Gemeine Stechfichte
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirche
Rosa spec.	Rose
Rubus spec.	Brombeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Urtica dioica	Große Brennnessel
Viscum album	Weißbeerige Mistel

Abb. 1: Gepflasterte Parkplatzflächen mit Pflanzenbeeten zur Ein- und Durchgrünung sowie Marktgebäude im östlichen Teil des Plangebietes.

Abb. 2: Pflanzbeet im südöstlichen Teil des Plangebietes.

Abb. 3: Im nördlichen Teil des Plangebietes liegende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Hecke“.

Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an der L 3026" – 1. Änderung kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine teils geringe und teils erhöhte Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen geringer (Pflasterfläche, Marktgebäude) und erhöhter naturschutzfachlicher Wertigkeit (Pflanzbeete mit Gehölzen, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem entwicklungsziel: „Hecke“). Da durch die vorliegende Planung bereits stark anthropogen überbaute und damit aus naturschutzfachlicher Sicht weniger hochwertige Bereiche überbaut werden, ist durch die Umsetzung des Bebauungsplanes von geringen negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen auszugehen. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem entwicklungsziel: „Hecke“ wird durch die aktuelle 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen sein.

Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Da die im Plangebiet vorhandenen Gehölze potenzielle Bruthabitate Europäischer Vogelarten darstellen, ist von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Um Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
- Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

- Baumhöhlen und Gebäude sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten auf überwinternde Arten zu überprüfen

Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima

Die Böden des Plangebietes bestehen aus „Böden aus Auensedimenten“ (Hauptgruppe: „Böden aus fluviatilen Sedimenten“). Hinsichtlich der Bodenfunktionen enthält der Boden-Viewer des Landes Hessen keine Angaben. Bewertet wird dabei die Bedeutung des Standortes für Bodenfunktionen, wie den Wasserhaushalt, das Ertragspotential oder als Lebensraum für Pflanzen in Hinblick darauf, inwieweit Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen werden bzw. ob Eingriffe auf dem jeweiligen Standort aus naturschutzfachlicher Sicht erheblich wären. Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Nutzung des Gebiets ist davon auszugehen, dass weitgehend keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für den Großteil des Plangebietes besteht mit einem K-Faktor von > 0,1 – 0,2 eine geringe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden. Für den Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Hecke“ besteht mit einem K-Faktor von > 0,3 – 0,4 eine hohe Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Zudem wird auf eine sparsame sowie schonende Nutzung bezüglich der vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes verwiesen (§1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG).

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer vor. In etwa 70 m nördlicher Entfernung befindet sich das Fließgewässer „Daisbach“. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des „Wasserschutzgebietes TB Niederjosbach Eppstein“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Zudem liegt in etwa 1 km südlicher Richtung das Heilquellenschutzgebiet „HQS Wiesbaden“. Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und in einem Abflussgebiet.

Da bis auf den nördlichen sowie östlichen Teil, das Plangebiet bereits überwiegend versiegelt ist und mit der Umsetzung der Planung keine weiteren relevanten Versieglungen zu erwarten sind, ist mit der Umsetzung des Planvorhabens von geringfügig negativen Auswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung auszugehen. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich vorwiegend auf das Plangebiet selbst, wo im westlichen Bereich bei Bebauung allenfalls mit einer Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind durch die bereits vorhandene Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind die FFH-Gebiete Nr. 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“ in rd. 1,2 km westlicher Entfernung, das FFH-Gebiet Nr. 5815-303 „Theißtal von Niedernhausen mit angrenzenden Flächen“ in etwa 2,2 km nordwestlicher Richtung sowie das FFH-Schutzgebiet Nr. 5816-307 „NSG Daisbachwiesen bei Bremthal“ in rd. 1,5 km südöstlicher Entfernung.

Aufgrund der gegebenen Entfernung sowie dem bereits weitgehend anthropogen geprägten und versiegelten Bereichen innerhalb des Plangebietes, sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung auf die FFH-Gebiete zu erwarten.

Abb. 4: Lage des Plangebietes (rot umrandet) zu den FFH-Schutzgebiet Nr. 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“, dem FFH-Schutzgebiet Nr. 5815-303 „Theißtal von Niedernhausen mit angrenzenden Flächen“ sowie FFH-Schutzgebiet Nr. 5816-307 „NSG Daisbachwiesen bei Bremthal“ (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 23.03.2018, eigene Bearbeitung)

Auswirkungen auf die Bevölkerung, den Menschen und seine Gesundheit

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind u.a. die Änderung der Art der baulichen Nutzung und Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der Bevölkerung u.a. auch aufgrund der räumlichen Distanzen insgesamt 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 durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens voraussichtlich in den umgebenden Bestand ein. Die bestehende Filiale verfügt bereits über eine Fotovoltaikanlage.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Darstellungen von Landschaftsplänen liegen nicht vor. Für die Darstellungen von Plänen in Bezug auf Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht sei auf die weiteren Kapitel der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind primär die geringfügige Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Festsetzung der max. zulässigen Verkaufsfläche, welche keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

6 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.

Untersuchungen bei, in Gemengelagen von der Schutzqualität eines Mischgebietes eingebettete Einzelhandelsvorhaben belegen, dass die städtebaulichen Orientierungswerte aus Beiblatt dem 1 der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, tags 60 dB(A) regelmäßig eingehalten werden. Die Nachtwerte sind nicht beachtlich, da eine Öffnung zwischen 22.00 und 6.00 Uhr nicht absehbar ist. Immissionsschutzrechtliche Konflikte im Bereich des bestehenden Standorts innerhalb des Gewerbegebietes sind daher vorliegend nicht zu erwarten, zumal auch keine schutzbedürftigen Nutzungen angrenzen. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht insoweit kein weiterer Handlungsbedarf.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Das Plangebiet verfügt bereits über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungssystem. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten. Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

> **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**
>
> *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 sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

> **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**
>
> *Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß § 8 WHG eine Einleiterlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen IV der Stadt Eppstein, Gemarkung Niederjosbach, Main-Taunus-Kreis mit Verordnung vom 13.02.2003. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes HQ 100, FKZ 2496 Schwarzbach.

8 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

9 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.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

11 Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Niedernhausen voraussichtlich keine Kosten.

Niedernhausen und Linden, den 05.04.2018

/Anlage

Anlage:

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 des Gesetztes über die Umweltverträglichkeits-prüfung (UVPG)

Einleitung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an der L3026“ 1. Änderung soll eine Verkaufsfläche eines bestehenden Aldi-Marktes von derzeit 937 m² auf künftig max. 1.200 m² erfolgen. Zur Ausweisung gelangt ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandelsmarkt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Vorhaben zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) generell dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auch bei Überschreiten der Prüfwerte zunächst lediglich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Die überbaubare Grundstücksfläche lässt in Kombination mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von Z = I bei vollumfänglicher Ausnutzung des Baufensters eine Geschossfläche von rd. 3.175 m² zu. Vorliegend handelt es sich demnach um ein Vorhaben gemäß Nr. 18.6.2 (zulässige Geschossfläche 1.200 m² bis 5.000 m²). Somit ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 UVPG erforderlich.

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I, S. 3370), für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung:

Tab.: Nähere Erläuterungen zur überschlägigen Prüfung auf UVP-Pflichtigkeit

	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens	Die Größe des zur Ausweisung gelangenden Sonstigen Sondergebietes beläuft sich auf 6.350 m². Die Grundflächenzahl ist mit GRZ = 0,5 festgesetzt, die jedoch mit Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Die theoretisch zulässige Grundfläche beträgt somit ca. 5.715 m². Die maximale Geschossfläche liegt bei 3.175 m² und liegt somit unterhalb des zulässigen Schwellenwertes von 5.000 m².
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Im Rahmen des Vorhabens erfolgt eine teilflächige Überbauung eines bereits bestehenden Aldi-Marktes einschl. PKW-Stellplätze mit Pflanzbeeten zur Be- und Durchgrünung. Hierzu müssen einzelne vorhandene Laubgehölze gerodet werden, die jedoch im Zuge der Erweiterung ersetzt werden. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kann es zu einer geringfügigen Zunahme des Versiegelungsgrades im Plangebiet kommen.
1.3	Abfallerzeugung	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer; kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung kommt es wahrscheinlich zu keinem vermehrten Verkehrsaufkommen (Lkw und Pkw).

1.5	Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein vorhabenbedingtes Unfallrisiko vor.
2	**Standort des Vorhabens**	
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	Der Geltungsbereich der Bebauung liegt im südlichen Teil von Niedernhausen in einem ohnehin schon stark durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilbereich an der L 3026 und umfasst einen bereits bestehenden Aldi-Markt inkl. Parkplatzfläche mit Pflanzbeeten sowie einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Hecke“.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Natur und Landschaft	Das Plangebiet wird überwiegend durch den bestehenden Aldi-Markt sowie die dazu gehörige gepflasterte Parkplatzfläche geprägt. Es bestehen Pflanzbeete zur Ein- und Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Hecke“. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und in einem Abflussgebiet. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt weitestgehend.
2.3	Besonders geschützte Gebiete	Die in Anlage 2 (2.3) zum UVPG genannten Schutzgüter sind in dem vom Vorhaben betroffenen Raum nicht vorhanden. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete Nr. 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“ in rd. 1,2 km westlicher Entfernung, das FFH-Gebiet Nr. 5815-303 „Theißtal von Niedernhausen mit angrenzenden Flächen“ in etwa 2,2 km nordwestlicher Richtung sowie das FFH-Schutzgebiet Nr. 5816-307 „NSG Daisbachwiesen bei Bremthal“ in rd. 1,5 km südöstlicher Entfernung. Die Schutzgebiete werden jedoch nicht von der geplanten Bebauung betroffen sein.
3	**Merkmale der möglichen Auswirkungen**	
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	Es ist keine Steigerung von Fahrbewegungen zu erwarten. Durch die ohnehin stark gewerbliche geprägte Nutzung der umliegenden Flächen ist voraussichtlich mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Luft zu rechen.
3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft	Durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Überbauung ergeben sich höchstens geringfügig negative Auswirkungen auf Boden, Wasser und Natur, da hierbei vorrangig auf anthropogen überprägten Flächen in einem Gewerbegebiet zurückgegriffen wird. Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Plangebiets und seiner Umgebung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.
3.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	Es findet weder eine direkte Inanspruchnahme von besonders geschützten Gebieten statt, noch sind erhebliche Auswirkungen auf umliegende Gebiete zu erwarten.

4	**Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung**	
4.1	Boden, Wasser, Natur und Landschaft	Die Planung beinhaltet Festsetzungen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffswirkungen: • Je Symbol gemäß Plankarte ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe ≥ 5 qm je Baum vorzusehen. • Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Bei einer Neupflanzung ist eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig. • Die im Plangebiet vorhandene T-Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Hecke“ bleibt durch die vorliegende Planung unberührt und damit weiterhin erhalten.

Fazit

Die durch den Bebauungsplan Nr. 22/2016 „Gewerbegebiet an der L 3026“ 1. Änderung vorbereitete Vergrößerung der vorhandenen Aldi-Filiale lässt keine erheblichen umweltrelevanten Veränderungen erwarten. Aufgrund der umgebenden gewerblichen und infrastrukturellen Nutzung ist das Vorhaben in Bezug auf die Schutzgüter Mensch und Luft nicht von einer besonderen Schutzbedürftigkeit auszugehen. Mit erheblichen negativen Auswirkungen durch eine Vergrößerung des Aldi-Marktes ist nicht zu rechnen. Mit der Planung wird dem Gebot der Vermeidung der weiteren Zersiedelung von Natur und Landschaft somit gefolgt. Unter Berücksichtigung der Lage des Vorhabens in einem anthropogen bereits überformten und verkehrlich belasteten Siedlungsbereich sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf die im Rahmen einer UVP zu beachtenden Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter auszuschließen (vgl. Tabelle).

Als Gesamteinschätzung führt das Vorhaben nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit nicht erforderlich.