



**Stadtteil Neuhof**

**Bebauungsplan  
„Tiergarten“**

**Begründung . Vorentwurf**

15. Oktober 2024

**Stadt.  
Quartier**

Teil 1 . Städtebauliche Planung .....	4
1    Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung .....	4
2    Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich .....	4
3    Rahmenbedingungen .....	5
3.1   Bestandssituation im Plangebiet.....	5
3.2   Bestandssituation und gewerbliche Strukturen in der Umgebung.....	6
4    Übergeordnete Planungen.....	7
4.1   Landesentwicklungsplan.....	7
4.2   Regionalplan Südhessen .....	7
4.3   Flächennutzungsplan .....	7
4.4   Bebauungspläne .....	8
4.5   Einzelhandelskonzept.....	8
5    Städtebauliches Konzept .....	9
5.1   Bau und Gartenmarkt .....	9
5.2   Gewerbegebiet.....	12
5.3   Äußere Erschließung.....	12
Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans.....	14
1    Art der baulichen Nutzung .....	14
1.1   Gewerbegebiet (GE).....	14
1.2   Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO) .....	15
1.3   Geräuschkontingentierung .....	15
2    Maß der baulichen Nutzung .....	18
3    Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	19
4    Stellplätze und Abstellplätze .....	19
5    Nebenanlagen.....	20
6    Fläche für Aufschüttungen - Böschung.....	20
7    Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	20
7.1   Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz.....	20
7.2   Anpflanzen von Baumen und Sträuchern .....	20
7.3   Dachbegrünung .....	21
7.4   Fassadenbegrünung .....	21
7.5   Allgemeine Bestimmungen.....	22
7.6   Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung .....	22

8	Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme, oder Kälte aus erneuerbaren Energien .....	23
9	Dachform .....	24
10	Werbeanlagen.....	24
11	Rückhaltung des Niederschlagswassers .....	24
12	Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.....	24
13	Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.....	25
14	Stützmauern .....	25
<b>Teil 3 . Umweltbericht .....</b>		<b>26</b>
1	Einleitung.....	26
1.1	Kurzdarstellung .....	26
1.2	Kernfestsetzungen des Bebauungsplans .....	26
1.3	In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes .....	27
1.4	Methodische Vorgehensweise .....	30
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	31
2.1	Tiere .....	31
2.2	Pflanzen .....	33
2.3	Fläche .....	35
2.4	Boden.....	36
2.5	Wasser .....	36
2.6	Luft und Klima .....	38
2.7	Landschafts- und Ortsbild.....	38
2.8	Biologische Vielfalt .....	39
2.9	Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete.....	40
2.10	Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	40
2.11	Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	41
2.12	Wechselwirkungen .....	42
3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz .....	42
<b>Teil 4 . Allgemeines Verfahren .....</b>		<b>45</b>
1	Verfahrensschritte.....	45
2	Fachgutachten .....	45
3	Rechtsgrundlagen .....	45

## Teil 1 . Städtebauliche Planung

### 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Das Plangebiet „Tergarten“ bildet einen Teil des in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Taunusstein ausgewiesenen Sonder- bzw. Ergänzungsstandorts „Auf dem kleinen Feld“, der im Nordosten des Stadtteils Neuhof liegt. Das derzeit noch unbebaute Gebiet stellt eine Potenzialfläche für die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe sowie weiterer Unternehmen aus dem Gewerbe- und Dienstleistungssektor dar, und soll künftig als zentrenverträglicher, funktionaler Ergänzungsstandort weiterentwickelt werden. Zur Umsetzung dieses Ziels beabsichtigt die Stadt Taunusstein, Baurecht für ein Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt und die zusätzlichen Gewerbeflächen zu schaffen.

Der Bau- und Gartenmarkt soll im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets angesiedelt werden. Im Rahmen eines Bieterverfahrens konnten interessierte Unternehmen Kaufangebote für die rund 3,8 ha große Teilfläche einreichen. Als Gewinnerin ging die Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG hervor, welche einen Bau- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 11.300 m<sup>2</sup> errichten möchte.

Die verbleibende Teilfläche im Südosten des Plangebiets soll für lokale und regionale Gewerbebetriebe unterschiedlicher Branchen zur Verfügung stehen.

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Verbesserung des Einzelhandelsangebots, insbesondere im Segment „Bau- und Gartenmarkt“,
- Stärkung des Stadtteils Neuhof als Gewerbestandort,
- Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Konzentration von gewerblichen Ansiedlungen am Siedlungsrand im Norden des Stadtteils,
- städtebaulich geordnete Einbindung in den Siedlungskörper des Stadtteils Neuhof, insbesondere auch unter Berücksichtigung der verkehrlichen Erfordernisse,
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die künftig am Standort Beschäftigten und die Wohnbevölkerung in der unmittelbaren Umgebung, vor allem hinsichtlich des zu erwartenden Verkehrs – und Gewerbelärms,
- möglichst umwelt- und naturschonende Integration der gewerblichen Nutzungen, sowie
- zielgenaue Steuerung einer städtebaulichen und nachhaltigen Entwicklung über planungsrechtliche Festsetzungen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um eine planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Deshalb hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Taunusstein am 22.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Tergarten“ beschlossen. Der Angebots-Bebauungsplan, der im Bereich des Sondergebiets Bau- und Gartenmarkt projektbezogen angelegt ist, wird im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung aufgestellt.

### 2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Taunusstein im Stadtteil Neuhof. Das Gebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage an der Kreuzung der beiden Bundesstraßen B275 und B417. Im Süden verläuft die Landesstraße L3273. Dahinter schließt sich der Siedlungskörper von Neuhof an.

## Plangebiet „Tiergarten“



© Stadt.Quartier, basierend auf: Orthofoto Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Plangebiet spannt sich zwischen den Straßen dreieckig auf und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch die B275,
- im Nordosten durch die B417, und
- im Süden durch die L3273.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 37 in der Gemarkung Neuhof:

1/2, 1/4, 1/6 (teilweise), 1/10 (teilweise), 1/12, 1/13, 2/1, 3/1, 4/1, 5/3, 5/4, 5/9, 6/2, 9/3, 9/4, 9/5, 10/3, 10/4, 11/3, 11/4, 12/2, 13/2, 14/2, 57/5, 58/2, 59/1, 60/7 (teilweise), 76/1 (teilweise), und 76/2 (teilweise).

### 3 Rahmenbedingungen

#### 3.1 Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. An der Stirnseite zur B275 befindet sich ein kleines Landwirtschaftsgebäude. In der Nordwestecke, entlang der L3273, ist ein Gebrauchtwagenhändler ansässig. Das Gelände wird über eine schmale Zufahrt im Kreuzungsbereich der B275 und der L3273 erschlossen.

Im Nordosten befindet sich ein Feldgehölz, welches den Wurzelbach begleitet. Die Böschung zur B417 ist ebenfalls mit einem dichten Feldgehölz bewachsen.

### 3.2 Bestandssituation und gewerbliche Strukturen in der Umgebung

Die direkte Umgebung wird durch kleinteilige Wohnbebauung, gewerbliche Strukturen und weitläufige landwirtschaftlich genutzte Außenbereiche geprägt. Die Siedlungsräume erstrecken sich nördlich sowie südwestlich bis südöstlich des Plangebiets.

Das nördlich gelegene Gewerbegebiet „Im Maisel“ grenzt an den Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B275 und B417 an. In dem Gebiet sind Betriebe unterschiedlicher Branchen anzutreffen, wie das SGS Institut Fresenius (chemische Laboranalytik), Feinkost Dittmann (Lebensmittelproduzent) oder die Wero GmbH (Betriebliche Erste Hilfe). Außerdem ist dort mit Penny ein Discount-Lebensmittelmarkt ansässig. Hier finden sich vorrangig Solitärbauten in Form von Hallen- bzw. Kastenbauten. Erwähnenswert ist außerdem der Sportplatz im Maisel.

In südlicher Richtung liegt das Gewerbegebiet „Auf dem kleinen Feld“. Dort haben u. a. die Discounter Lidl und Aldi ihren Standort. Neben weiteren Gewerbebetrieben sind die Obermayr Europa-Schule mitsamt Kindertagesstätte und eine Krippe zu nennen. Am südlichsten Rand, östlich der Limburger Straße, befindet sich der Standort der BRITA GmbH. Somit dominieren im Süden Gewerbe- bzw. Hallenstrukturen und Solitärbauten.

Flächenintensive Branchen und Sortimente (Baumarkt, Möbel) sind im Tausensteiner Stadtgebiet nur in geringem Umfang vorhanden. Vielmehr herrschen Betriebe für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs vor. Das Plangebiet im Stadtteil Neuhof stellt einen potenziellen Standort für weitere Gewerbeeinheiten dar, welcher eine städtebauliche Verbindung zwischen den bisher bestehenden Gewerbegebieten „Im Maisel“ und „Auf dem kleinen Feld“ herstellt, und außerdem mittels Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots zu einer Standortstärkung des Stadtteils Neuhof beiträgt.

#### Analysekarte Bestandssituation



© Stadt.Quartier

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2020 in der Fassung der 4. Änderung, in Kraft getreten am 04.09.2021, weist die Stadt Taunusstein als Mittelzentrum in Kooperation im Verdichtungsraum aus (Z5.2.2.-7). Diese Mittelzentren sind charakterisiert durch eine schwache zentralörtliche Ausprägung, die geringe Entfernung zu meist direkt benachbarten Mittel- oder Oberzentren, und einen tendenziell schwachen bis durchschnittlichen Mitversorgungsgrad. Nach dem Ziel 6-3 sind bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, die innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche bzw. auf höchstens 800 m<sup>2</sup> zu begrenzen.

### 4.2 Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Nach § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) sind außerdem die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Dies impliziert eine fachlich und planungsrechtlich vertiefte Auseinandersetzung mit den für das Plangebiet geltenden Vorgaben des Regionalplans Südhessen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Regionalplan Südhessen (RPS) aus dem Jahr 2010 vollständig als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe in Planung ausgewiesen. Nach dem Ziel Z3.4.2-5 hat in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Weiterhin wird die Fläche in Abbildung 5-26 des RPS-Textteils als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel beschrieben. Nach dem Ziel Z3.4.3-5 sind regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentralrelevanten Sortimenten nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die dargestellten Ergänzungsflächen zu lenken. Analog zu dem Ziel 6-3 des Landesentwicklungsplans sind zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m<sup>2</sup> zu begrenzen.

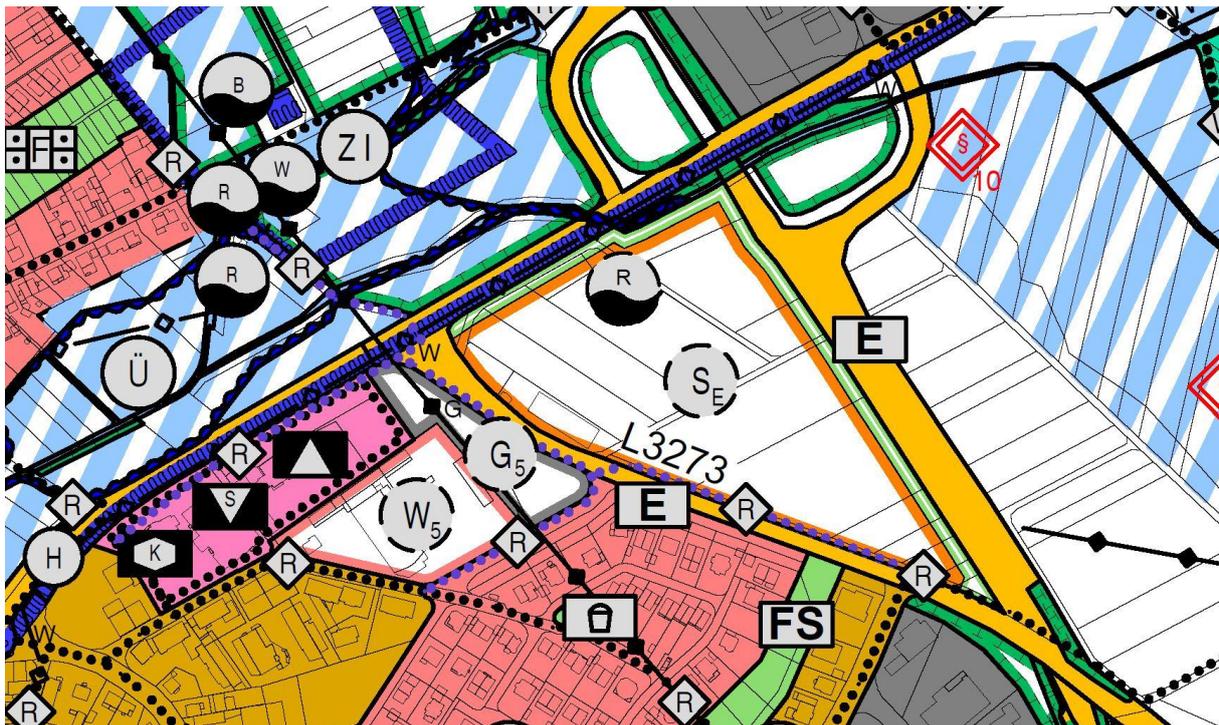
Mit der Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes als nicht zentralrelevanter Einzelhandel und zusätzlichen Gewerbebetrieben innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Planung damit formal in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.

### 4.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Neuaufstellung des Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Taunusstein wurde am 3. März 2021 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt und durch öffentliche Bekanntmachung am 26. April 2021 rechtswirksam. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel in Planung ausgewiesen. Am nordwestlichen und nordöstlichen Rand, entlang der beiden Bundesstraßen, verläuft eine schmale Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung. Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets ist ein Regenrückhaltebecken - Regenüberlauf bzw. Stauraumkanal in Planung - verortet. Parallel zur L3273 verläuft an der südlichen Grenze ein geplanter Radweg.

Auszug aus dem Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Taunusstein, Stand 23.06.2020



© Stadt Taunusstein

Der überwiegende Teil des Bebauungsplans „Tiergarten“ wird durch die Ausweisung eines Sondergebiets Bau- und Gartenmarkt geprägt. Eine Abweichung davon stellt die kleine Gewerbegebietsfläche in der Südostspitze des Geltungsbereichs dar. Diese Präzisierung ist durch den Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe gerechtfertigt, wobei der weit überwiegende Teil des Plangebiets dem Sondergebiet vorbehalten bleibt. Auswirkungen der Abweichung auf die nähere Umgebung oder das weitere städtebauliche Umfeld sind nicht erkennbar. Die über den Bebauungsplan hinausgehenden, übergeordneten Darstellungen des Flächennutzungsplans werden nicht beeinträchtigt. Dabei ist das Gewicht der Abweichung im Verhältnis zur Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplans sehr gering. Aus den vorgenannten Gründen trägt der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot Rechnung.

#### 4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand von Neuhof befindet sich die Fläche auch nicht im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Das Plangebiet liegt heute im Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Außenbereich dürfen nur „privilegierte Nutzungen“ und unter besonderen Voraussetzungen auch „sonstige Nutzungen“ angesiedelt werden. Diese Voraussetzungen treffen für einen Baumarkt und Unternehmen des allgemeinen Gewerbes nicht zu. Deshalb ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Tiergarten“ im Regelverfahren mit integrierter Umweltprüfung erforderlich.

#### 4.5 Einzelhandelskonzept

Die Stadt Taunusstein verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept, welches im Jahr 2009 durch das Planungsbüro Junker + Kruse erarbeitet und im Jahr 2016 fortgeschrieben wurde. Das Einzelhandelskonzept dient i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept und

ermöglicht auf dessen Basis Entscheidungen im Bauleitplan-Verfahren zu treffen, ohne für den Einzelfall die städtebauliche Verträglichkeit belegen oder widerlegen zu müssen.

Das Plangebiet wurde bereits 2009 als Teil des Ergänzungsstandorts „Auf dem kleinen Feld“ definiert. Der Standort zeichnet sich vor allem durch seinen deutlichen Angebotsschwerpunkt in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel aus. Entscheidenden Anteil haben dabei die beiden großflächigen Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl südlich der L3273.

Als Entwicklungsziel für den Standort wird die zentrenverträgliche Sicherung bzw. der Ausbau als Ergänzungsstandort für überwiegend großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment festgelegt. Die vorhandenen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten genießen Bestandsschutz, bedürfen aber keiner Erweiterung. Somit ist die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarkts bereits Gegenstand des Einzelhandelskonzepts und entspricht den Vorgaben des Einzelhandelskonzepts. Neben der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Hauptsortiment können auch Gewerbe-, Handwerks- oder sonstige Dienstleistungsbetrieben den Standort nutzen.

Der Bebauungsplan „Tiergarten“ setzt die Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzepts bauplanungsrechtlich um.

## 5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept sieht eine Teilung des Plangebiets in zwei Teilflächen vor. Der nördliche und mit rund 39.600 m<sup>2</sup> wesentlich größere Teilbereich ist für die Ansiedlung des Globus Bau- und Gartenmarktes vorgesehen. Auf der rund 8.100 m<sup>2</sup> großen Restfläche in der Südostspitze können kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe errichtet werden.

### 5.1 Bau und Gartenmarkt

Das Konzept des Bau- und Gartenmarkts beruht auf einer mit der Stadt Tausenstein vorabgestimmten Grundlagenplanung aus dem Jahr 2023. Entscheidende Parameter bei der Planung waren die Topografie des Geländes, die möglichen Zufahrtbereiche und die Bauschutzbereiche der umgrenzenden Bundes- und Landesstraßen.

#### Hauptgebäude

Der Neubau des Bau- und Gartenmarktes mit einer Verkaufsfläche von rund 11.300 m<sup>2</sup> findet auf dem hinteren Grundstücksteil statt. Dabei orientiert sich der Baukörper mit dem Eingangsbereich zur Landstraße, damit ankommende Kunden eine direkte Sichtverbindung mit dem Haupteingang aufnehmen können. Die Stellplatzfläche ist dem Hauptbaukörper vorgelagert.

Die folgende Beschreibung soll das geplante Bauvorhaben „Bau- und Gartenmarkt“ veranschaulichen, wobei der Bebauungsplan keine Festsetzungen trifft, die bauliche Details und die betrieblichen Abläufe betreffen.

Der Gebäudekomplex gliedert sich in ineinandergreifende Funktionsflächen. An die Warmhalle sind jeweils kopfseitig beide Kalthallen angegliedert. An der südwestlichen Fassade ist der Empfang mit beidseitigem Vordach angeordnet, sowie die eingeschossige Technik. In den hinteren nordöstlichen Gebäudeteilen befinden sich die eingeschossige Verwaltung mit Service-Center, sowie Lager und Holzzuschnitt. Die beiden Freiverkaufsflächen sind jeweils zu den beiden Kalthallen und an der Warmhalle angeordnet. Die Ausstellungsfläche, der saisonale Freiverkauf und die Zisterne befinden sich im Bereich der Freiverkaufsfläche und dem Eingang. Der Gastauschautomat GTA ist an die Stellplätze im

Bereich Verwaltung/ Service-Center angegliedert. Die teilweise überdachte Anlieferung schließt an Lager und Holzzuschnitt an. Der Sprinklertank und der Standort des Trafos befinden sich im Bereich Technik.

Auf den Dachflächen der Warmhalle sowie der nordwestlichen Kalthalle befinden sich Lichtbänder, die Photovoltaikanlagen und die Lüftungsanlage. Diese Dachflächen werden zusätzlich zur Speicherung des Niederschlagswassers für die Bewässerung der Außenanlagen genutzt. Auf den Dächern des Lagers und der südöstlichen Kalthalle soll ein Gründach angelegt werden. An der Nord-, Ost- und West-Fassade sind Fassadenbegrünungen vorgesehen.

Visualisierung Globus Bau- und Gartenmarkt



© Pro Creativo GmbH, 28.06.2024

### **Erschließung und ruhender Verkehr**

Die Zufahrt für die Anlieferung durch Schwerverkehr ist an die B275 angeschlossen. Die Hauptzufahrt für Pkw sowie die Ausfahrt für die Anlieferung befinden sich auf Höhe Engenhahner Weg / L3273. In diesem Bereich ist die Errichtung eines weiteren Kreisverkehrs geplant.

Das Hauptgebäude kann allseitig umfahren werden. Diese innere Erschließung dient neben der Anlieferung durch Lkw auch zum Erreichen der Gebäuderückseite für Kunden und Mitarbeiter sowie als Umfahrung für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge. Für Kunden und Mitarbeiter sind rund 290 Pkw-Stellplätze vorgesehen. Hinzu kommen mehr als 20 Abstellplätze für Fahrräder.

### **Begrünung der Freiflächen**

Das Konzept sieht eine umlaufende Randeingrünung des Grundstückes vor. Die Freiflächen werden als Rasenflächen oder Blühwiesen angelegt. Zudem werden auf dem Grundstück zahlreiche Bäume neu gepflanzt. Maßgebend für die Anzahl der Bäume ist die Stellplatzsatzung der Stadt Tausenstein. Nach derzeitigem Stand der Planung sind 76 neue Bäume vorgesehen.



## Entwässerung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll gesammelt und für die Bewässerung der Außenanlagen oder auch als Brauchwasser innerhalb von Gebäuden verwendet werden. Das Planungsziel besteht darin, soviel Niederschlagswasser wie möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten, und nicht verwertbares Regenwasser nur im unbedingt notwendigen Umfang abzuleiten. Zur Drosselung des Abflusses ist derzeit ein offenes, im Bebauungsplan festgesetztes Regenrückhaltebecken vorgesehen.

[Das Entwässerungskonzept wird im weiteren Verfahren konkretisiert.]

## 5.2 Gewerbegebiet

Die Teilfläche in der Südostspitze des Plangebiets soll der Ansiedlung von lokalen und regionalen Gewerbebetrieben dienen. Für diesen Bereich gibt es zum Zeitpunkt der Planaufstellung, anders als für den Bau- und Gartenmarkt, noch keine genaueren Vorstellungen zur baulichen Entwicklung.

Die Erschließung der Fläche wird über die südlich angrenzende L3273 erfolgen. Hier ist die Umwidmung der Landesstraße in eine innerstädtische Straße beabsichtigt, um eine uneingeschränkte Zufahrt auf das Gelände zu gewährleisten. Die Entwässerung der Grundstücke soll unabhängig von dem Bau- und Gartenmarkt erfolgen.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

## 5.3 Äußere Erschließung

### Kfz-Verkehr

Das Plangebiet wird über die umliegenden klassifizierten Straßen L3273 und B725 erschlossen. Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der geplanten Knotenpunkte wurde das Büro IMB-Plan GmbH mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. Gegenstand der Untersuchung waren die folgenden drei Knotenpunkte:

- KP1 Kreuzung Aarstraße (B275) / L3273 / Wirtschaftsweg,
- KP2 Einmündung L3273 / Engenhahner Weg,
- KP3 Einmündung L3273 / Auf dem Kleinen Feld.

Der höchstbelastete Knotenpunkt ist derjenige am Übergang der L3273 auf die B275 (KP1), auf den in Zukunft zwischen 1.700 bis 1.800 Fahrzeuge in den bemessungsrelevanten Spitzenstunden zukommen. Der Knotenpunkt wird aufgrund der bereits im Analyse- und Prognose-Null-Fall hohen Belastung zu einem Kreisverkehrsplatz und somit zu einer Knotenpunktform umgestaltet, die nicht nur in den Spitzenstunden, sondern über den gesamten Tagesverlauf eine sehr hohe Leistungsfähigkeit aufweisen wird.

Der Knotenpunkt KP2 ist derzeit als Einmündung ohne Lichtsignalanlage und ohne zusätzliche Fahrstreifen ausgebaut. Die Knotenpunktbelastung wird im Prognose-Plan-Fall am Morgen auf rund 1.075 Kfz/h und am Nachmittag auf rund 1.175 Kfz/h steigen. Am Samstagmittag wächst die Spitzenstundenbelastung durch die Zu- und Ausfahrt des Bau- und Gartenmarktes auf rund 1.235 Kfz/h und somit über die Spitzen eines Werktags an. Der Anteil der Zusatzverkehre aus dem Plangebiet an der Mehrbelastung liegt im Mittel bei etwa 15 % der Bestandsverkehre. Die Ergebnisse zeigen, dass der Knotenpunkt bei einem künftigen Ausbau als Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 26 m sowohl in den Spitzenstunden an einem Werktag als auch in der Spitzenzeit samstags sehr gute Verkehrsabläufe aufweisen wird.

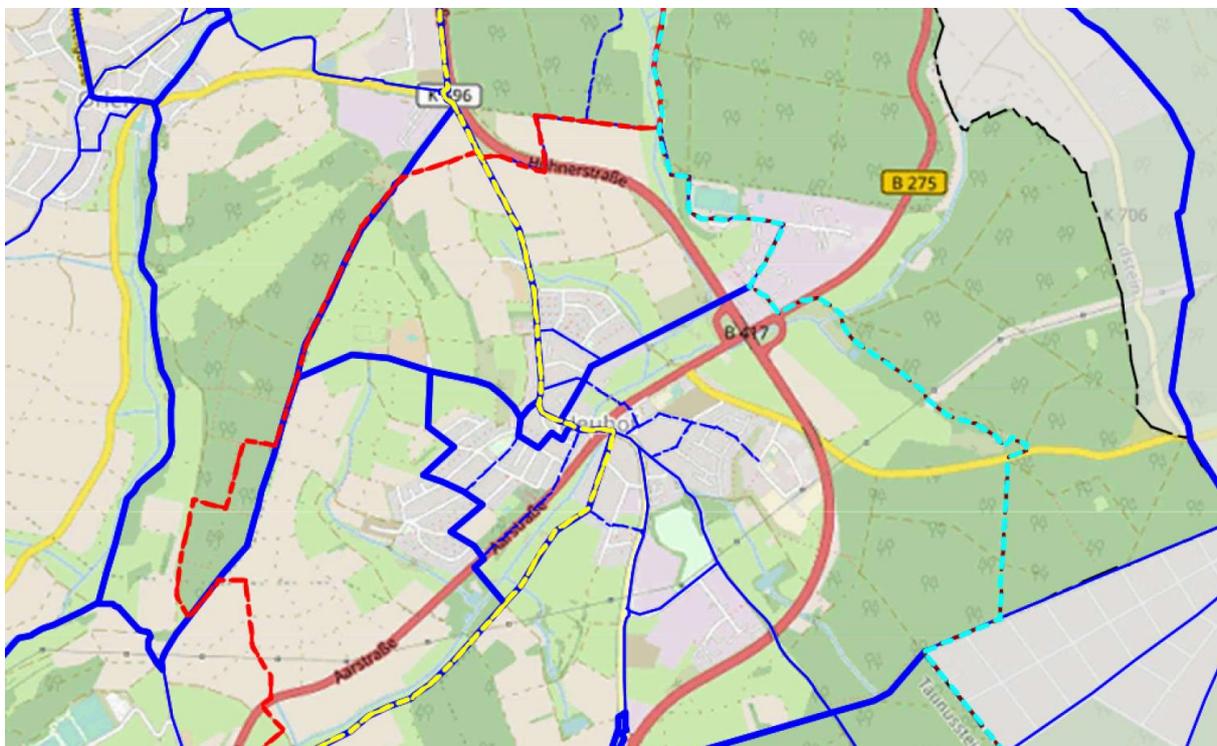
Der Knotenpunkt KP3 ist derzeit ebenfalls als Einmündung ohne Lichtsignalanlage und ohne zusätzliche Fahrstreifen ausgebaut. In der wartepflichtigen Nebenrichtung besteht durch eine Aufweitung Raum für zwei nebeneinander stehende Fahrzeuge. Die Belastungen steigen in den Spitzenstunden eines Werktags auf rund 900 bis 950 Kfz/h. Am Samstagmittag sind aufgrund der geringeren Grundbelastung der L3273 mit rund 855 Kfz/h insgesamt weniger Fahrzeuge zu erwarten. Dabei wurde im Sinne einer Worst-case-Betrachtung die verkehrliche Erschließung der geplanten Gewerbeflächen gebündelt in Gegenlage zur Straße Auf dem Kleinen Feld angeordnet. Aufgrund der künftigen Ortseingangssituation ist zudem die Einrichtung von Linksabbiegerstreifen zu empfehlen. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsnachweise zeigen, dass der Knotenpunkt bei einem künftigen Ausbau als Kreuzung mit Linksabbiegerstreifen durchgehend mindestens gute Verkehrsabläufe aufweisen wird.

Zusammenfassend zeigen die Nachweise, dass das Verkehrsnetz unter Berücksichtigung der geplanten Um- und Ausgestaltungen der Knotenpunkte die prognostizierten Verkehre in guter bis sehr guter Weise aufnehmen und abwickeln kann. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets kann somit in der geplanten Form auch in Zukunft gewährleistet und gesichert werden.

### Radverkehr

Zur Förderung des Radverkehrs kann das Plangebiet über den Engenhahner Weg an das bestehende Radwegenetz angebunden werden. Beim Ausbau des Knotenpunkts L3273 / Engenhahner Weg als Kreisverkehr sind hierfür entsprechende Querungsmöglichkeiten vorzusehen. Über die Radrouten im Engenhahner Weg und Ziegelhüttenweg (blaue Strichlinie in der nachfolgenden Abbildung) ist eine Verbindung zum Ortskern gegeben. Von dort besteht die Anschlussmöglichkeit an den Aartalradweg (gelbe Strichlinie in der nachfolgenden Abbildung) in Richtung Süden nach Wehen bzw. nach Norden zu den Stadtteilen Orlen, Hambach und Niederlibbach.

### Ausschnitt Wege und Radrouten 2022



© Stadt Taunusstein, 19.10.2022

## Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Begründung der Festsetzungen schließt die Begründung der Örtlichen Bauvorschriften nach der Hessischen Bauordnung mit ein.

### 1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE)

Der Bebauungsplan folgt in seinen Festsetzungen mit wenigen Ausnahmen den Regelbestimmungen des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zum einen wurden Tankstellen von der allgemeinen Zulässigkeit zum Ausschluss verschoben. Das Gewerbegebiet soll kleinen und mittelständigen Betrieben zur Verfügung gestellt werden. Zudem befindet sich in rund 500 m Entfernung südlich des Plangebiets bereits eine Aral-Tankstelle. Der Bedarf für eine zweite, für die Umgebung potenziell störungsintensive Tankstelle ist nicht gegeben.

Weiterhin sind Vergnügungsstätten jeglicher Art im Gewerbegebiet nicht zulässig. Vergnügungsstätten können sich nachteilig auf ihr direktes Umfeld auswirken. Insbesondere Spielhallen als Sonderform der Vergnügungsstätten stehen für einen „Trading-down-Effekt“. Auch Diskotheken mit einem starken Publikumsverkehr in den Nachtzeiten sind unter Anbetracht der südlich angrenzenden Wohnbebauung am Gewerbestandort nicht gewünscht.

Außerdem werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten nach der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Taunusstein, Fortschreibung Oktober 2016, gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Städtebauliches Ziel der Stadt Taunusstein ist es, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche zu konzentrieren. Zudem ist städtebaulich nicht erwünscht, dass nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel, der in der Umgebung des Plangebiets bereits vorhanden ist, sich sukzessive in das Gewerbegebiet hinein erweitert. Die unkontrollierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten soll verhindert werden. Zudem ist es ein wichtiges Ziel der Gemeinde, das Gewerbegebiet klassischen Gewerbebetrieben vorzubehalten.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts sind von dem Ausschluss nicht erfasst; sie werden im GE-Gebiet zugelassen. Da diese Betriebe im Regelfall zur Erhaltung ihrer Wettbewerbsfähigkeit auf ein zentrenrelevantes Randsortiment angewiesen sind, lässt der Bebauungsplan zentrenrelevante Randsortimente bis maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu. Auch für Verkaufsstätten in Verbindung mit Produktions- oder Handwerksbetrieben (sogenannter Annex-Handel) trifft der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung. Hier gilt die Maßgabe, dass die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein muss. Dabei dürfen 10 % der Hauptbetriebsfläche bzw. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschritten werden. Mit der festgelegten absoluten Flächenobergrenze wird gewährleistet, dass die Verkaufsfläche für zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente jedenfalls der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Zugleich wird mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> sichergestellt, dass selbst produzierte o. ä. Produkte auf angemessener Fläche ausgestellt und zum Verkauf angeboten werden können. Damit setzt die Stadt Taunusstein die Steuerungsgrundsätze des Einzelhandelskonzepts um.

## 1.2 Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO)

Die Stadt Taunusstein beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes zu schaffen. Dafür ist nach § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich, da Baumärkte durch ihre Größe zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu zählen sind. Diese Betriebe sind außer in Kerngebieten lediglich in den für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Die Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ ist umfassend zu verstehen und schließt neben der Kernnutzung auch alle angelagerten Nutzungen ein, die für den Betrieb eines Bau- und Gartenmarktes typisch sind. Neben dem eigentlichen Baumarktgebäude sind daher auch funktional verbundene Betriebe und Nebenanlagen, wie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, Aufstellungsflächen, Freiverkaufsflächen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge, Stellplätze und Abstellplätze sowie Anlagen der Ver- und Entsorgung allgemein zulässig.

Das Warensortiment bestimmt sich nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Taunusstein, Fortschreibung Oktober 2016. Der Schwerpunkt liegt auf dem Bereich Bau- und Gartenmarktsortiment. Sonstige nicht zentrenrelevanten Sortimente sind ebenfalls zulässig. Zentrenrelevante Sortimente dürfen jedoch nur einen begrenzten Flächenanteil von 10 % bis max. 800 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. Damit lassen sich nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Bevölkerung an anderer Stelle ausschließen.

## 1.3 Geräuschkontingentierung

### Rechtliche Ausgangslage und örtliche Rahmenbedingungen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen sollen bei der Planung nach Möglichkeit vermieden werden (§ 50 BImSchG). Ein Instrumentarium hierfür ist die Festsetzung von so genannten (Geräusch-)Emissionskontingenten im Bebauungsplan. Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzung von Emissionskontingenten ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. Danach können für die in den §§ 4 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen gehört zu ihren Eigenschaften. Als Instrument zur Beschränkung betrieblicher Emissionen können sogenannte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel auch bei der Ausweisung von Sondergebieten nach § 11 der BauNVO Anwendung finden (VGH-Baden-Württemberg, Urteil vom 24.03.2005 – 8 S 595/04 im Anschluss an BverwG, Urteil vom 28.2.2002 – 4 CN 5.01).

Seit der Einführung der DIN 45691 – Geräuschkontingentierung – im Dezember 2006 liegen Verfahren und eine einheitliche Terminologie als fachliche Grundlagen zur Geräuschkontingentierung in Bebauungsplänen beispielhaft für Industrie- oder Gewerbegebiete und auch für Sondergebiete sowie rechtliche Hinweise für die Umsetzung vor. Die Anwendung der DIN 45691 dient vorliegend dazu, auf eine schutzwürdige Bebauung Rücksicht zu nehmen, insbesondere die Wohnbebauung südlich der L3273. Schließlich kann dem „Windhundprinzip“ in neuen GE oder GI Gebieten vorgebeugt werden: Der erste Betrieb, der sich ansiedelt, soll möglichst nicht bereits so viel Lärm emittieren, dass jeder weitere Betrieb unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Bebauung unzulässig wäre.

Das Emissionskontingent  $L_{EK,i}$  stellt den Wert des Pegels der flächenbezogenen Schalleistung  $L_W$ “ der Teilfläche  $i$  dar, der der Berechnung der Immissionskontingente zugrunde gelegt wird. Der flächenbezogene Schalleistungspegel  $L_W$ “ stellt das logarithmische Maß für die im Mittel je  $m^2$  Fläche abgestrahlte Schalleistung dar. Wenn beispielsweise bei der Kontingentierung für eine Fläche bzw. ein Grundstück ein Emissionskontingent von  $50 \text{ dB(A)}/m^2$  ausgewiesen wird, können folglich von jedem Quadratmeter dieser Fläche  $50 \text{ dB(A)}$  emittiert werden.

Im Plangebiet Tiergarten sind als Bezugsflächen der Kontingentierung diejenigen privaten Grundstücksflächen heranzuziehen, die als Sondergebebiet oder als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Die Emissionskontingente werden so festgelegt, dass bei Ausschöpfung der Kontingente auf allen Teilflächen, die Gesamtimmissionen an den Immissionsorten die Planwerte nicht überschreiten. Für weitere Erläuterungen zum Berechnungsverfahren wird auf das Schallgutachten des TÜV Hessen verwiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens  $15 \text{ dB}$  unterschreitet (Relevanzgrenze). Ob der Immissionsrichtwertanteil durch den Betrieb einzuhalten ist, kann in kritischen Fällen durch ein Immissionsgutachten nachgewiesen werden, wobei hierbei die technischen Mittel der Lärminderung wie Bausubstanz, Stellung der Gebäude oder organisatorische Maßnahmen berücksichtigt werden können. Bei dem Nachweis kann dann auch die zum Zeitpunkt des Bauantrages vorgefundene Abschirmung durch Gebäude berücksichtigt werden, womit im Einzelfall die tatsächlich auf der Fläche emittierte Schalleistung auch deutlich höher als die ausbreitungswirksame Schalleistung bei freier Schallausbreitung sein kann.

Die Voraussetzung für eine baugebietsübergreifende externe Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Im vorliegenden Fall kann die Emissionskontingentierung im Bebauungsplan „Tiergarten“ im Verhältnis zu den bestehenden Gewerbeflächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet „Maisel II“ von 1984 erfolgen, welche nicht kontingentiert sind. Somit sind die rechtlichen Grundlagen für die Emissionskontingentierung im vorliegenden Plangebiet gegeben.

### **Immissionsorte**

Zur Beurteilung wurden Einzelpunktberechnungen an den Immissionsorten IP1 bis IP8 in der Umgebung des Plangebiets vorgenommen. Die Lage der Immissionsorte wurde bei einer Ortsbegehung durch den Sachverständigen festgelegt. Die Schutzbedürftigkeit nach der Typisierung der Baunutzungsverordnung in Mischgebiet (MI) bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) wurden an den Immissionsorten entsprechend der Gebietsausweisung in den jeweiligen rechtskräftigen Bebauungsplänen gewählt. Für den Bereich des Immissionsorts IP8, Idsteiner Straße 42, existiert kein Bebauungsplan. Hier kann entsprechend der Realnutzung von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen werden.

### **Immissionsrichtwerte**

Nach Nummer 7.5 der DIN 18005 Teil 1 werden die Beurteilungspegel für gewerbliche Anlagen nach der TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet. Die Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm, welche im Rahmen der Bauleitplanung nur mittelbar Berücksichtigung finden, können im Sinne der Vollzugsfähigkeit der Planungen als Grenzwerte aufgefasst werden, die nicht überschritten werden sollten. Sinn der Kontingentierung ist es, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der schutzbedürftigen Umgebung des Plangebiets bereits auf der Planungsebene zu gewährleisten, wobei die Vorbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe im Sinne der TA Lärm mit berücksichtigt werden.

Nach TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte bei bebauten Flächen  $0,5 \text{ m}$  außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des von dem Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen

Raums nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die Beurteilungspegel werden mit den maßgebenden Immissionsrichtwerten verglichen; diese betragen:

- in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A),
- in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), sowie
- in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A).

Andere Baugebietstypen der BauNVO sind vorliegend nicht relevant.

Die Tageszeit erstreckt sich von 06:00 bis 22:00 Uhr und die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr, dabei wird in der Nachtzeit zur Beurteilung die lauteste Nachtstunde herangezogen. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Richtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Da sich die Emissionskontingente zwangsläufig immer am empfindlichsten Immissionsort orientieren, kann es sein, dass an einigen Immissionsorten die festgelegten Kontingente nicht zu einer Ausschöpfung der zulässigen Immissionswerte führen. In diesem Fall, der auch für die Planung „Tiergarten“ gegeben ist, wird für diese speziellen Immissionsorte ein zusätzliches Kontingent vergeben, welches die Differenz zum zulässigen Immissionswert ausgleicht. Für Immissionsorte im Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf dem kleinen Feld“, repräsentiert durch das Gebäude an der Straße Auf dem kleinen Feld 2, beträgt das Zusatzkontingent LEK<sub>zus.</sub> = 6 dB(A) tags und nachts, im Bereich der Wohnbauflächen entlang der Idsteiner Straße, repräsentiert durch das Gebäude Idsteiner Straße 42, setzt der Bebauungsplan ein Zusatzkontingent von LEK<sub>zus.</sub> = 10 dB(A) tags und nachts fest.

### **Berücksichtigung der potenziellen Geräuschvorbelastung**

Im Bereich der untersuchten Immissionsorte ist die potenzielle gewerbliche Geräuschvorbelastung durch die gewerblichen Nutzungen im Bereich des östlich gelegenen Bebauungsplans „Auf dem kleinen Feld“ im Stadtteil Neuhof von 1998 einschließlich Begründung und Lärmgutachten mit 1. Änderung und Ergänzung von 2011 zu berücksichtigen.

Weiter ist die potenzielle gewerbliche Geräuschvorbelastung durch die gewerblichen Nutzungen in dem nordwestlich gelegenen Gewerbegebiet „Maisel“ zu berücksichtigen. In diesem Gebiet sind neben der Firma Dittmann und der Firma Fresenius, kleineren Handwerksbetrieben und einem Verbrauchermarkt zahlreiche Betriebswohnungen untergebracht, durch deren Schutzanspruch insbesondere die gewerblichen Tätigkeiten in der Nachtzeit einer Einschränkung unterliegen. Eine Emissionskontingentierung wurde im Maisel nicht vorgenommen. Nach Einschätzung des Fachgutachters kann die gewerbliche Geräuschvorbelastung aus diesem Gebiet in einer Maximalbetrachtung mit einem Emissionsansatz von  $L_W = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  tags und  $L_W = 50 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts abgeschätzt werden, wobei nach der DIN 18005 die Immissionsrichtwertanteile in einer Ausbreitungsberechnung analog zur TA Lärm nach der DIN ISO 9613-2 unter Berücksichtigung der realen Ausbreitungsbedingungen ermittelt werden.

Für die technische Umsetzung der Lärmvorbelastung wird ansonsten auf das Schallgutachten verwiesen.

### **Ermittlung und Festlegung der flächenbezogenen Emissionskontingente**

Um die Immissionsrichtwertanteile an den untersuchten Immissionsorten IP1 bis IP3 möglichst auszuschöpfen, wurden die gewerblichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Tiergarten“ in die Teilflächen TF1 (SO), TF2 (SO) und TF3 (GE) unterteilt, und Emissionskontingente  $L_{EK, \text{tagsüber}}$  und

$L_{EK,nachts}$  nach den Vorgaben der DIN 45691 in Form flächenbezogener Schalleistungspegel berechnet. Bei den Berechnungen wurden die folgenden Bezugsflächen berücksichtigt, welche in für eine korrekte Ermittlung der Immissionskontingente  $L_{IK}$  zeichnerisch festgesetzt werden.

TF1 (SO): Fläche für den Bau- und Gartenmarkt, ca. 24.881 m<sup>2</sup>

TF2 (SO): Fläche für Stellplätze und deren Zufahrten, ca. 13.413 m<sup>2</sup>

TF3 (GE): Fläche im Gewerbegebiet, ca. 8.053 m<sup>2</sup>

Die Einzelhandels- und Gewerbeflächen im Plangebiet „Tiergarten“ können bei den berechneten Emissionskontingenten tagsüber weitgehend ohne Einschränkungen gewerblich genutzt werden. Auf Grund der angrenzenden Wohnnachbarschaft ist eine Nutzung in der Nachtzeit nur eingeschränkt beispielsweise für einzelne Pkw-Bewegungen oder für den Betrieb von stationären Lüftungsanlagen möglich, die entsprechend den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen schalltechnisch dimensioniert werden können.

Da sich der Betrieb des vorgesehenen Bau- und Gartenmarktes auf den Sondergebietsflächen bzw. kleinerer Betriebe im Gewerbegebiet weitgehend auf den Tageszeitraum beschränkt, können die Einschränkungen in der Nachtzeit als unkritisch hinsichtlich der angestrebten Nutzungen angesehen werden.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Damit werden die zulässige Kubatur der neu entstehenden Gebäude und der Überbauungsgrad der Grundstücke ausreichend beschrieben.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan setzt sowohl für das Gewerbegebiet als auch das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt eine Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO fest. Damit wird für das Nettobauland zwar ein Versiegelungsgrad von bis zu 80 % erreicht, gleichzeitig ist es jedoch erforderlich, auf den jeweiligen Grundstücken alle benötigten baulichen Anlagen einschließlich der Erschließungswege und Stellplätze zu errichten.

Insbesondere für den Bau- und Gartenmarkt ist trotz einer Reduzierung der Anzahl der Stellplätze gegenüber der Stellplatzsatzung ein großflächiger Kundenparkplatz erforderlich. Auch innerhalb der vergleichsweise kleinen Grundstücke für die Gewerbebetriebe müssen ausreichend Flächenpotenziale für Gebäude, Stellplätze und Erschließungswege vorhanden sein. Eine intensive Ausnutzung der vorhandenen Flächen ist vor diesem Hintergrund gerechtfertigt und entspricht dem Charakter eines städtischen Einzelhandel- und Gewerbebestandorts.

### Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen

Im Hinblick auf die zulässigen Gebäudehöhen setzt der Bebauungsplan die Höhe der Oberkante (OK) fest. Diese wird durch das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches definiert. Der untere Bezugspunkt wird für die beiden Teilgebiete differenziert festgesetzt. Für das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt wird aufgrund der bereits weit fortgeschrittenen Objektplanung die Höhenlage des Rohfußbodens des Bau- und Gartenmarktes als Bezug bestimmt. Im Gewerbegebiet bildet aufgrund der fehlenden Objektplanung die südlich angrenzende L3273 den unteren Bezugspunkt. Die Straße ist bereits gebaut und die Höhe der Straßenmitte, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Gebäudewand des betreffenden Bauvorhabens, kann einfach und unmissverständlich bestimmt werden.

Die maximale Gebäudehöhe im Plangebiet beläuft sich auf einheitlich 12,0 m. Dies stellt einen Kompromiss zwischen hinreichender Flexibilität für die Unternehmen und städtebaulicher Rücksichtnahme auf die Umgebung dar.

Um die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die Objektplanung zu gewährleisten, darf die festgesetzte Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, wie etwa technisch notwendige Anlagen, bis zu einer Höhe von 3,0 m überschritten werden. Damit Dachaufbauten so wenig wie möglich in Erscheinung treten, wird festgesetzt, dass der Abstand der Anlagen zur Außenkante des Daches mindestens ihrer tatsächlichen Höhe entsprechen muss (Sichtwinkel 45 Grad). Ausgenommen hiervon sind technisch oder funktional erforderliche Erschließungsanlagen, Schallschutzwände und Werbeanlagen.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt, da die erforderliche Gebäudelänge für den Bau- und Gartenmarkt mehr als 50 m beträgt. Sinngemäß das Gleiche soll auch für die weiteren Gewerbebetriebe zulässig sein. Nachteilige Auswirkungen aufgrund größerer Gebäudelängen sind nicht zu erwarten.

Zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen ausreichend, an die herangebaut werden darf, aber nicht muss. Der Einsatz von Baulinien, auf die gebaut werden muss, ist nicht erforderlich.

Im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt spiegelt sich die Gliederung in das hinten liegende Hauptgebäude und den vorgelagerten Kundenparkplatz in der räumlichen Anordnung des Baufensters wider. Im Gewerbegebiet, welches durch den Verlauf der angrenzenden Straßen einen schwierigen dreiecksförmigen Zuschnitt hat, sorgt die umlaufende Baugrenze dafür, dass die bauliche Entwicklung unter den gegebenen Umständen nicht noch weiter eingeschränkt, sondern so flexibel wie möglich gestaltet wird.

### **4 Stellplätze und Abstellplätze**

#### **Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Um die Grundstücksfreiflächen gestalterisch zu ordnen, sind Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt wurde hierfür der Kundenparkplatz als Fläche für Stellplätze zeichnerisch festgesetzt. Für das Gewerbegebiet setzt der Bebauungsplan ein einzelnes großes Baufenster fest, so dass nur die Randzonen von Stellplätzen freigehalten werden müssen.

Mit der Verpflichtung, innerhalb der Stellplatzfläche mindestens 30 neue Bäume anzupflanzen, siehe Abschnitt 7.2, beabsichtigt die Stadt Taunusstein die Fläche ökologisch und städtebaulich aufzuwerten. Die Bäume gliedern die Fläche und wirken sich positiv auf das Stadtbild und Kleinklima aus. Mit dieser Maßnahme stellt die Stadt Taunusstein das Anpflanzen von Bäumen über die Verpflichtung, ansonsten Stellplätze mit Photovoltaikanlagen zu überstellen.

#### **Abstellplätze für Fahrräder**

Abstellflächen für Fahrräder sind im gesamten Geltungsbereich zulässig, was deren Errichtung begünstigt. Mit dieser Festsetzung gewährt der Bebauungsplan außerdem Flexibilität hinsichtlich der räumlichen Anordnung. In der Objektplanung der Außenanlagen und in den Genehmigungsverfahren für die Bauvorhaben lässt sich die endgültige Position der Abstellflächen für Fahrräder festlegen.

## 5 Nebenanlagen

Bauliche Nebenanlagen sind als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Dazu sind auch Aufstellflächen für den Freiluftverkauf (z. B. für Gartenhäuser, Gartenmöbel oder Pflanzen) zu zählen. Diese Form von Nebenanlagen sind typische Begleiteinrichtungen für Bau- und Gartenmärkte und sollen auch entsprechend privilegiert werden.

Auf eine zeichnerische Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen wird bewusst verzichtet, um eine flexible Handhabung und Gestaltung der Außenflächen zu gewährleisten.

Nebenanlagen, die nach § 14 Abs. 2 der Versorgung der Baugebiete dienen, sind ausnahmsweise innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Insofern ist bei gegebenem Anlass eine Einzelfallentscheidung zu treffen, wo und unter welchen Umständen die Versorgungsanlagen zugelassen werden können.

## 6 Fläche für Aufschüttungen - Böschung

Zum landschaftsgerechten Abstützen des Geländes und zur Gewährleistung der Anlieferung setzt der Bebauungsplan zwischen der Lkw-Zufahrt und dem tieferliegenden Wurzelbach eine Böschung fest. Die Böschung soll naturnah gestaltet werden und stellt aus städtebaulicher Sicht die Vorzugsvariante gegenüber einer massiven Stützmauer dar. Aus planungsrechtlicher Sicht handelt es sich im Bereich des 5 m breiten Gewässerrandstreifens um eine eigenständige Festsetzung, die nicht im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt liegt, sondern an dieses angrenzt. Somit steht die Herstellung der Böschung dem Verbot der Errichtung baulicher Anlagen i. S. d. § 23 Abs. 2 HWG bzw. der Ausweisung eines Baugebiets nicht entgegen.

## 7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 7.1 Flächen und Maßnahmen zum Artenschutz

[Wird nach Vorlage der Maßnahmenempfehlungen des Artenschutzgutachters ergänzt.]

### 7.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Verschattung und Gliederung des Kundenparkplatzes werden in der Planzeichnung 30 Bäume innerhalb der Stellplatzfläche zeichnerisch festgesetzt. Die Eintragung wurde bewusst durch Pfeile in sternförmiger Anordnung abstrahiert, um in der Planung der Außenanlagen die exakte Positionierung der Bäume auf die Geometrie des Kundenparkplatzes abstimmen zu können.

Neben den 30 Bäumen innerhalb der Stellplatzfläche werden textlich 40 weitere Bäume zur Neupflanzung für das Sondergebiets Bau- und Gartenmarkt festgesetzt. Aufgrund der Textform bleibt die Gestaltung der Freiräume flexibel. Im Nahbereich der angrenzenden Straßen ist auf mögliche Sichtbehinderungen zu achten.

Die neu zu pflanzenden Bäume dürfen auf den Bedarf, welcher sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Taunusstein ergibt, angerechnet werden, damit es nicht zu Widersprüchen zwischen Stellplatz-

satzung und Bebauungsplan kommt. Das bezieht sich allerdings nur auf die Anzahl der Bäume. Hinsichtlich der Qualitäten stellt der Bebauungsplan höhere Anforderungen als die Satzung, und übersteuert diese insoweit.

[Festsetzungen zum Gewerbegebiet werden im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

### 7.3 Dachbegrünung

Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. Zudem tragen sie in erheblichem Umfang zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Zusätzlich bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotope, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich nicht zuletzt positiv auf das Erscheinungsbild der Bebauung aus. Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird für die beiden Baugebiete differenziert vorgenommen.

Die Objektplanung für den Bau- und Gartenmarkt sieht eine Dachbegrünung auf der im Südosten angegliederten Kalthalle und dem Lager vor. Um auf Änderungen in der Objektplanung reagieren zu können, setzt der Bebauungsplan für das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt eine Mindestfläche von 1.500 m<sup>2</sup> fest, ohne diese räumlich genau zu verorten. Die Fläche entspricht dabei mit einer geringfügigen Rundung nach unten dem Stand der Planung im Sommer 2024. Weil die Dachfläche für das Hauptgebäude als Trapezblechdach ausgeführt und mit PV-Modulen überstellt wird, würde eine zusätzliche Begrünung erhebliche Kosten zur Folge haben (Statik). Daher wird aus wirtschaftlichen Gründen von der flächengleichen Kombination aus Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung abgesehen.

Im Gewerbegebiet sind aufgrund des Gebietszuschnitts keine großflächigen Baukörper möglich. Die Tragfähigkeit der deutlich kleineren Dachflächen mit im Vergleich zum Bau- und Gartenmarkt geringerer Stützenweite ermöglicht eine Kombination aus Dachbegrünung und PV-Anlagen. Deshalb setzt der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet fest, dass Flachdächer mit einer Größe von 15 m<sup>2</sup> zu begrünen sind. Ausgenommen sind Fenster- und Lichtöffnungen sowie Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen und nicht begrünbare technische Aggregate sowie sonstige Auf- und Einbauten. Als Grundsatz ist zu betonen, dass alles zu begrünen ist, was begrünt werden kann.

Im Gewerbegebiet ist das Aufstellen bestehender baulicher Anlagen und deren Erweiterung von der Festsetzung zur Dachbegrünung ausgenommen. Dies erleichtert den Umzug bereits bestehender Unternehmen in das neue Gewerbegebiet. Die Festsetzung berücksichtigt damit die Belange des Bestandsschutzes.

Die Substratstärke hat in beiden Baugebieten mindestens 10 cm zu betragen. Dies sichert ein Mindestmaß an Qualität der Dachbegrünung und fördert zugleich die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

### 7.4 Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungen haben ähnliche Vorteile wie Dachbegrünungen. Zu ihren positiven Wirkungen gehören Verschattung und Verdunstung mit der damit verbundenen Kühlung und Abmilderung extremer Temperaturen. Sie filtern und binden Staub und Luftschadstoffe, halten Regenwasser zurück und leisten einen Beitrag zur Biodiversität. Insbesondere, indem sie Vögeln, Insekten und sonstigen Kleinlebewesen als Lebensraum, Nahrungsquelle und Brutplatz dienen. Neben den ökologischen Vorteilen schützen sie Bauwerke vor Witterungseinflüssen, wirken sich im Allgemeinen begünstigend auf die individuelle äußere Gestaltung von Gebäuden aus, und fördern ein attraktives städtebauliches Erscheinungsbild.

Baumärkte mit ihrer überwiegend hallenartigen Bebauung mit großen Fassadenflächen ohne Öffnungen eignen sich in besonderem Maße für den Einsatz von Fassadenbegrünungen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass mit Ausnahme der Eingangsfassade ansonsten Fassadenbegrünungen anzulegen sind. Die Festsetzung gilt für ungegliederte Wandflächen ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup>. Ungegliederte Wandflächen sind solche, die keine Öffnungen aufweisen, wie beispielsweise Eingänge, Türen, Tore, Fenster- und Lichtöffnungen oder Öffnungen für Be- und Entlüftungsanlagen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Flächen für Werbeanlagen wie z. B. Logos oder Fassadenbanner. Regel und Ausnahme bilden somit einen Kompromiss zwischen den landschaftsökologischen Anforderungen und dem Wunsch nach einer möglichst freien Baugestaltung.

[Festsetzungen zum Gewerbegebiet werden im Entwurf des Bebauungsplans ergänzt.]

## 7.5 Allgemeine Bestimmungen

Bei den Qualitätsbestimmungen handelt es sich um Standards der Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur, die auf eine qualitativ hochwertige Grünausstattung abzielen. Unter den sonstigen Bestimmungen finden sich Klarstellungen und Qualitätsanforderungen.

## 7.6 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung

Als Beitrag zur Verringerung der Wärmebelastung in bebauten Bereichen setzt der Bebauungsplan für die Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen die Verwendung von Materialien und Farbtönen mit geringer Wärmespeicherung fest.

Der Hellbezugswert (HBW) als Maß für das Abstrahlvermögen einer Oberfläche muss mindestens 23 oder mehr betragen.<sup>1</sup> Durch die Verknüpfung des Hellbezugswerts mit den Farbpaletten des RAL-Systems kann für den Fall, dass herstellereitig kein Hellbezugswert angegeben wird, die Helligkeit der Oberfläche bzw. des Bauteils mit einfachen Mitteln und ausreichender Genauigkeit eingeschätzt werden.

Von der Festsetzung werden Verkehrsflächen und Fassadenbekleidungen oder -elemente ausgenommen, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen (z. B. Fensterläden, Sockel) und flächenbezogen untergeordnet sind. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht eine punktuelle Verwendung von dunkleren Farben, um das Ziel einer abwechslungsreichen Fassadengestaltung und Plastizität zu erreichen.

Photovoltaikanlagen sind ebenfalls von der Festsetzung ausgenommen, da diese für einen maximalen Wirkungsgrad auf dunkle Oberflächen angewiesen sind. Zuletzt werden auch Werbeanlagen von der Festsetzung ausgenommen, um die für ein Unternehmen identitätsstiftenden Farben frei verwenden zu können.

---

<sup>1</sup> Als Vergleichsmaßstab hat die RAL Classic Farbe 7023 Betongrau einen Hellbezugswert von 23,2. Die Hellbezugswerte der Farbpaletten RAL Classic (213 Farben) und RAL Design System plus (1.825 Farben) sind auf der Website des RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e. V. unter dem Stichwort „Hellbezugswert“ zu finden.

## 8 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme, oder Kälte aus erneuerbaren Energien

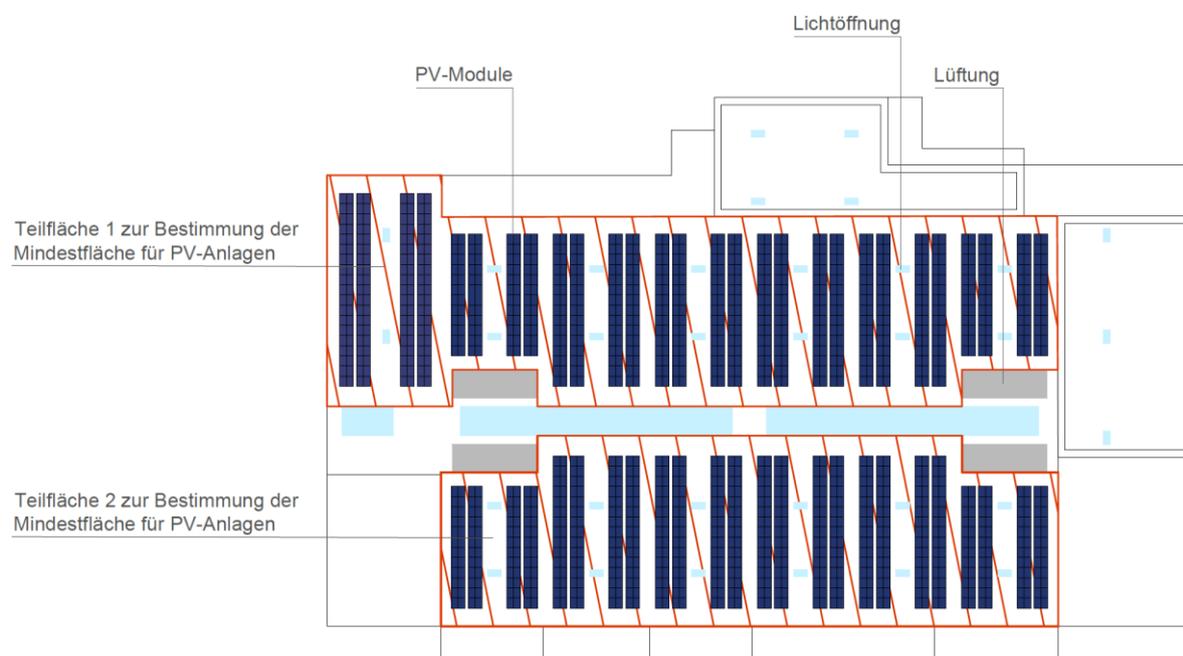
Im Zentrum der Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie steht die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, was die besten Effekte für die Umwelt und die Reduzierung des Primärenergieverbrauchs erwarten lässt. Sonstige Wärmekollektoren als Sonderform der Solaranlagen stellen jedoch ebenfalls sinnvolle Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dar, und können deshalb in Ansatz gebracht werden. Analog zur Festsetzung der Dachbegrünung verfolgt der Bebauungsplan auch hier für die beiden Baugebiete einen differenzierten Ansatz.

Für das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt orientiert sich die Festsetzung wieder stark an der konkreten Projektplanung, welche die Installation von PV-Modulen auf dem Hauptgebäude des Bau- und Gartenmarktes vorsieht. Die Mindestfläche von 7.500 m<sup>2</sup> wurde mit einer Rundung auf die nächstniedrigeren vollen 500 m<sup>2</sup> ermittelt. Die Mindestfläche darf sich dabei aus mehreren Teilfläche zusammensetzen.

Im Gewerbegebiet sind grundsätzlich alle Dächer von Gebäuden mit PV-Anlagen zu versehen, wobei sich der Flächenanteil auf mindestens 50 % bis maximal 90 % der darunterliegenden begrünbaren Dachfläche beschränkt. Die Begrenzung der PV-Fläche auf maximal 90 % der begrünbaren Dachfläche sichert die ökologische Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung, weil bestimmte Tierarten auf direkt besonnte Grünflächen angewiesen sind.

Die Systemskizze auf der nächsten Seite dient der Veranschaulichung, wie die Fläche für PV-Module zu errechnen ist. Notwendige Abstände zwischen den Modulen und Randabstände zählen mit in die Flächengröße. Sonstige Auf- und Einbauten auf dem Dach wie technische Aggregate oder Belichtungsöffnungen werden ausgeklammert.

Systemskizze Bezug für die Mindestfläche für PV-Anlagen



## 9 Dachform

Aufgrund der meist hallenartigen Typologie der Baukörper in Gewerbestandorten setzt der Bebauungsplan Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung bis 10 Grad fest. Flachdächer bieten durch die mögliche Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen auch umwelttechnische Vorteile.

Analog zur Fassadenbegrünung ist innerhalb des Gewerbegebiets das Aufstellen bestehender baulicher Anlagen und deren Erweiterung von der Festsetzung zur Dachform ausgenommen.

## 10 Werbeanlagen

Zur unternehmerischen Außendarstellung sind Werbeanlagen an Gewerbestandorten ein entscheidender Faktor, zumal im Einzelhandel. Um nachteilige Wirkungen auf die südlich angrenzende Wohnnutzung zu vermeiden und die Verkehrssicherheit der angrenzenden Straßen nicht zu gefährden, trifft der Bebauungsplan allgemeine Festsetzungen zur Gestaltung der Werbeanlagen. Diese beziehen sich in erster Linie auf die Gestaltung und Beleuchtung der Anlagen. Kritisch für Verkehrsteilnehmer sind von außen angestrahlte Werbeanlagen, weshalb die Einschränkung auf selbstleuchtende Ausführungen erfolgt.

Eine Besonderheit der Werbeanlagen stellt der geplante Werbeturm (Pylon) des Globus Bau- und Gartenmarkts dar, welcher sichtwirksam zur B517 im südöstlichen Teil des Geländes platziert werden soll. Um auch hier die Sicherheit des Verkehrs nicht zu gefährden, wird ein Mindestabstand von 40 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, festgesetzt. Die Festsetzung greift somit die Baubeschränkungszone nach § 9 Abs. 2 FStrG und den Zustimmungsvorbehalt nach § 9 Abs. 3 FStrG auf.

## 11 Rückhaltung des Niederschlagswassers

Die Planung sieht vor, das Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Grundstücken zurückzuhalten, um den Regenwasseranfall im öffentlichen Abwassersystem auf ein unvermeidbares Minimum zu reduzieren. Dadurch lassen sich Abflussspitzen wirkungsvoll reduzieren. Nicht verwertbares Niederschlagswasser kann gedrosselt in den Kanal oder einen Vorfluter eingeleitet werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfs befindet sich das Entwässerungskonzept für das Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt in der Erarbeitung. Weitere Ausführungen erfolgen im laufenden Planaufstellungsverfahren.

## 12 Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Taunusstein muss bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, zu denen auch der geplante Bau- und Gartenmarkt zählt, je 30 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge errichtet werden. Bei einer Verkaufsfläche von rund 11.300 m<sup>2</sup> würde das im vorliegenden Fall zur Errichtung von 377 Stellplätzen führen. Ein Parkraumangebot in dieser Größenordnung geht jedoch deutlich über den tatsächlichen Bedarf hinaus und deckt sich nicht mit den Auslastungszahlen bestehender Globus Baumärkte, weshalb im Sinne eines schonenden Umgangs mit Fläche und Boden die Zahl der erforderlichen Stellplätze mittels Festsetzung auf 290 Stellplätze reduziert wird. Die Festsetzung im Bebauungsplan übersteuert die Stellplatzsatzung nur punktuell; die anderen Regelungen der Satzung – teilweise mit Ausnahme des Anpflanzens von Bäumen, siehe Abschnitt 6.2 oben – bleiben unberührt.

Die Erfahrungen von anderen Baumärkten des Betreibers zeigt, dass rund 290 Stellplätze für einen Bau- und Gartenmarkt dieser Größe ausreichend sind. Da der Betreiber einerseits ein originäres Interesse daran hat, ausreichend Stellplätze für seine Kunden zur Verfügung zu stellen, und andererseits auf zahlreiche Referenzprojekte an anderen Standorten zurückgreifen kann, bestehen keine Zweifel an dieser Einschätzung.

Die sonstigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung bleiben von der Festsetzung unberührt.

### **13 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Unter umwelt- und klimatischen Gesichtspunkten sind Schottergärten kritisch zu bewerten. Die Flächen von Schottergärten heizen sich an warmen Tagen auf und reduzieren die Artenvielfalt, daher sind diese im Plangebiet unzulässig. Nicht befestigte Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen und als Grünflächen mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen.

### **14 Stützmauern**

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung von Stützmauern getroffen. Diese zielen auf eine naturnahe Gestaltung ab.

## Teil 3 . Umweltbericht

### 1 Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung

Das Plangebiet „Tergarten“ ist Teil des Sonder- bzw. Ergänzungsstandorts „Auf dem kleinen Feld“ im Nordosten von Neuhof. Das derzeit noch unbebaute Gebiet stellt eine Potenzialfläche für die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe sowie weiterer Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten dar und soll künftig als zentrenverträglicher, funktionaler Ergänzungsstandort weiterentwickelt werden. Die Stadt Tausenstein beabsichtigt innerhalb des Plangebiets Baurecht für ein Sondergebiet für einen Bau- und Gartenmarkt und Gewerbeflächen zu schaffen.

Das Ziel ist die zeitnahe Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes im nordwestlichen Teilbereich des Plangebiets. Die verbleibende Teilfläche im Südwesten des Plangebiets soll für lokale und regionale Gewerbebetriebe unterschiedlicher Branchen zur Verfügung stehen.

Weitere Informationen zu der Planung sind dem Teil 1 „Städtebauliche Planung“ der Begründung zu entnehmen.

#### 1.2 Kernfestsetzungen des Bebauungsplans

(siehe auch Teil 2 „Festsetzungen des Bebauungsplans“)

Geltungsbereich	50.704 m <sup>2</sup>
Sondergebiet . Bau- und Gartenmarkt	38.299 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	8.054 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	2.005 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche: Geh- und Radweg	1.090 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünfläche	910 m <sup>2</sup>
Gewässer	346 m <sup>2</sup>
Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl	GRZ: 0,8
Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl	GFZ: 2,4
Maß der baulichen Nutzung: Höhe baulicher Anlagen	OK 12,0 m

### 1.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzte Ziele des Umweltschutzes

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
Schutzgutübergreifende Umweltziele/ Allgemeine Umweltziele		
§ 1 Abs. 5 BauGB	Gewährleistung und Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung. Gewährleistung und Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere in der Stadtentwicklung, sowie der baukulturelle Erhalt und die Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbilds.	#
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a-d) BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere; - die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, - die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), - umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, - umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, - die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, - die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, - die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, - die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	
§ 1 BNatSchG	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass 1. Die biologische Vielfalt, 2. Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie 3. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.	
§ 13 BNatSchG	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder einen Ersatz in Geld zu kompensieren.	
§ 1 Abs. 1 BImSchG	Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt, und schädliche Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden.	
§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG	Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen wiederherzustellen.	

Umweltschutzziel	Art der Berücksichtigung
<b>Ziele zum Schutz von Tieren/ Pflanzen/ Biologische Vielfalt/ Artenschutz</b>	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB	Berücksichtigung einer ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.
§ 1 Abs. 2 Nr. 1-3 BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere; 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen, 2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken, 3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.
§ 39 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG	Die mutwillige Beunruhigung, das Fangen ohne vernünftigen Grund, das Verletzen oder die Tötung wild lebender Tiere; Die Entnahme wild lebender Pflanzen vom Standort, die Nutzung oder das Niederschlagen oder verwüsten der Bestände; Die Beeinträchtigung oder Zerstörung der Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ist verboten.
§ 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG	Es ist verboten, 1. wild lebenden Tieren der <b>besonders geschützten Arten</b> nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 2. wild lebende Tiere der <b>streng geschützten Arten</b> und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der <b>besonders geschützten Arten</b> aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 4. wild lebende Pflanzen der <b>besonders geschützten Arten</b> oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
<b>Ziele zum Erhalt (Sicherung) von Schutzgebieten</b>	
§ 1a Abs. 4 BauGB	Soweit ein Gebiet (...) in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.
§ 30 Abs. 1 BNatSchG	Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. (allgemeiner Grundsatz)
<b>Ziele zum Schutz der Fläche</b>	
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll verringert werden. Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Nachverdichtung nutzen und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen.

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
<b>Ziele zum Schutz von Boden</b>		
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	
§ 1 HAltBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.	
<b>Ziele zum Schutz von Wasser</b>		
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden sind zu berücksichtigen.	
§ 1 WHG	Die Gewässer sollen als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut geschützt werden.	
§ 5 Abs. 1 WHG	Bei Maßnahmen, die mit Einwirkungen auf Gewässer verbunden sein können, ist die erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden, eine sparsame Verwendung des Wassers ist sicherzustellen, die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu erhalten und eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.	
§ 55 Abs. 2 WHG	Niederschlagswasser soll ortsnahe 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.	
<b>Ziele zum Schutz von Luft</b>		
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB	Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes insbesondere die Vermeidung von Emissionen.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB	Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die (...) Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	
<b>Ziele zum Schutz von Klima</b>		
§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB	Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, fördern. Dabei sind die Auswirkungen auf das Klima und das Wirkungsgefüge mit den anderen Schutzgütern zu beachten.	
§ 1a Abs. 5 BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	
<b>Ziele zum Schutz der Landschaft</b>		
§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BNatSchG	Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.	
§ 1 Abs. 5 BNatSchG	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren.	
§ 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG	Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Die unterschiedlichen Landschaftstypen und Nutzungen der Teilräume sind (...) zu gestalten und weiterzuentwickeln. Es sind die räumlichen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Land- und Forstwirtschaft ihren Beitrag dazu leisten kann, die natürlichen Lebensgrundlagen in ländlichen Räumen zu schützen sowie Natur und Landschaft zu pflegen und zu gestalten.	

Umweltschutzziel		Art der Berücksichtigung
<b>Ziele zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit sowie die Gesamtbevölkerung</b>		
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1-3 BauGB	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, (...), Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, (...).	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.	
§ 136 Abs. 3 BauGB	„Die Berücksichtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, (...)“	
§ 50 BImSchG	Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen (...) hervorgerufene Auswirkungen (...) so weit wie möglich vermieden werden.	
<b>Ziele zum Schutz von Kultur- und Sachgütern</b>		
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Berücksichtigung der „(...) Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“.	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.	
§ 2 Abs. 1 Nr. 14 BNatSchG	Historische Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sind zu erhalten.	
§ 28 BNatSchG	Naturdenkmale als Einzelschöpfungen der Natur können u. a. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen rechtsverbindlich festgesetzt werden.	

### 1.4 Methodische Vorgehensweise

Durch die Anlage 1 zum BauGB wird dem Plangeber ein vielseitiges Instrument zur inhaltlichen Ausgestaltung des Umweltberichts an die Hand gegeben. Insbesondere die Verknüpfung der Punkte Nr. 2 b) der Anlage 1 mit den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes eröffnet sowohl bei der Bestandsaufnahme als auch der Bewertung der Eingriffe ein sehr breites und tiefes Betrachtungsspektrum. Eine detaillierte Prüfung aller möglichen Auswirkungskombinationen und Kreuzverflechtungen ist weder in vertretbarem Aufwand leistbar noch zielführend.

Um die Les- und Nachvollziehbarkeit des Umweltberichts zu verbessern, werden die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands, die Auswirkungen auf das Schutzgut, die Definition und Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gebündelt in einem Kapitel für jedes Schutzgut dargestellt.

Für den Vorentwurf des Bebauungsplans liegt der Schwerpunkt der Bearbeitung auf der Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands sowie den hervorgerufenen Auswirkungen durch die Planung. Die

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden mit fortschreitender Planungstiefe im weiteren Verfahren ergänzt und konkretisiert.

### **Bewertungs- und Prognoseverfahren**

Im Rahmen dieses Umweltberichts werden verbal-argumentative Bewertungs- und Prognoseverfahren angewandt. Die Einschätzung der Umwelterheblichkeit des Vorhabens anhand der einzelnen Kriterien folgt i. d. R. keinen festgelegten Bewertungsregeln.

### **Untersuchungsraum**

Für einige Untersuchungskriterien – wie z. B. Verkehrsbelastung, Geräuschemissionen und Ortsbild – ist ein größerer Untersuchungsraum als der Geltungsbereich erforderlich. Dieser bezieht sich weniger auf die Eingriffs- oder Baustellenfläche, sondern vielmehr auf die Wirkungen auf die Umgebung (z. B. Geräusch- und Luftverunreinigungen durch Baustellen- und den vom Vorhaben verursachten Verkehr).

### **Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Nach Durchführung der einschlägigen fachlichen Prüfungen sind zum aktuellen Wissensstand keine Schwierigkeiten oder Kenntnislücken bekannt, die Einfluss auf die Beurteilung der Umweltbelange und damit auf das Ergebnis der Planung haben könnten.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Tiere**

#### **2.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Tierarten erfolgte bereits durch das Büro Plan Ö im Jahr 2018. Diese Ergebnisse werden gegenwärtig durch eine Nacherfassungen überprüft und aktualisiert. Die Untersuchungen dauern voraussichtlich bis in den Spätsommer 2024.

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus der Erfassung von 2018 dargestellt. Erhebliche Änderung sind mit der noch laufenden Aktualisierung nicht zu erwarten. Die Nutzung des Geländes hat sich seit dieser Zeit nicht verändert.

#### **Umfeld und Geltungsbereich**

Das Plangebiet ist durch die hohe verkehrliche Belastung der angrenzenden Bundes- und Landstraßen und die Nutzungen im Umfeld bereits vorgeprägt. Demnach besteht im gesamten Gebiet ein starkes Störungsniveau. Bei den vorhandenen Tierarten sind Gewöhnungseffekte im gesamten Eingriffsbereich anzunehmen.

#### **Vögel**

##### Reviervögel

Im Planungsraum, sowie im Umfeld wurden 11 Arten mit 22 Revieren festgestellt. Unter den festgestellten Arten befinden sich keine streng geschützten Arten des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie. Jedoch wurden mit Girlitz und Stieglitz zwei Arten mit einem ungünstigen bis unzureichenden Erhaltungszustand angetroffen.

Andere, im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Arten gelten als weit verbreitet mit geringem Gefährdungspotenzial. Typische Arten des Offenlandes wurden nicht nachgewiesen und auch die Scheune weist keine Qualitäten für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Schleiereule auf.

#### Nahrungsgäste

Unter den im Gebiet nachgewiesenen Nahrungsgästen wurden mit Habicht, Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke vier streng geschützte Arten erfasst. Der Rotmilan ist zudem als Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie gelistet. Die anderen nachgewiesenen Arten besitzen einen derzeit ungünstig bis unzureichenden Erhaltungszustand in Hessen.

#### Faunistische Bewertung

Das Gebiet bildet die typische Avifauna der ländlichen Siedlungsbereiche ab. Als wertgebende Arten werden der Stieglitz und der Girlitz gewertet. Deren Reviere liegen außerhalb des Plangebietes zudem sind die Arten als störungsunempfindlich einzustufen.

Ein Ausweichen der Arten in die angrenzenden Lebensräume ist jederzeit möglich. Im Umkreis sind genügend geeignete Flächen vorhanden, die im Vergleich mit dem Planungsraum einen größeren Stellenwert für die beobachteten Vögel besitzen.

Bisher besteht keine Notwendigkeit für Maßnahmen zur Vermeidung von Tatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3.

#### **Fledermäuse**

Hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen im Gebiet wurde eine Potentialanalyse durchgeführt. Der gesamte Planungsraum besitzt nur wenige Strukturen, die sich als Quartier eignen, so ergab auch eine gezielte Nachsuche in und an den Gebäuden keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen. Aufgrund der Häufigkeit der Art und der losen Quartiersbindung ist jedoch das, zumindest temporäre Vorkommen der Zwergfledermaus nicht vollständig auszuschließen.

Das Gebiet wird höchstwahrscheinlich von verschiedenen Arten genutzt, besitzt jedoch als Jagdraum nur eine geringe Eignung. Für eine Nutzung als Transferroute fehlen die nötigen linearen Elemente.

Im Plangebiet wurden keine Quartiere identifiziert, obwohl die Feldscheune ausreichend Potenzial dafür bietet. Demnach können durch den Abriss potenzielle Quartiere dauerhaft zerstört werden.

#### Faunistische Bewertung

Eine Bedeutung des Plangebiets als Nahrungsraum ist möglich, jedoch ist die Gesamtbewertung des Gebiets im Vergleich mit benachbarten Strukturen als eher gering einzustufen, weshalb eine erhebliche Beeinträchtigung des Jagdgebiets nicht zu erwarten ist. Es können keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände abgeleitet werden. Auch sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten aufgrund der bisherigen Planung zu erwarten.

Eine Erhebliche Störung der Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 ist wegen geringer Relevanz hinsichtlich des Erhaltungszustands der lokalen Population auszuschließen.

#### **Reptilien**

Die Suche nach Reptilien im Gebiet erfolgte über die Begehung der Fläche an Tagen mit entsprechender guter Witterung. Zusätzlich wurden Reptilienquadrate aus Dachpappe verwendet, die die Tiere gerne zum Sonnen und Verstecken annehmen. Im Gebiet konnte lediglich der Nachweis einer Blindschleiche erbracht werden.

Artenschutzrechtlich relevante Rote Liste- oder streng geschützte Arten/ FFH-Arten sind nicht betroffen oder wurden nicht nachgewiesen.

### Faunistische Bewertung

Die Blindschleiche wurde als einzige Reptilienart im Gebiet nachgewiesen. Sie stellt geringe Ansprüche an ihren Lebensraum und wird in Mittelgebirgslagen häufig angetroffen. Sie gilt derzeit nicht als gefährdet. Spezielle Schutzmaßnahmen sind demnach nicht nötig.

### **Tagfalter**

Im nördlichen Rand des Gebiets konnte ein Nachweis des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings erbracht werden. Die Art wird in den Anhängen II & IV der FFH-Richtlinie [92/43/EWG] genannt. Gleichzeitig ist der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling durch die BArtSchVO streng geschützt und wird in Deutschland, Hessen und dem RP Kassel als „stark gefährdet“ (RL:2) eingestuft.

Der geschützte Falter wurde am nördlichen Rand des Geltungsbereiches nachgewiesen. Auf der Fläche selbst wurden lediglich drei Exemplare des Großen-Wiesenknopfs festgestellt. Das Hauptvorkommen der Art liegt nachweislich außerhalb des Plangebietes.

### Faunistische Bewertung

Da das Hauptvorkommen der Art außerhalb des Plangebietes liegt ist hinsichtlich des geplanten Eingriffs mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Bereiche, in denen die Art aufgetreten ist, werden zum jetzigen Planstand nicht nachteilig verändert. Dennoch sollten Teilbereiche des späteren Bau- und Gartenmarktgeländes extensiv gepflegt werden, um die Standortbedingungen zu sichern und die Trittsteinfunktion zu fördern.

Bei Umsetzung der Planung sind keine Vermeidungsmaßnahmen oder vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (CEF) notwendig.

### **2.1.2 Auswirkungen durch die Planung**

Nach der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2018 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die vorhandenen Tierarten zu erkennen. Die Auswirkungen werden mit der Aktualisierung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags im weiteren Verfahren erneut geprüft.

### **2.1.3 Schutzbezogene Maßnahmen**

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

## **2.2 Pflanzen**

### **2.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Das Plangebiet ist fast vollständig durch eine intensive Grünlandnutzung geprägt. Das Grünland stellt sich aufgrund der intensiven Bewirtschaftung als artenarm dar. Der Wurzelbach (geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG) fließt im Nordwesten durch das Gebiet. Der Bachlauf des Wurzelbachs wurde begradigt, ist jedoch unverbaut und naturnah ausgebildet. An seinen Ufersäumen hat sich ein schmaler Erlen-Gehölzsaum entwickelt, der eine wesentliche Funktion im Biotopverbund besitzt und demnach als besonders wertvoll eingestuft wird.

Von insgesamt 9 Bäumen im Plangebiet werden drei Obstbäume als erhaltenswert eingestuft.



© Stadt.Quartier

### 2.2.2 Auswirkungen durch die Planung

Durch die Planung gehen bisher unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Diese besitzen aufgrund ihrer intensiven Bewirtschaftung allerdings nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Dem Verlust der Bestandsbäume steht die Neuanpflanzung von mindestens 70 Bäumen gegenüber.

Die Eingriffe in den Uferbereich des Wurzelbachs im Nordwesten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend bewertet werden. Im Raum steht die Ausbildung einer natürlichen Böschung oder die Errichtung einer Stützmauer zum Abfangen des topografischen Geländes.

### 2.2.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen für eine angemessene Durchgrünung getroffen. Die folgenden Maßnahmen sind innerhalb des Plangebiets vorgesehen: Anpflanzen von mindestens 70 Bäumen; Dach- und Fassadenbegrünung; Mindestanforderungen an die Qualität der Neupflanzungen.

## 2.3 Fläche

### 2.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbar Ressource dar. Sie dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist es, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene zu senken.

Der überwiegende Teil der rund 5,1 ha großen Geltungsbereichs wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist unversiegelt. Die einzigen Ausnahmen bilden die Scheune und der Gebrauchtwagenhändler inklusive der Erschließungswege.

### 2.3.2 Auswirkungen durch die Planung

Die Planung führt zur Inanspruchnahme bisher für bauliche Zwecke ungenutzter Fläche. Damit verbunden steigt die Flächenversiegelung innerhalb des Plangebiets erheblich. Maßgeblich dafür verantwortlich ist der großflächige Bau- und Gartenmarkt mit den dazugehörigen Erschließungs- und Stellplatzflächen und die neuen Gewerbeflächen.

Der erwartete Versiegelungsgrad geht aus der folgenden Flächenbilanz hervor. Er wird für das Gesamtgebiet bei knapp über 80 % liegen.

Flächenkategorie	Fläche		Versiegelung				
			Faktor	versiegelt		unversiegelt	
<b>Nettobauland (NBL)</b>							
SO (Bau- und Gartenmarkt)	38.299 m <sup>2</sup>		0,80	30.639 m <sup>2</sup>		7.660 m <sup>2</sup>	
GE	8.053 m <sup>2</sup>		0,80	6.442 m <sup>2</sup>		1.611 m <sup>2</sup>	
<b>Σ Nettobauland (NBL)</b>		<b>46.352 m<sup>2</sup></b>		<b>37.082 m<sup>2</sup></b>	<b>80,0%</b>	<b>9.270 m<sup>2</sup></b>	<b>20,0%</b>
<b>Verkehrsflächen</b>				versiegelt		unversiegelt	
Öffentliche Verkehrsflächen	2.006 m <sup>2</sup>		1,00	2.006 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg)	1.090 m <sup>2</sup>		1,00	1.090 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	
<b>Σ Verkehrsflächen</b>		<b>3.096 m<sup>2</sup></b>		<b>3.096 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0,0%</b>
<b>Sonstige Flächen</b>				versiegelt		unversiegelt	
Öffentliche Grünfläche	910 m <sup>2</sup>		0,00	0 m <sup>2</sup>		910 m <sup>2</sup>	
Gewässer	346 m <sup>2</sup>		0,00	0 m <sup>2</sup>		346 m <sup>2</sup>	
<b>Σ Sonstige Flächen</b>		<b>1.256 m<sup>2</sup></b>		<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>	<b>1.256 m<sup>2</sup></b>	<b>2,5%</b>
<b>Σ Bruttobauland (BBL) *</b>		<b>50.704 m<sup>2</sup></b>		<b>40.177 m<sup>2</sup></b>	<b>79,2%</b>	<b>10.526 m<sup>2</sup></b>	<b>20,8%</b>

\* Entspricht Geltungsbereich des Bebauungsplans.

### 2.3.3 Schutzbezogene Maßnahmen

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

## 2.4 Boden

### 2.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die Baugrunduntersuchung erfolgte durch die Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH. Insgesamt wurden 8 Rammkernsondierungen im Durchmesser 50 mm und 8 Sondierungen mit der schweren Rammsonde im Gebiet durchgeführt.

#### Schichtenfolge und Schichtenverlauf

Bei allen Bohrungen (außer RKS 1) wurde ab der Geländeoberkante (GOK) durchwurzelter Mutterboden erbohrt. Die Stärke der Schicht liegt zwischen 0,20 m und 0,60 m. Bei RKS 1 steht bis in ca. 1 m unter GOK aufgefülltes Material an, unterhalb dieser und der Mutterbodenschicht bei den anderen Bohrpunkten, folgt eine engständige Wechselfolge von sandig-kiesigen Schluffen bzw. schluffig-sandigen Tonen mit überwiegend steifer bis halbfester Konsistenz. Die Rammkernsondierungen konnten nur zum Teil bis in die geplante Tiefe von 5 m ausgeführt werden, da hangaufwärts die Bohrwiederstände schon um 4 m herum fest wurden. Vermutlich verläuft hier die Felslinie hangaufwärts flach unter der GOK.

#### Altlasten

Bis auf RKS 1 wurden keine sog. organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Eine Mischprobe aus fünf Bohrungen wurde zur generellen abfalltechnischen Einstufung in ein Labor geschickt. Die Ergebnisse waren allesamt unauffällig.

### 2.4.2 Auswirkungen durch die Planung

Die Schutzgüter Fläche und Boden sind eng miteinander verbunden. So sorgt die Inanspruchnahme der Flächen für bauliche Zwecke unweigerlich auch für einen Verlust der natürlich gewachsenen Böden.

### 2.4.3 Schutzbezogene Maßnahmen

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

## 2.5 Wasser

### 2.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Der Wurzelbach tangiert als offener Bach das Plangebiet in der Nordwestecke. Von dort verläuft er verrohrt unter der B275 und mündet auf der anderen Straßenseite in die Aar. Der Uferbereich des Wurzelbachs ist Teil des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Aar. Die Stadt Taurusstein steht zum Schutz der Uferzone in engem Kontakt mit der zuständigen Wasserbehörde. Das Plangebiet liegt ansonsten außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Im Zuge der Aufschlussarbeiten wurde kein Grundwasser festgestellt. Grundsätzlich sollte jedoch damit gerechnet werden, dass jahreszeitlich bedingt und /oder nach stärkeren Niederschlägen Schichtwasserhorizonte ausgebildet werden können. Durch bauliche Maßnahmen muss sichergestellt werden, dass schichtwasserführende Horizonte unproblematisch entwässern können.

Die Baugrundverhältnisse sind für eine planmäßige/gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Die Durchlässigkeitsbeiwerte der einzelnen Schichten liegen mit  $k_f \leq 1,0 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$  deutlich unter den in einschlägigen Regelwerken angegebenen Grenzwerten.

Überschwemmungsgebiet HQ100 nach HWG



© HLNUG 2024

### 2.5.2 Auswirkungen durch die Planung

Zum Schutz des Wurzelbachs und der Uferzone wurde die zuständige Wasserbehörde bereits frühzeitig in den Planungsprozess miteinbezogen. Gegenstand der Abstimmung war die Tiefe des einzuhaltenen Gewässerrandstreifens der von Bebaumaßnahmen freizuhalten ist sowie die Ausbildung der Böschung. Als Optionen sieht die Planung die Errichtung einer natürlichen Böschung als Erdwall oder die Errichtung einer Stützwand zum Abfangen des Geländes vor.

Die Auswirkungen werden mit fortschreitender Planung ergänzt.

### 2.5.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Die Planung sieht die folgenden Maßnahmen vor:

- Umfassende Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken,
- Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der Außenanlagen oder zur Nutzung als Brauchwasser innerhalb von Gebäuden,

- Sammlung des überschüssigen Regenwassers in einem Regenrückhaltebecken und gedrosselte Ableitung in einen Kanal oder Vorfluter.

Das Baugesetzbuch und das Hessische Wassergesetz ermächtigen dazu, Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festzusetzen, sowie Flächen für die Rückhaltung auszuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 4 BauGB, § 37 Abs. 4 HWG). Bestimmungen über die Verwertung des Niederschlagswassers sowie den Umfang der Drosselung des Abflusses können jedoch nicht getroffen werden.

Im weiteren Verfahrensablauf wird das Entwässerungskonzept fortgeschrieben.

## 2.6 Luft und Klima

### 2.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Großräumig betrachtet liegt Tanusstein im warmgemäßigten Klima der mittleren Breiten mit ausgeprägten Jahreszeiten und starken zyklonalen Einfluss. Es befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem atlantischen Klimabereich Westeuropas und dem kontinentalen Einfluss des osteuropäischen Festlands. Der atlantische Einfluss drückt sich in einem wintermilden, winterfeuchten Klima und einer geringen sommerlichen Starkregenhäufigkeit aus. Der Taunuskamm stellt eine deutliche Trennlinie zum kontinental geprägten Klima des Rheingaus und Rheinhessen dar.

Der Jahresmittelwert der Temperatur liegt bei 8° bis 8,5°C. Die Winde kommen vorherrschend aus Südwesten mit einer durchschnittlichen jährlichen Windgeschwindigkeit von 3 bis 4 m/s.

Die mittlere Hitzebelastung in den Sommermonaten 2001 bis 2020 wird als warm angegeben<sup>2</sup>. Der Hitzebelastungs-Index der Gemeinde Tanusstein wird als mittel bis stark eingestuft.

Laut dem Umweltatlas Hessen 2016 wird die lufthygienische Belastung im Norden und Westen von Tanusstein als „hoch bis mäßig“ eingestuft. Eine „geringe“ lufthygienische Belastung befindet sich in der Mitte bis zum Osten der Stadt.

Im Untersuchungsgebiet sind vor allem die landwirtschaftlich genutzten Flächen als potenzielle Kaltluftentstehungsgebiete anzusehen. Die Bereiche um den Wurzelbach und die Zuflüsse der Aar haben für den Kaltlufttransport eine große Bedeutung<sup>3</sup>.

### 2.6.2 Auswirkungen durch die Planung

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

### 2.6.3 Schutzbezogene Maßnahmen

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

## 2.7 Landschafts- und Ortsbild

### 2.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich in exponierter Lage im Norden des Stadtteils Neuhof und prägt damit den Orteingang. Die Fläche steigt von Westen nach Osten an und ist von den angrenzenden Straßen

<sup>2</sup> Hitzeviewer Hessen, <https://umweltdaten.hessen.de/mapapps/resources/apps/hitzeviewer/index.html?lang=de>, zuletzt aufgerufen am 27.06.2024

<sup>3</sup> vgl. Gesamtflächennutzungsplan der Stadt Tanusstein, 23.06.2020

unbeschränkt einsehbar. Durch die umlaufenden Straßen erhält das Areal einen inselartigen Charakter, welcher durch die höhergelegte B417 unterstrichen wird. Die Bundesstraße beschränkt die Blickbeziehungen in die nördlich und östlich anschließenden Freiflächen.

Aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung sind prägende Landschaftselemente innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Es finden sich auch keine Wanderwege oder Sitzgelegenheiten, welche zu Freizeitaktivitäten einladen.

Die umliegenden Flächen insbesondere nach Westen und Süden sind durch Gewerbestandorte und Wohnbebauung geprägt.

### **2.7.2 Auswirkungen durch die Planung**

Mit der Errichtung des Bau- und Gartenmarktes kommt es zu einer erheblichen Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes. Die Gebäudekomplexe mit ihren Werbeanlagen werden in Zukunft den Ortseingang von Neuhof prägen und deutlich in Erscheinung treten.

Aufgrund der umliegenden Gewerbebauten und dem inselartigen Charakter der Fläche fügt sich die Bebauung allerdings in das städtische Gefüge ein und führt zu einer Arrondierung des Siedlungskörpers.

### **2.7.3 Schutzbezogene Maßnahmen**

Zur Minderung der Auswirkungen sieht die Planung eine umlaufende Randeingrünung und die Neupflanzung von mindestens 70 Bäumen vor.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

## **2.8 Biologische Vielfalt**

### **2.8.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags und der Bestandsaufnahme der Biotope lassen auf eine geringe biologische Vielfalt im Gebiet schließen. Die im Gebiet vorgefundenen Arten und Biotope entsprechen den naturräumlichen Gegebenheiten und den abiotischen Faktoren im Gebiet. Aufgrund der vorhandenen Störfaktoren, wie landwirtschaftliche Nutzung, Gewerbe- und Verkehrsinfrastruktur sind störungsempfindliche Arten im Gebiet nicht zu erwarten, bzw. sind entsprechende Gewöhnungseffekte dieser anzunehmen.

### **2.8.2 Auswirkungen durch die Planung**

Die schützenswerte Uferzone des Wurzelbachs wird in der Planung berücksichtigt. Erhebliche negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind damit nicht zu erkennen.

### **2.8.3 Schutzbezogene Maßnahmen**

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

## 2.9 Natura 2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

### 2.9.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich im „Naturpark Rhein-Taunus“. Als nächstgelegene Schutzgebiete werden die Naturschutzgebiete „Silberbach“, „Schwarzbach“ und „Fürstenwiese bei Wehen“ genannt. Diese liegen rund 1,5 km südwestlich vom Plangebiet entfernt.

Weitere Schutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld des Plangebiets.

### 2.9.2 Auswirkungen durch die Planung

Die Umsetzung der Planung führt zu keiner Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder sonstigen Schutzgebieten.

### 2.9.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Natura 2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebieten notwendig.

## 2.10 Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

### 2.10.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Die geplante Umnutzung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einem Standort für einen Bau- und Gartenmarkt und zusätzliche Gewerbebetriebe erfordert Aussagen hinsichtlich des Immissionsschutzes. Zu diesem Zweck wurde der TÜV Hessen mit einem schalltechnischen Gutachten beauftragt.

In Teil 2 Abschnitt 1.3 „Geräuschkontingentierung“ geht die vorliegende Begründung umfassend auf die Gewerbelärsituation ein. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf diese Ausführungen verwiesen.

Neben dem Gewerbelärm ist auch der Verkehrslärm untersucht worden.

Im vorliegenden Fall sollen das Plangebiet Tiergarten wie folgt verkehrlich angebunden werden, was im Schallgutachten entsprechend berücksichtigt wurde:

- Die Lkw zum Globus Bau- und Gartenmarkt (Anlieferung) sollen über eine separate Anbindung an der Bundesstraße 275 auf das Betriebsgelände fahren.
- Die Zu- und Abfahrt von Pkw und die Ausfahrt der Lkw zum Globus Bau- und Gartenmarkt soll über einen neuen Kreisverkehr an der L 3273 / Einmündung Engenhahner Weg erfolgen.
- Die Anbindung der östlichen Teilflächen im GE geschieht durch Grundstückszufahrten unmittelbar von der L 3273.

Das Schallgutachten untersucht die Geräuschemissionen durch den Straßenverkehr auf der Grundlage der Verkehrszahlen des Büros IMB-Plan für den Prognose-Nullfall 2035 und den Prognose-Planfall 2035 nach der Realisierung der Planvorhaben. Im Anschluss wird die Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen nach den einschlägigen Kriterien des Planungs- und Immissionsschutzrechts vorgenommen.

## 2.10.2 Auswirkungen durch die Planung

### Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens

Nach der schalltechnischen Untersuchung werden die einschlägigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV auch nach der Verwirklichung der Planung nicht überschritten. Weiter kann davon ausgegangen werden, dass entlang der Landesstraße L3273, auf welcher die zulässige Höchstgeschwindigkeit im Zuge der Planungen von derzeit  $v_{zul.} = 70 \text{ km/h}$  auf  $v_{zul.} = 50 \text{ km/h}$  reduziert werden soll, die Pegelzunahme durch den Mehrverkehr durch die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit sogar überkompensiert wird. Es ist daher davon auszugehen, dass im Zusammenhang mit den Bebauungsplan „Tiergarten“ keine spürbaren Effekte hinsichtlich der Straßenverkehrslärmimmissionen verursacht werden. Insgesamt können die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens als irrelevant im Sinne der einschlägigen Kriterien des Planungs- und Immissionsschutzrechts angesehen werden.

### Beurteilung des Umbau der Einmündung des Engenhahner Wegs / L 3273 in einen Kreisverkehr

Der geplante Kreisverkehr an der Landesstraße L 3273/Engenhahner Weg ist verkehrsrechtlich als erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der 16. BImSchV zu bewerten. Für Lärmschutzmaßnahmen nach § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 der 16 BImSchV ist erforderlich, dass der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Lärms erhöht wird. Die Erhöhung des Beurteilungspegels ist (nur) von Bedeutung, wenn sie auf den erheblichen baulichen Eingriff zurückzuführen ist; d. h. die Lärmsteigerung muss ihre Ursache ausschließlich in der baulichen Maßnahme haben. Der Einfluss der allgemeinen Verkehrsentwicklung, für die der bauliche Eingriff nicht ursächlich ist, muss neutralisiert werden.

Nach den Berechnungsergebnissen werden an den relevanten Immissionsorten IP3, IP4, IP5 und IP6 im Bereich des Kreisverkehrs durch den erheblichen baulichen Eingriff die (Teil-)Beurteilungspegel innerhalb des Ausbauabschnitts gegenüber dem Ausgangszustand um maximal 1,9 dB(A) erhöht und die Grenzwerte nach der 16. BImSchV weiterhin deutlich unterschritten.

Somit stellt der geplante Kreisverkehr einen erheblichen baulichen Eingriff, aber keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV dar. Der Bau des Kreisverkehrs zum Anschluss der Globus-Bau- und Gartenmarktes löst keinen Anspruch auf zusätzlichen Schallschutz im Sinne des Verkehrslärmschutzrechts im Bereich der nächsten Wohnnachbarschaft aus, welche bereits im Ausgangszustand durch einen Lärmschutzwall von 5,0 m Höhe vor dem Verkehrslärm geschützt ist.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich die städtebauliche Planung im Plangebiet Tiergarten umsetzen lässt, ohne in der schutzbedürftigen Wohnnachbarschaft schädliche Umweltauswirkungen durch Lärm im Sinne des BImSchG hervorzurufen.

## 2.10.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Aus den oben dargestellten Gründen sind hinsichtlich des Verkehrslärms keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hinsichtlich des Gewerbelärms ist eine Begrenzung notwendig, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Geräuschkontingentierung umgesetzt wird.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

## 2.11 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

### 2.11.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt.

### 2.11.2 Auswirkungen durch die Planung

Eine Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern kann ausgeschlossen werden.

### 2.11.3 Schutzbezogene Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern oder sonstigen Sachgütern erforderlich.

## 2.12 Wechselwirkungen

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

## 3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz basiert auf der Biotoptypenliste der aktuellen Kompensationsverordnung des Landes Hessen.<sup>4</sup> Zur Gegenüberstellung wurde die Bestandsaufnahme der Biotoptypen und Baumstandorte als Ausgangszustand (Bestand vor Eingriff) und die Festsetzungen des Bebauungsplans als Planungszustand (Zustand nach Ausgleich) herangezogen.

[Weiter nächste Seite.]

---

<sup>4</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz: Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlung (Kompensationsverordnung - KV) vom 26. Oktober 2018.

**Ausgangszustand**

Flächen-Nr.	Nutzungstyp Nr.	Bezeichnung	WP / m <sup>2</sup>	Fläche	Wertpunkte
9	02.200	Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten	39 WP	366 m <sup>2</sup>	14.283 WP
11	02.320	Ufergehölzsaum, standortgerecht mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i>	50 WP	715 m <sup>2</sup>	35.729 WP
B1	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34 WP		1.709 WP
B2	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34 WP		961 WP
B3	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34 WP		1.709 WP
B4	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34 WP		961 WP
B5	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34 WP		668 WP
B6	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34 WP		961 WP
B7	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34 WP		961 WP
B8	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34 WP		427 WP
B9	04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34 WP		240 WP
10	05.212	Bäche ohne flutende Wasservegetation, Gewässerstrukturgüteklasse 2 oder besser	69 WP	346 m <sup>2</sup>	23.845 WP
1	06.350	Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen und Mähweiden, inkl. Neuanlage	21 WP	42.721 m <sup>2</sup>	897.142 WP
12	09.123	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation	25 WP	301 m <sup>2</sup>	7.533 WP
4	09.123	Artenarme oder nitrophytische Ruderalvegetation	25 WP	317 m <sup>2</sup>	7.935 WP
13	10.510	Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente etc.	3 WP	1.694 m <sup>2</sup>	5.083 WP
2	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird	6 WP	1.430 m <sup>2</sup>	8.582 WP
8	10.530	Schotter-, Kies- u. Sandflächen, -wege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss gezielt versickert wird	6 WP	842 m <sup>2</sup>	5.055 WP
7	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3 WP	343 m <sup>2</sup>	1.030 WP
3	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3 WP	796 m <sup>2</sup>	2.387 WP
6	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten	14 WP	310 m <sup>2</sup>	4.334 WP
5	11.225	Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich	23 WP	522 m <sup>2</sup>	12.008 WP
<b>Summe</b>				<b>50.704 m<sup>2</sup></b>	<b>1.033.543 WP</b>

## Planungszustand

Nutzungs- typ Nr.		WP/ m <sup>2</sup>	Fläche	überdeckte / vertikale Flächen	Wertpunkte
<b>Sondergebiet</b>					
06.370	naturnahe Grünlandanlage (entspricht unversiegelter Fläche = 20 % Nettobaul.)	25 WP	7.660 m <sup>2</sup>		191.495 WP
04.110	Einzelbaum einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	34 WP		210 m <sup>2</sup>	7.140 WP
10.510	Gebäude, Parkplätze, Wege,... (entspricht versiegelter Fläche = 80 % Nettobauland)	3 WP	29.139 m <sup>2</sup>		87.418 WP
10.720	Dachfläche extensiv begrünt (Teil der versiegelten Fläche)	19 WP	1.500 m <sup>2</sup>		28.500 WP
10.741	Mauern und Hauswände mit Fassadenbegrünung	19 WP		1.600 m <sup>2</sup>	30.400 WP
<b>Zwischensumme</b>					<b>344.953 WP</b>
<b>Gewerbegebiet</b>					
06.370	naturnahe Grünlandanlage (entspricht unversiegelter Fläche = 20 % Nettobaul.)	25 WP	1.611 m <sup>2</sup>		40.265 WP
10.510	Gebäude, Parkplätze, Wege,... (entspricht versiegelter Fläche = 80 % Nettobauland)	3 WP	6.442 m <sup>2</sup>		19.327 WP
<b>Zwischensumme</b>					<b>59.593 WP</b>
<b>Öffentliche Verkehrsflächen</b>					
10.510	öffentliche Verkehrsflächen	3 WP	2.006 m <sup>2</sup>		6.017 WP
10.510	Geh- und Radweg	3 WP	1.090 m <sup>2</sup>		3.270 WP
<b>Zwischensumme</b>					<b>9.287 WP</b>
<b>Sonstige Flächen</b>					
02.320	öffentliche Grünfläche	50 WP	910 m <sup>2</sup>		45.500 WP
05.212	Gewässer	69 WP	346 m <sup>2</sup>		23.874 WP
<b>Zwischensumme</b>					<b>69.374 WP</b>
<b>Summe Planung</b>			<b>50.704 m<sup>2</sup></b>		<b>483.206 WP</b>
Summe Bestand			50.704 m <sup>2</sup>		1.033.543 WP
<b>Differenz</b>					<b>-550.337 WP</b>

Einstufung nach Festsetzungen des Bebauungsplans. Nettobauland: 80 % versiegelt, 20 % mit Bodenanschluss.  
Im Sondergebiet Bau- und Gartenmarkt (SO) sind zusätzlich zu den 30 in der Planzeichnung eingetragenen Bäumen insgesamt mindestens 40 weitere standortgerechte Bäume zu pflanzen. Auf den Dachflächen sind mindestens 1.500 m<sup>2</sup> zu begrünen.

Aus dieser vorläufigen Gegenüberstellung ergibt sich ein Ausgleichsbedarf in der Größenordnung von 550.000 Wertpunkten. Im weiteren Verfahrensablauf sind im Bebauungsplan Kompensationsmaßnahmen zu verankern, die für einen vollständigen Wertausgleich sorgen.

## Teil 4 . Allgemeines Verfahren

### 1 Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss gemäß § Abs. 1 BauGB	22.09.2021
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	
Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. BauGB	
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	

### 2 Fachgutachten

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt.]

### 3 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
HBO	Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 I Nr. 32).
HEG	Hessisches Energiegesetz (HEG) vom 21. November 2012 (GVBl. I S. 444), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. I S. 582).
HGO	Hessische Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 90, 93).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
GaV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung) vom 13. Mai 2024 (GVBl. 2024 I Nr. 18).
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz)

	in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
HeNatG	Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz - HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023 I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473, 475).
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
HWG	Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473, 475).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**Stadt.  
Quartier**

15. Oktober 2024

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M. Eng. Adrien Besnard

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels

B. Sc. Paula Hieronymi