PLANUNGSBÜRO FISCHER

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Gemeinde Liederbach am Taunus, Gemarkung Oberliederbach

Begründung

Bebauungsplan

„Am Wehr – Zum Augraben“

Entwurf

Planstand: 22.04.2022

Projektnummer: 21-2479

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen ... 3
1.1 Planerfordernis und -ziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 4
1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung ... 5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung ... 7
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 7
1.6 Verfahrensart und -stand ... 10
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 10
3. Städtebauliche Konzeption ... 11
4. Inhalt und Festsetzungen ... 13
4.1 Art der baulichen Nutzung ... 13
4.2 Grundflächenzahl ... 13
4.3 Höhe baulicher Anlagen ... 13
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 14
4.5 Verkehrsflächen ... 14
4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ... 14
4.7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie ... 15
4.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 16
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 16
5.1 Dach- und Fassadengestaltung ... 16
5.2 Gestaltung von Einfriedungen sowie Abfall- und Wertstoffbehälter ... 16
5.3 Stellplätze ... 17
5.4 Werbeanlagen ... 17
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 18
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht ... 18
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung ... 18
6.3 Artenschutzrechtliche Belange ... 18
6.4 Schutzgebiete ... 20
6.5 Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen ... 20
7. Allgemeiner Klimaschutz ... 20
8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 21
8.1 Überschwemmungsgebiet ... 21
8.2 Oberirdische Gewässer ... 21

8.3 Wasserschutzgebiete ... 21
8.4 Wasserversorgung / Löschwasser ... 21
8.5 Abwasserbeseitigung ... 22
9. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz ... 23
9.1 Altlastenverdächtige Flächen ... 23
9.2 Kampfmittel ... 23
9.3 Vorsorgender Bodenschutz ... 23
9.4 Denkmalschutz ... 24
10. Immissionsschutz ... 25
10.1.1 Schallschutz ... 26
10.1.2 Elektromagnetische Felder ... 27
11. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise ... 27
11.1 DIN-Normen ... 27
11.2 Abfallbeseitigung ... 27
11.3 Sonstige Infrastruktur ... 27
11.4 Brandschutz ... 31
12. Bodenordnung ... 31
13. Flächenbilanz ... 31
14. Anlagen und Gutachten ... 32

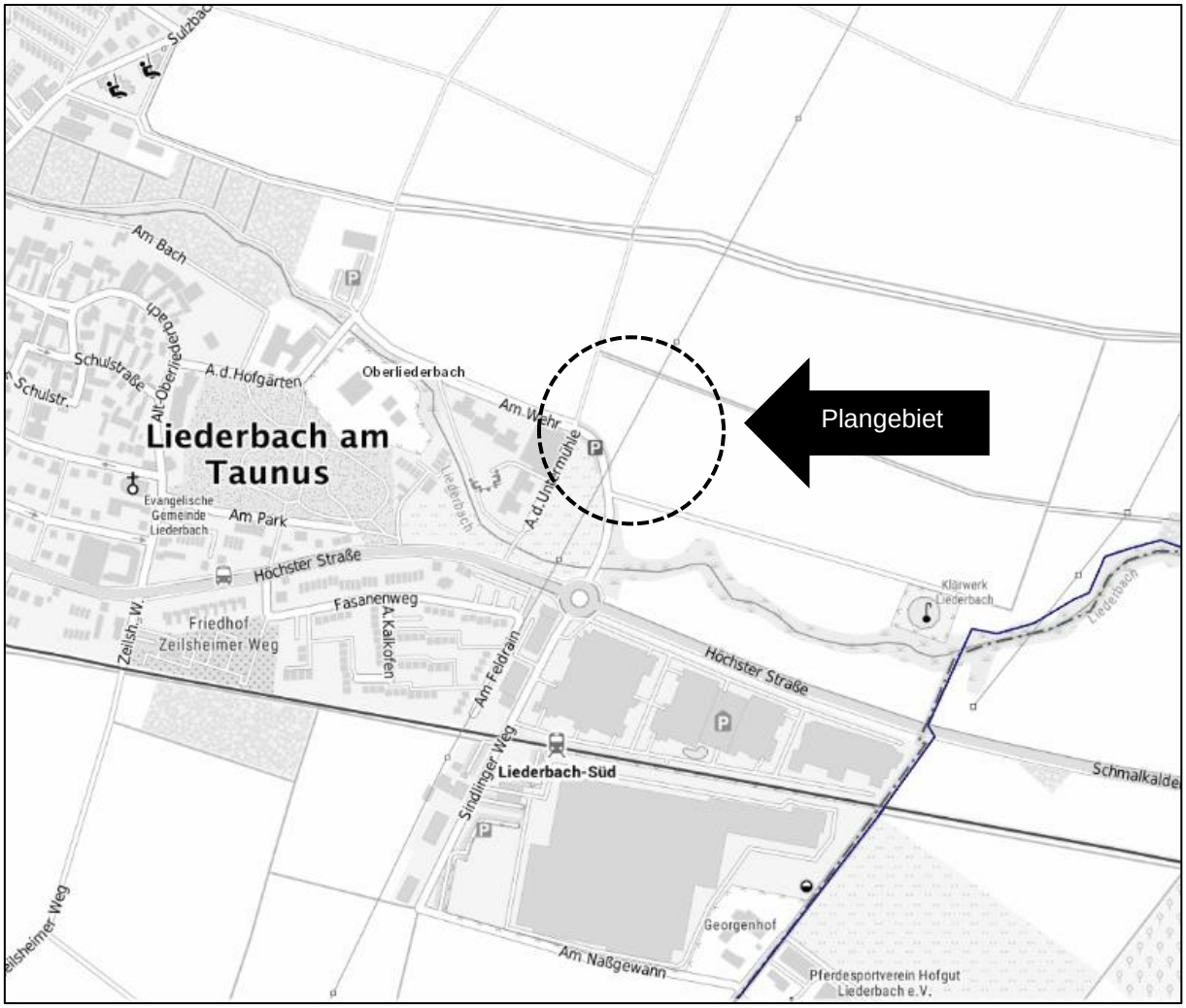
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Liederbach hat in ihrer Sitzung am 04.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Wehr – Zum Augraben“ zur Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel gefasst. Allgemeines Planziel ist die Ausweisung als Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung und die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 1.950 m².

Die Gemeinde Liederbach beabsichtigt mit dieser Planung, die Errichtung eines modernen, zeitgemäßen Supermarktes am Rande des in Entwicklung befindlichen Quartiers Mixte (mit Wohnen, Seniorenwohnen, Hotel, Kindertagesstätte) zu ermöglichen. Der bisher an der Höchster Straße gelegene Rewe-Markt soll entsprechend verlagert werden, da sich die Firma Rewe am bisherigen Standort nicht den heutigen Marktanforderungen entsprechend entwickeln kann. Zudem liegt der Schwerpunkt der möglichen Wohnbauflächenentwicklung am östlichen Ortsrand von Oberliederbach, so dass durch die Verlagerung eine wohnungsnahe Nahversorgung des östlichen Gemeindegebietes erfolgen kann, während die Versorgung des westlichen Gemeindegebietes weiterhin durch die beiden auch weiterhin bestehenden Märkte entlang der Höchster Straße gewahrt wird.

Übersichtskarte



Quelle: mapview.region-frankfurt.de, bearbeitet

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von rd. 1,5 ha am Rande der Ortslage von Oberliederbach östlich der Straße *Am Wehr*. Westlich des Plangeltungsbereiches grenzt Geschosswohnungsbau im Bereich der Straße *An der Untermühle* an. Im Nordwesten befindet sich das in Erschließung befindliche Quartier „Mixte“ (Bebauungsplan „Beim Wehr – südlich des Augraben“), welches v.a. eine wohnbauliche Nutzung vorsieht und darüber hinaus auch Planungsrecht für ein Hotel, Seniorenwohnen und eine Kindertagestätte schafft.

Nördlich und östlich des Plangebietes grenzt die offene Feldflur an. Im Süden schließt sich das entlang des Liederbaches verlaufende Grünland sowie die Straße *Am Wehr* an, welche wiederum an den Kreisverkehr an der Höchster Straße anbindet.

Luftbild

Quelle: mapview.region-frankfurt.de, bearbeitet

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Für das Planvorhaben wird gegenwärtig bereits eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorbereitet (Ausfertigungsstand: Ausfertigungsstand: 02.09.2021, Planstand: Offenlage). Aus der Begründung der Flächennutzungsplanänderung ist zu entnehmen:

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischer Festlegungen "Vorranggebiet Siedlung, Planung", „Fläche für die Landbewirtschaftung“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Eine Teilfläche ist gemäß der Darstellung „Wohnbaufläche, geplant“ für die Schaffung von Wohnraum vorgesehen. Die „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen" sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen.

Die vorgesehene Darstellung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dient der Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters (Verlagerung des bisherigen Standortes im Westen Liederbachs an den neuen Standort im Osten) mit maximal 1.950 qm Verkaufsfläche (bisher 1.100 qm Verkaufsfläche).

Gemäß Ziel Z3.4.3-2 gilt: Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig (Zentralitätsgebot). Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Sie müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen und sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

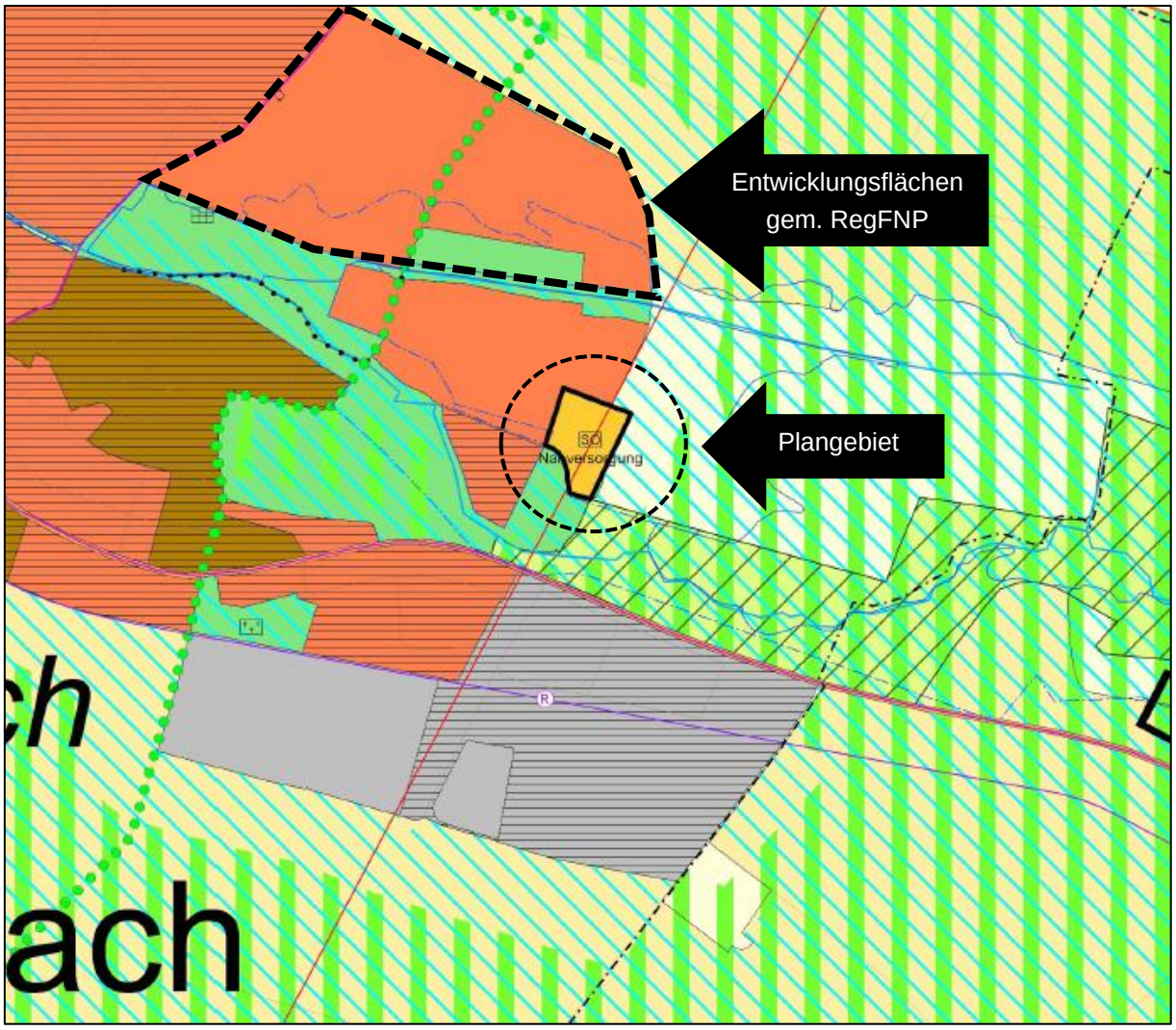
Aus gutachterlicher Sicht wird diesen Zielen der Raumordnung - Zentralitätsgebot, Sicherung der Grundversorgung, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot - entsprochen. Die Gemeinde Liederbach hat den Status eines Unterzentrums. Der geplante Markt übernimmt als einziger Vollversorger in der Gemeinde und einziger Lebensmittelmarkt im östlichen Gemeindegebiet eine wichtige Rolle für die Sicherung der Grundversorgung.

Aufgrund der räumlichen und funktionalen Anbindung an bestehende und geplante Siedlungsgebiete in einer fußläufigen Entfernung von maximal 700 m für derzeit 1.430, zukünftig weiteren ca. 1.000 Menschen sowie langfristig weiteren Bevölkerungszuwachs im östlichen Gemeindeteil, kann das Vorhaben als städtebaulich integriert angesehen werden. Der neue Standort ist durch eine Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Gemäß ökonomischer Wirkungsprognose und Abwägung der Umsatzverteilungsquoten sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen zu erwarten, die zu Betriebsschließungen und Verödung städtebaulich integrierter Lagen in Liederbach oder zu Beeinträchtigungen benachbarter zentraler Versorgungsbereiche führen könnten.

Gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidiums Darmstadt (Oktober 2020) ist die Planung aus regionalplanerischer Sicht vertretbar, da für die Verlagerung und zeitgemäße Vergrößerung des REWE-Vollversorgers keine ausreichend dimensionierten Flächen im Ortsgebiet zur Verfügung stehen und durch den neuen Standort eine bessere Versorgung in fußläufiger Entfernung für die bestehenden und geplanten Wohngebiete im östlichen Teil der Gemeinde Liederbach entsteht.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der vorliegende Bebauungsplan absehbar als aus dem Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entwickelt angesehen werden kann und auch den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan (Planstand: Offenlage)

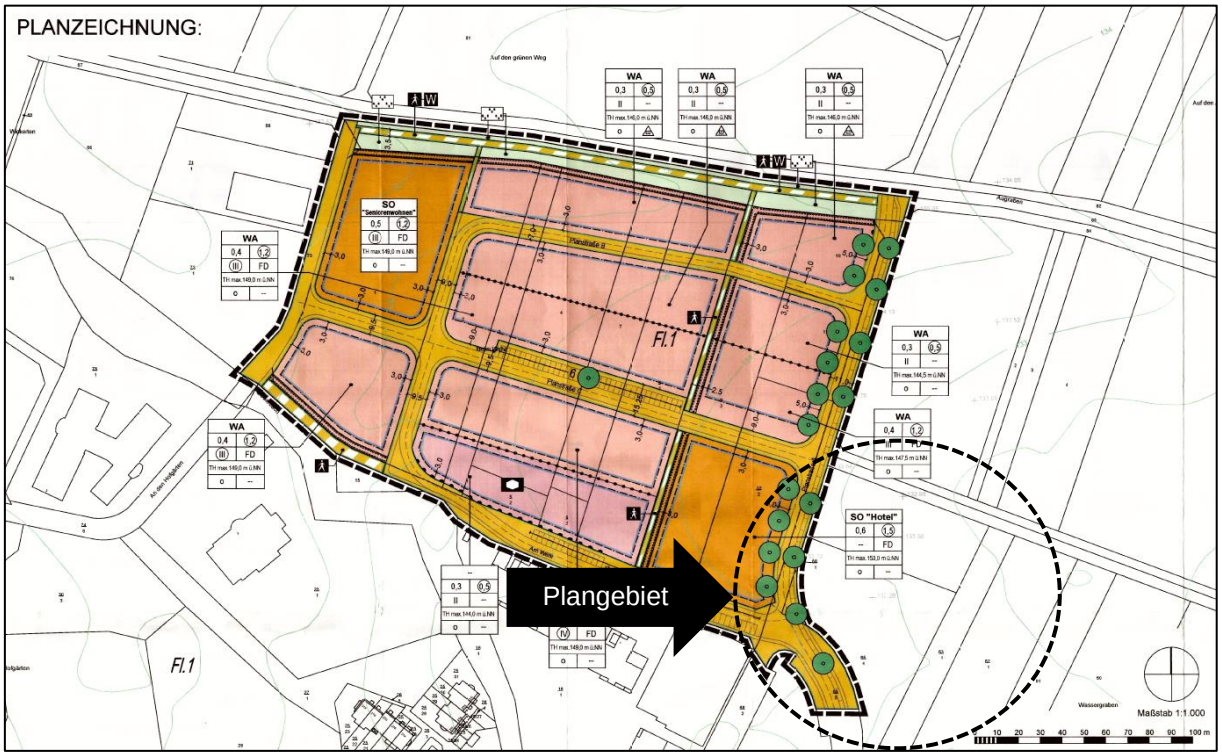


Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet oder Teilbereiche existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Beim Wehr – südlich des Aufgaben“ welcher im Jahr 2019 Rechtskraft erlangte und das Planungsrecht für das in Erschließung befindliche Quartier „Mixte“ zum Zwecke einer wohnbaulichen Nutzung und darüber hinaus für ein Hotel, Seniorenwohnen und eine Kindertagestätte schafft.

Plangebiet sowie angrenzender Bebauungsplan



Quelle: Gemeinde Liederbach, bearbeitet

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

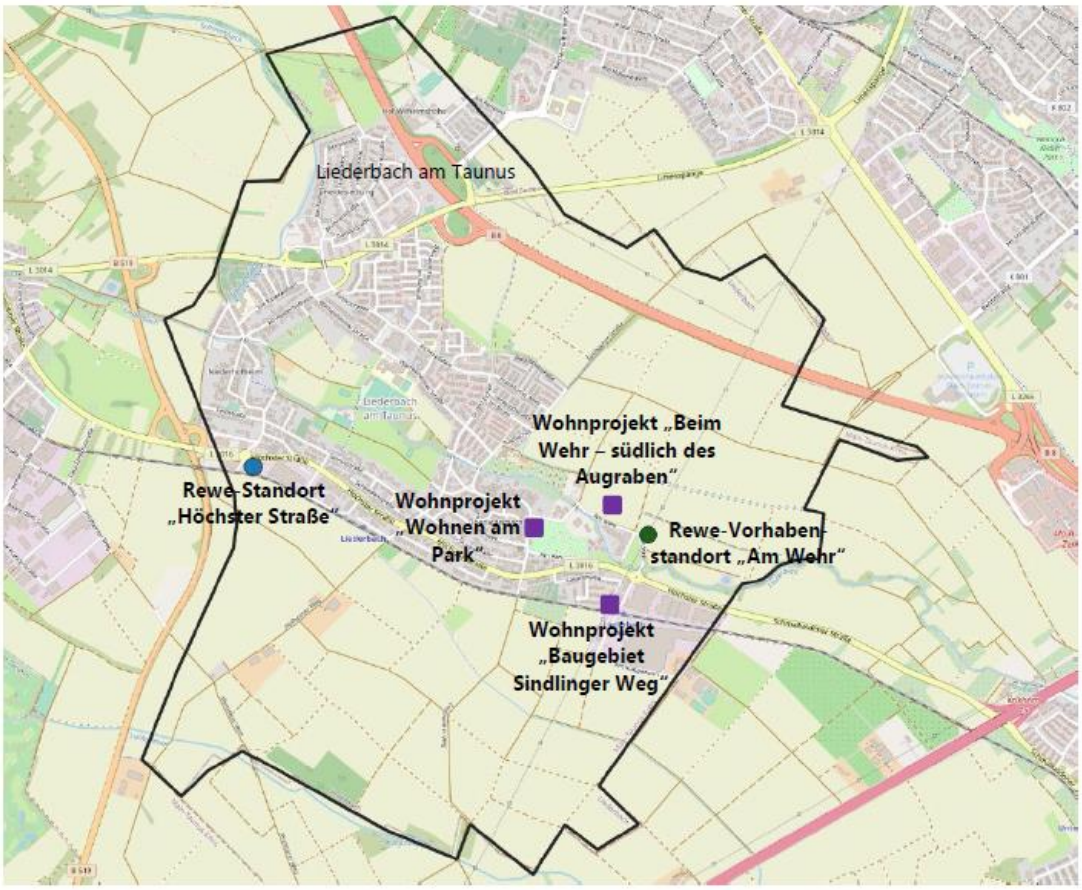
Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Da das Vorhaben der Nahversorgung vorhandener und geplanter Wohngebiete im östlichen Gemeindegebiet dienen soll, ist der Standort durch die direkte Anbindungsmöglichkeit an die Höchster Straße ohne Durchfahrung von Wohngebieten hinsichtlich der Kriterien einer verbrauchernahen Versorgung einerseits und den immissionsschutzrechtlichen Belangen andererseits als städtebaulich zielführend und sinnvoll einzustufen.

Die Gemeinde hat sich mit der Standortfrage im Vorfeld ausführlich beschäftigt. Die Standortwahl steht u.a. im Zusammenhang mit den geplanten und bereits in Realisierung befindlichen Wohnbauvorhaben in Liederbach. Erstens handelt es sich dabei um das Baugebiet „Beim Wehr – südlich des Augraben“ nördlich der Straße Am Wehr unmittelbar westlich des Vorhabenstandortes von Rewe. Das Gebiet ist aktuell bereits in der Erschließung und Umsetzung. Dort sind zwei- bis viergeschossige Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser mit circa 220 Wohneinheiten und Platz für insgesamt circa 500 Einwohner vorgesehen. Zusätzlich ist eine Seniorenresidenz zwei- bis dreigeschossig) mit Platz für bis zu circa 200 Personen angedacht. Zweitens handelt es sich um das Projekt „Wohnen am Park“, das auf dem Anwesen Alt Oberliedbach 10 in moderner Bauweise zwei Gebäude verbinden soll. Hier sollen insgesamt circa 55 Wohneinheiten entstehen und dabei aufgrund der Struktur, die teils auf Menschen mit Behinderungen ausgelegt sein soll, insgesamt Platz für maximal circa 100 Einwohner bieten. Die Fertigstellung soll voraussichtlich im Jahr 2023 erfolgen. Drittens handelt es sich um das Projekt „Baugebiet Sindlinger Weg“. Dort soll in einem Mischgebiet in 40 Doppelhäusern und folglich 80 Wohneinheiten Raum für circa 180 Einwohner entstehen. Die Fertigstellung soll voraussichtlich im Jahr 2024 erfolgen.

Räumliche Lage der wesentlichen Wohnbauvorhaben



Kartengrundlagen: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC BY-SA 2.0, 2020
© GeoBasis-DE/BKG, 2020
Bearbeitung: cima, 2020

Ein weiterer Blick auf die Plandarstellung des RegFNP (Seite 6) zeigt, dass sich auch die künftige darüber hinaus gehende Siedlungsentwicklung im Osten der Gemeinde (nördlich des Baugebietes „Mixte“ bzw. nordwestlich angrenzend an den hier in Rede stehenden Planstandorte) vollziehen soll.

Die obenstehenden Abbildungen veranschaulichen die räumliche Lage dieser hervorzuhebenden Standorte bzw. Projekte für die Entwicklung von Wohnbebauung. Sie befinden sich allesamt im Osten der Gemeinde, welcher damit den Schwerpunkt der künftigen Siedlungsentwicklung in Liederbach bildet. Im östlichen Gemeindegebiet besteht allerdings derzeit noch keine entsprechende Nahversorgung, welche der oben skizzierten Siedlungsentwicklung Rechnung tragen kann. Aktuell sind die nahversorgungsrelevanten Angebote weitgehend auf den Bereich beidseits der Höchster Straße im Westen der Gemeinde lokalisiert, u.a. in Form von je einer Filiale von Aldi und Lidl, der Drogeriekette DM und dem bisherigen Standort der Fa. Rewe (zur Verlagerung vorgesehen). Die Verlagerung der Rewe-Filiale bietet der Gemeinde daher die Chance auch im östlichen Gemeindegebiet eine Nahversorgung zu etablieren und somit eine räumlich ausgewogenere Struktur sicherzustellen.

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde stellt sich bereits als sehr kompakt dar. Geeignete Freiflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs bestehen nicht. Alternative Standorte innerhalb der Ortslagen, die für eine Verlagerung in Frage zumindest theoretisch in Frage kommen und die Versorgung gerade im östlichen Teil des Gemeindegebietes sicherstellen könnten, stehen daher nicht zur Verfügung.

Die Freiflächen des Oberliederbacher Parks als auch rund um den Liederbach, die sich als „Grüne Mitte“ Liederbachs darstellen, sind aus landschaftsplanerischen, erschließungstechnischen als auch denkmalschutzrechtlichen Gründen für die Verlagerung des Rewe-Marktes grundsätzlich ungeeignet. Dies wurde im Übrigen auch im Rahmen der Vorabstimmungen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt im Oktober 2020 bestätigt, im Rahmen derer die Planung aus regionalplanerischer Sicht als vertretbar eingestuft wurde, da für die Verlagerung und zeitgemäße Vergrößerung des REWE-Vollversorgers keine ausreichend dimensionierten Flächen im Ortsgebiet zur Verfügung stehen und durch den neuen Standort eine bessere Versorgung in fußläufiger Entfernung für die bestehenden und geplanten Wohngebiete im östlichen Teil der Gemeinde Liederbach entsteht.

Aus den genannten Gründen scheidet auch eine Modernisierung des bestehenden Rewe-Standortes aus. Einerseits ist das Flächenangebot am bestehenden Standort für eine zeitgemäße Modernisierung des Marktes mit den entsprechenden Flächenanforderungen nicht ausreichend, andererseits kann das städtebauliche Ziel der Gemeinde zur Sicherstellung einer räumlich ausgewogenen und an der künftigen Siedlungsentwicklung orientierten Nahversorgung durch den bestehenden Standort nicht erreicht werden.

Zudem sind auch betriebsgefährdende oder agrarstrukturell negative Effekte für die landwirtschaftlichen Betriebe nicht zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung der westlichen Flurstücke 64/1 und 65/7 wurde bereits aufgegeben. Die Flächen liegen derzeit brach. Durch die Inanspruchnahme der östlichen Flurstücke 62/1 und 63/1 in einer Größenordnung von 0,5 ha lassen sich zudem auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Agrarstruktur ableiten.

Ergänzend sei u.a. darauf hingewiesen, dass in der vorlaufenden 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Liederbach am Taunus im Gebiet „Nördlich Weingärten“ durch die Rückwidmung von ca. 2,5 ha „Wohnbaufläche, geplant“ mehr Baufläche zurückgenommen wird als zugunsten von "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Nahversorgung, geplant" nun neu in Anspruch genommen wird.

Zusammenfassend hält die Gemeinde daher an dem Planstandort fest, zumal dieser bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Gegenstand intensiver Abstimmungen mit dem Regionalverband Frankfurt RheinMain und dem Regierungspräsidium Darmstadt war.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	04.03.2021 Bekanntmachung: 19.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**	28.06.2021 – 23.07.2021 Bekanntmachung: 19.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**	Anschreiben: 21.06.2021 Frist 23.07.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**	__.__.____ – __.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	__.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen im Amtsblatt der Gemeinde Liederbach am Taunus amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Liederbach.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Verkehrserschließung des Sondergebietes erfolgt über die Straße "Am Wehr" an die Landesstraße L 3016 (Höchster Straße). Das Gelände wird von Süden über den bestehenden Anschlusspunkt des Plangebietes an die Straße Am Wehr erschlossen. Das nach Norden leicht abfallende Gelände wird dementsprechend von der Zufahrt ausgehend moderat aufgefüllt. Eine vollständige Anhebung auf das Niveau der neu errichteten Straße Am Wehr im Westen erfolgt dabei jedoch nicht. Darüber hinaus kann über die östliche Ausgleichsfläche eine Angleichung an die umgebenden Flächen ohne Ausbildung dammartiger Strukturen erfolgen. Die festgesetzten Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um dem landwirtschaftlichen Verkehr auch weiterhin die Zufahrt zu den östlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen zu ermöglichen und gleichzeitig den zu erwartenden Kundenverkehr abwickeln zu können.

Das Gebiet liegt zudem im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Liederbach Süd“ der Regionalbahn-Linie RB 12 (Frankfurt Hauptbahnhof - Königstein Bahnhof). Die Anbindung an den ÖPNV wird ferner über die in rund 200 m Entfernung in der Höchster Straße gelegene Haltestelle Liederbach (Taunus)-Oberliederbach Sindlinger Weg sichergestellt. Im Zuge der Entwicklung des Quartiers Mixte werden zudem weitere Optimierungen der Anbindung und eine regelmäßige Bedienung durch den RMV geprüft.

Über den parallel zur Landesstraße L 3016 verlaufenden Geh- und Radweg, der als überörtliche Fahrradroute im RPS/RegFNP 2010 dargestellt ist, kann es an das Fuß- und Radwegenetz angebunden werden. Darüber hinaus wird auch die Straße Am Wehr im Radroutenplaner des Landes Hessen als Radwegeverbindung aufgeführt (vgl. hierzu https://radroutenplaner.hessen.de und https://www.opencyclemap.org/).

Im Zuge der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes „Beim Wehr – südlich des Aufgaben“ wurde im Jahr 2017 die Leistungsfähigkeit u.a. des Kreisverkehrs im Bereich *Höchster Straße* geprüft. Das vorliegend geplante Sondergebiet war in dieser Untersuchung gleichwohl noch nicht enthalten, allerdings liefert das damalige Gutachten Hinweise auf die kapazitative Situation in diesem Bereich.

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass die gesamte Verkehrsqualität des Kreisverkehrsplatzes auch nach Realisierung des benachbarten Bebauungsplanes unverändert mit der Qualitätsstufe „A“ als sehr gut zu bewerten ist.

Im Zuge der vorliegenden Planung wurde eine ergänzende bzw. aktuelle Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass *auf Basis einer detaillierten Bestandsanalyse sowie den daraus abgeleiteten Prognose-Belastungen der Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung geführt werden kann. Die umliegenden und ebenfalls in der Planung bzw. in der Realisierung befindlichen Baugebiete wurden berücksichtigt. Die Berechnungsergebnisse zeigen für alle Knotenpunkte „gute“ bis „sehr gute“ Verkehrsabläufe mit noch deutlichen Kapazitätsreserven (QSV = A / B). Die Erforderlichkeit von weiteren baulichen Maßnahmen ergibt sich hieraus nicht.*

Für das rund 1,5 ha umfassende Plangebiet wurde ein künftiges Fahrtenaufkommen von rund 2.400 Kfz-Fahrten an einem Normalwerktag prognostiziert, je 1.200 Kfz/24h im Ziel- bzw. Quellverkehr. Rund 90 % der Fahrten orientieren sich dabei über den angrenzenden Kreisverkehrsplatz (KP-1). Für die Höchster Straße (L 3016) führt dies werktäglich zu rund 700 bzw. 800 Neuverkehrsfahrten (DTVW) durch die Marktansiedlung. Bezogen auf die heutigen Verkehrsbelastungen bedeutet dies eine vergleichsweise geringe Steigerung um rund 6,0 - 7,0 %.

Zusammenfassend zeigen die Nachweise, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans „Am Wehr - Zum Augraben“ über das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist. (…)

Im Hinblick auf den zu erwartenden landwirtschaftlichen Verkehr ist es *als verkehrstechnisch unproblematisch zu bewerten, den landwirtschaftlichen Weg in den regelkonformen Knotenpunktausbau einzubinden. (…)*

Die Erforderlichkeit, den Untersuchungsraums bis zu den Anschlussstellen an der A 66 auszuweiten, ergibt sich aus den bisherigen Untersuchungsergebnissen nicht. Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf der L 3016 in Richtung der A 66 liegen für einen Normalwerktag bei rund 7 % und in den bemessungsrelevanten Spitzenstunden bei rund 4 % bzw. 5 %. Insgesamt sind dies vergleichsweise geringe Größenordnungen, die im Rahmen der täglichen Schwankungsbreiten liegen und durch das klassifizierte Verkehrsnetz in der Regel übernommen werden können - insbesondere an den bedeutenden Schnittstellen zum übergeordneten Straßennetz wie der A 66.

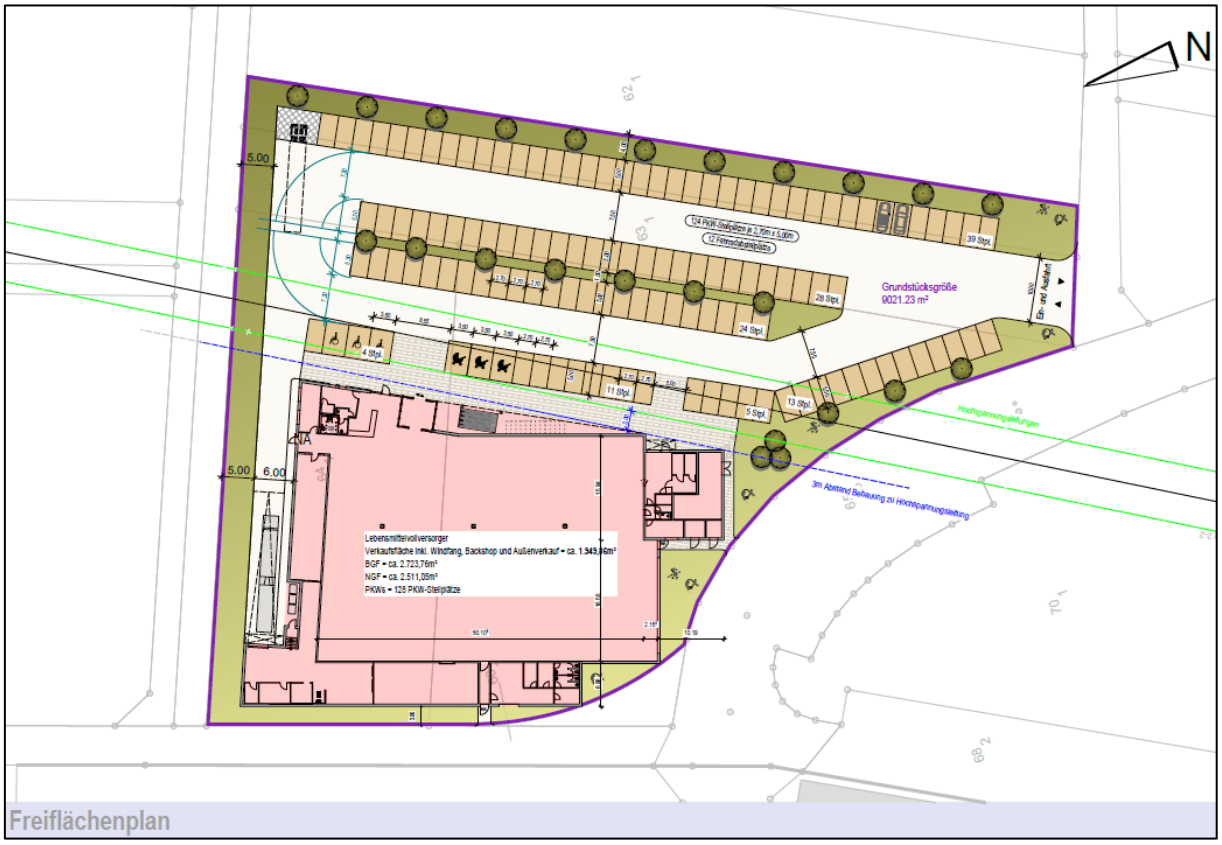
3. Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption des Planstandortes sieht die verkehrliche Anbindung im Süden des Plangebietes im Bereich der Einmündung des bestehenden landwirtschaftlichen Weges auf die Straße *Am Wehr* vor. Dabei soll ein Teil des landwirtschaftlichen Weges im Bereich der Zufahrt ausgebaut werden.

Das Baufenster (Baugrenzen) wird eng um den geplanten Baukörper im Westen festgesetzt. Hierdurch kann eine straßenbegleitende Bebauung und die Ausrichtung der Stellplatzanlagen im Osten sichergestellt werden. Dies trägt zum einen zur Abschirmung der von den Stellplatzanlagen ausgehenden Schallemissionen bei, ermöglicht eine bauliche Orientierung im Westen ohne hochbauliche Anlage in den Außenbereich hinein unter Berücksichtigung der das Plangebiet überspannenden 110kV-Stromleitung und schafft damit einen harmonischen Übergang in die offene Feldflur. Im Bebauungsplan werden die Stellplatzanlagen darüber hinaus von einer Ausgleichs- / Grünfläche im Osten gefasst, die ebenfalls zur Integration des Plangebietes in das Landschaftsbild beiträgt.

Entlang der Straße Am Wehr werden auf dem Plangrundstück einzelne Baumpflanzungen vorgesehen, um ein adäquates städtebauliches Erscheinungsbild in der Zufahrt zum Quartier „Mixte“ zu gewährleisten. Darüber sichert ein Fußweg auf dem Plangrundstück die fußläufige Anbindung aus den benachbarten Wohnlagen.

Freiflächenplan (Beispiel)



Quelle: Feldmann Architekten, Gießen 06/21

Im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Errichtung einer Tiefgarage sei darauf hingewiesen, dass u.a. zur Reduzierung des Flächenbedarfs die Anzahl der gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Liederbach nachzuweisenden Stellplätze bereits von 150 auf 126 Stellplätze reduziert wurde. Eine weitergehende Reduzierung und Abweichung von der Stellplatzsatzung ist allerdings nicht darstellbar. Die Errichtung einer Tiefgarage scheidet zudem aus Gründen der mangelnden Kundenakzeptanz und den erhöhten Bau- und Herstellungskosten aus, durch die eine wirtschaftliche Realisierung des Vorhabens nicht gewährleistet werden könnte.

4. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf die Art der zulässigen Nutzungen werden dem Planziel folgend die nachstehenden Festsetzungen getroffen:

Im Sonstigen Sondergebiet Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (SO EH) sind entsprechend des Planziels Lebensmittelmärkte mit einer jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.950 qm inkl. Windfang, Eingang, Außenverkaufszone und Backshop zulässig. Durch die enge Fassung der Baugrenze und der begrenzten Grundstücksgröße ist sichergestellt, dass vorliegend nur ein Markt zur Ansiedlung gelangen kann.

4.2 Grundflächenzahl

Dem Planziel und einer effizienten Grundstücksausnutzung entsprechend, wird die maximal zulässige Grundfläche mit GRZ = 0,8 festgesetzt. Diese darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden, wenn diese in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt werden, z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster. Die Überschreitung trägt der begrenzten Größe des Plangebietes Rechnung und ermöglicht eine effiziente Grundstücksausnutzung.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (OKGeb.) wird im Bebauungsplan gemäß Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit 142 Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine dem Ortsrand entsprechende Höhenentwicklung ermöglicht und die einzuhaltenden vertikalen Abstände zur Hochspannungsleitung berücksichtigt.

Überschreitungen der maximal zulässige Gebäudeoberkante (OKGeb.) sind zur Wahrung der Flexibilität für die nachfolgende Objektplanung außerhalb des Schutzstreifens der 110kV-Leitung bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Klarstellend wird bestimmt, dass als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudeoberkante die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes anzunehmen ist. Dies entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind damit zulässig, so dass die im Einzelhandel üblichen Gebäudelängen realisierbar sind. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Westen des Plangebietes weitgehend außerhalb der Kernzone des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung festgesetzt. Dies vermeidet baulogistische Konflikte und sorgt für einen möglichst harmonischen Übergang in den Außenbereich im Osten, indem hochbauliche Anlagen im Osten ausgeschlossen werden.

4.5 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächensignaturen sowie durch die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der im Süden bestehende Feldweg wird im Bereich der geplanten Parkplatzzufahrt als Verkehrsfläche einbezogen und setzt sich nach Osten als landwirtschaftlicher Weg fort. Im Süden wird die Zufahrt zum Parkplatz als solche durch eine Signatur festgesetzt. Die Grundstücksgrenze entlang der westlichen Erschließungsstraße werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da hier Zufahrten städtebaulich als auch verkehrlich als nicht zielführend und sinnvoll bewertet werden.

4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Um eine Mindestversickerung im Plangebiet und den Luft-, Gas- und Wasseraustausch zwischen Pedo- und Atmosphäre im Plangebiet zumindest in Teilen erhalten zu können, wird festgesetzt, dass Stellplätze, Rettungswege, Wege- und Hofflächen sind mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichen luft- und wasserdurchlässigem Belag auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Die Festsetzung gilt aus Gründen des Schallschutzes (u.a. Geräusche der Einkaufswagen auf Pflaster) allerdings nicht für Fahrwege sowie aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nicht für Lkw-Zufahrten, -Andienungen, und -Rangierflächen.

In diesem Zusammenhang wird auch bestimmt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist, da diese einer vollständigen Versiegelung gleichzusetzen sind.

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren. Zur Verringerung der Spiegelwirkung ist eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden. Diese Festsetzung ist aus artenschutzrechtlicher als auch städtebaulicher Sicht begründet, da das Plangebiet in den bisherigen Außenbereich hineinreicht und durch die Festsetzungen eine entsprechende Integration in den angrenzenden Kultur- und Naturraum verbessert werden kann. Gleiches gilt hinsichtlich der Festsetzung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten durch die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (z. B. LED-Technik) mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung (insb. in den Außenbereich) zu vermeiden, sind darüber hinaus Beleuchtungen mit gerichteter Abstrahlung, Blendkappen oder entsprechender Projektionstechniken einzusetzen.

Fläche mit der Bezeichnung „A“: *Entwicklungsziel: extensive Mähwiese frischer bis feuchter Standorte mit Einzelbäumen und Retentionsraum*

Im Osten des Geltungsbereiches wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „A“: *Entwicklungsziel: extensive Mähwiese frischer bis feuchter Standorte mit Einzelbäumen und Retentionsraum* festgesetzt.

Die Oberfläche der Ausgleichsfläche ist landschaftlich mit unterschiedlichen Tiefen und leichten Erhöhungen zu modellieren. Hierbei sind auf mindestens 50 % der Fläche der Boden, um etwa 30 cm abzutragen. Diese Maßnahmen dient u.a. zur Schaffung von Retentionsraum (Hochwasserschutz).

Auf der Fläche sind zudem mindestens 10 standortgerechte einheimische Laubbäume als Einzelbäume anzupflanzen. Die komplette Fläche ist durch Einsaat einer artenreichen, regionaltypischen und standortgerechten Saatgutmischung zu einer struktur- und kräuterreichen Frisch- bis Feuchtwiese zu entwickeln (Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet UG9: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland). Für weitere Ausführungen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen.

Um diese Kompensationsmaßnahme für die Allgemeinheit erklär- und erlebbar zu machen, wird zudem bestimmt, dass im Bereiche der o.g. Fläche „A“ ein „Ruheplatz“ bestehend aus Sitzbänken und Tischen in Verbindung mit Informationstafeln zu Zwecken der Umweltbildung auf einer Grundfläche von maximal 100 qm zulässig ist. Im Rahmen der späteren Ausführungsplanung soll diese aufgrund der Erreichbarkeit im südlichen Bereich der Fläche angeordnet werden.

Fläche mit der Bezeichnung „B“: *Entwicklungsziel: extensive Mähwiese frischer Standorte mit Baumreihe.* Im Norden des Plangebietes wird im Bereich des Gewässerrandstreifens ebenfalls eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Im Bereich der Fläche sind zur Aufwertung des Gewässerrandes in einem Abstand von 8 m bis 10 m mindesten 10 standortgerechte einheimische Laubbäume anzupflanzen. Die komplette Fläche ist durch Einsaat einer artenreichen, regionaltypischen und standortgerechten Saatgutmischung zu einer struktur- und kräuterreichen Frischwiese zu entwickeln (Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet UG9: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland).

Sowohl für die Fläche „A“ als auch „B“ wird empfohlen, die Pflege jährlich auf eine Mahd zu beschränken ist. Die Pflege kann auch stellenweise ein bis drei Jahre ausgesetzt und der Eigenentwicklung überlassen werden. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig. Eine Verbrachung der Fläche ist durch die genannten Pflegemaßnahmen zu unterbinden.

4.7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Da es sich vorliegend um Schaffung von Planungsrecht für einen Einzelhandelsmarkt handelt und die Dachneigung bzw. die Höhenentwicklung aufgrund der das Gebiet überspannenden Stromleitung begrenzt sind, wird das geplante Objekt in diesem Fall vsl. mit einem flach geneigten Dach zur Ausführung gelangen. Es bietet sich daher aus architektonisch-städtebaulichen Gründen zunächst grundsätzlich an, die entstehenden Dachflächen für die Erzeugung regenerativer Energie zu nutzen. Die Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind daher mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Diese Maßgabe erfolgt mit der Einschränkung, dass die Installation einer solchen Anlage rechtlich, technisch und wirtschaftlich umsetzbar und möglich ist.

Rechtlich, technisch und wirtschaftlich umsetzbar bedeutet vorliegend, dass im Vollzug der Bauleitplanung von einer Realisierung dann ausnahmsweise abgesehen werden kann, wenn aufgrund von Verschattungen oder ungünstig ausgerichteten Teilen der Dachflächen, unverhältnismäßigen statischen Anforderungen (in Verbindung mit der Errichtung von Gründächern) oder technischen Restriktionen durch die das Plangebiet überspannende Hochspannungsleitung und den damit einhergehenden Höhenbeschränkungen eine Installation von Solarmodulen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

4.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine adäquate und der stadträumlichen Lage des Plangebietes entsprechende Mindestein- und -durchgrünung zu gewährleisten werden v.a. im Osten des Sondergebietes Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei Ersatzpflanzungen ist eine Verschiebung der Standorte von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten zulässig. Für Neuanpflanzungen ist ein Mindest-Stammumfang von 8-12 cm vorzusehen.

Zur zumindest teilweisen Kompensation des Eingriffs in Grund und Boden und dem damit einhergehenden Verlust der Bodenfunktionen wird zudem festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Vegetationstragschicht muss dabei eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer sind ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. erlaubt.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden die folgenden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Dach- und Fassadengestaltung

Dem in Rede stehenden und geplanten Vorhaben entsprechend sind geneigte Dächer und Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern von mehr als 10 Grad Neigung hat zur Wahrung der Ortstypik und der sensiblen Lage zum Außenbereich entsprechend in ortstypischen ziegelroten, braunen oder grauen Farbtönen zu erfolgen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen werden von dieser Festsetzung ausdrücklich nicht erfasst.

5.2 Gestaltung von Einfriedungen sowie Abfall- und Wertstoffbehälter

Aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen sind vorliegend ausschließlich offene Einfriedungen, wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall in Verbindung mit Laubstrauchhecken zulässig.

Einfriedungen in Verbindung mit Sichtschutzfolien gelten als geschlossene Einfriedungen und sind ebenso wie Mauersockel (mit Ausnahme von Stützmauern) aufgrund der relativ repräsentativen und exponierten Lage unzulässig. Eine vergleichbare gestalterische Festsetzung wird aus städtebaulich-gestalterischen Gründen auch für Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter aufgenommen.

Diese sind gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen, in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen zu begrünen. Die Begrünung ist auch in diesem Fall dauerhaft zu erhalten.

5.3 Stellplätze

Aufgrund der für das Vorhaben relativ beengten Grundstücksverhältnisse einerseits und der guten fußläufigen Erreichbarkeit aus dem Quartier Mixte andererseits wird abweichend von der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Liederbach am Taunus bestimmt, dass im Sondergebiet insgesamt (Eigenbedarf und Besucherbedarf) ein Stellplatz je 15,5 qm Verkaufsfläche nachzuweisen ist.

Damit sind vorliegend 126 Stellplätze nachzuweisen, welche auf Ebene der Objektplanung um 12 Fahrradstellplätze ergänzt werden. Die bei Anwendung der geltenden Stellplatzsatzung (ohne Änderungsfestsetzung) nachzuweisende Stellplatzzahl würde sich indes auf rd. 150 Stellplätze beziffern, wofür das erforderliche Flächenangebot vorliegend nicht auseichend dimensioniert ist. Im Sinne der Förderung des nicht-motorisierten Individualverkehrs wird diese Reduktion des Stellplatzangebotes vorliegend als zulässig erachtet.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Liederbach am Taunus vom 06.11.2003 ist rechnerisch je sechs Pkw-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum mit einem Mindest-Stammumfang von 8-12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Baumsicherung sind geeignete Schutzvorrichtungen vorzusehen. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 qm Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Aufgrund der Höhenbeschränkungen und zur Vermeidung von Konflikten mit der 110kV-Leitung können die Baumpflanzungen im Schutzstreifen der Leitung allerdings auch durch heimische Sträucher und Kleinbäume (siehe Artenlisten im Bebauungsplan) ersetzt werden.

Doppelte Stellplatzreihen sind aus gestalterischen und grünordnerischen Gründen durch eine mindestens 1,50 m breite raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Reihen zu unterteilen. Dies gilt allerdings nicht für einreihige Stellplatzreihen.

5.4 Werbeanlagen

Hinsichtlich der Werbeanlagen im Plangebiet wird bestimmt, dass diese nur an der Stätte der Leistung und im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Sie dürfen allerdings die jeweils maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen nicht überschreiten. Ausnahme: Im Plangebiet ist außerhalb des Schutzstreifens der 110kV-Leitung ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 146,0 m über NHN zulässig. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern und Fremdwerbung ist unzulässig.

Diese Festsetzungen sollen ebenfalls eine harmonische Gestaltung am Ortsrandbereich im Übergang zur freien Landschaft ermöglichen, dem Schutz des angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes vor Beleuchtungseinflüssen und andererseits aber auch dem Repräsentationsbedürfnis des künftigen Betreibers des geplanten Marktes Rechnung tragen.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als eigenständiges Dokument bei.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt vorliegend durch Festsetzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Osten und im Norden des Plangebietes. Zur Vermeidung von Doppelungen wird an dieser Stelle auf die Ausführungen in Kapitel 4.6 und im Umweltbericht verwiesen.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Das vorliegende und beigefügte Gutachten verfolgt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen sind. Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass *das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel und Feldhamster aufweist. Infolgedessen ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).*

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten Feldlerche, Goldammer, Haussperling, Stieglitz und Wacholderdrossel hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Feldhamster wurden nicht nachgewiesen.

Relevante Arten ohne Konfliktpotential

Feldlerche, Goldammer, Haussperling, Stieglitz, Wacholderdrossel

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Feldlerche, Goldammer, Haussperling, Stieglitz und Wacholderdrossel ausgeschlossen werden.

Allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Zur allgemeinen Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine Umweltbaubegleitung erforderlich.

Artenschutzrechtlich relevante Nahrungsgäste

Der Untersuchungsbereich und dessen Umfeld stellt für Greifvögel ein regelmäßig und häufig frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Arten insgesamt günstige Bedingungen mit einem ausreichenden Angebot an Beutetieren vor. Es kann davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen lokalen Populationen bedingen könnte.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

Allgemeine Hinweise

Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden

Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden (SCHROER et al. 2019, JIN et al. 2015).

In der Bauphase ist ein blickdichter Bauzaun um das Baufeld zu errichten, um Beeinträchtigungen für die Fauna, auch durch Beleuchtung, zu reduzieren. Der Hinweis auf die blickdichte Abgrenzung wird als solcher in den Bebauungsplan aufgenommen. Er bezieht sich aber nur temporär auf die Bauphase. Insofern entzieht er sich einem dauerhaften bodenrechtlichen Bezug und ist nach diesseitiger Einschätzung von dem zur Verfügung stehenden Festsetzungskatalog der § 9 BauGB nicht gedeckt.

6.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet ich im Naturpark Hochtaunus und im Landschaftsraum "nördlichen Main-Taunus-Vorland" außerhalb von hochwertigen und vielfältigen Landschaftsbild-Bereichen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Natureg-Nr. 412001 *Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main* befindet sich rd. 400 m entfernt im Osten des Plangebietes.

6.5 Biotopschutz und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen befinden sich nicht im Plangebiet. Entlang des in rd. 100m entfernten Liederbach südlich des Plangebietes ist das Biotop Nr. 897 *Liederbach südöstlich Oberliederbach (Biotoptyp Nr. 04.211 Kleine bis mittlere Mittelgebirgsbäche)* als gesetzlich geschütztes Biotop bekannt.

7. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegründung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen, wenngleich die das Gelände überspannende Hochspannungsleitung der Umsetzung dieser Maßnahmen Grenzen setzt. Auf Ebene der Bauleitplanung wird daher insgesamt aus Gründen der planerischen Zurückhaltung auf weitergehende Festsetzungen zu Gunsten der nachfolgenden Objektplanung verzichtet.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zum gegenwärtigen Planungsstand verzichtet.

Im Hinblick auf den Klimaschutz und die Einsparung von Treibhausgasen sein auf die baulichen Standards der zur Ansiedlung kommenden Rewe Group verwiesen. Die Rewe Group hat bereits mehr als 275 Märkte von REWE, PENNY sowie toom Baumärkte nach dem Green Building-Standard errichtet. Hinter diesem Baustandard steht das Ziel die aktuelle Generation der Märkte möglichst klimaneutral zu errichten und betreiben.

Dazu gehören u.a. verglaste Kühlregale, klimafreundliche Kühlmittel, LED-Beleuchtung, die Nutzung von Wärmerückgewinnung zur Reduzierung des Primärenergiebedarfs, etc. sowie auch Treibhausgasemissionen in der Logistik sowie entlang der Lieferketten einzusparen. Insgesamt strebt die Rewe Group eine Klimaneutralität auf Unternehmensebene bis 2040 zu erreichen. Die Erreichung dieser unternehmensinternen Zielvorgaben schlägt sich letztlich auch vor Ort am in Rede stehenden Standort durch die Umsetzung der oben skizzierten baulichen und betrieblichen Maßnahmen nieder.

Hinsichtlich möglicher Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung sei auf die im Plangebiet getroffenen grünordnerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen verwiesen, die auf Ebene der Bauleitplanung Mindeststandards definieren und durch die Hinweise für die nachfolgende Ebene der Objektplanung und Bauausführung ergänzt werden. Dabei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass geplante Neubauten im Hochwassergefahrenbereich entsprechend hochwasserangepasst auszuführen sind.

8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

8.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Das Plangebiet liegt allerdings weitgehend innerhalb der Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers (HQ extrem), im Süden innerhalb der Überschwemmungsgrenze bei HQ 100 sowie der Überschwemmungsgrenze eines Hochwassers mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ 10) entsprechend der Gefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplan Sulzbach/Liederbach - Gefahrenkarte (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.2, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, 2013). Die Verläufe werden in die Plankarte nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet. Geplante Neubauten im Hochwassergefahrenbereich sind entsprechend hochwasserangepasst auszuführen.

8.2 Oberirdische Gewässer

Im Norden des Plangebietes grenzt ein namenloser Graben an. Nach diesseitigem Kenntnisstand ist dieser in diesem Bereich inzwischen zwar weitgehend funktionslos und ist insbesondere im westlichen Bereich nicht mehr in der Örtlichkeit vorhanden. Die Berücksichtigung dieses Grabens wurde dennoch im Rahmen der Planung mit den zuständigen Behörden durch die Festsetzung eines Gewässerrandstreifen vorgenommen.

Das erforderliche Maß von 5,0 m wurde mit der zuständigen Wasserbehörde abgestimmt. Zur Sicherung, Entwicklung und Pflege des Gewässerrandstreifens wird dieser mit einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. Hier sind zur Aufwertung des Gewässerrandes in einem Abstand von 8 m bis 10 m mindesten 10 standortgerechte einheimische Laubbäume anzupflanzen. Die komplette Fläche ist durch Einsaat einer artenreichen, regionaltypischen und standortgerechten Saatgutmischung zu einer struktur- und kräuterreichen Frischwiese zu entwickeln (Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet UG9: Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland).

8.3 Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

8.4 Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser (auch Löschwasser), Gas und Strom wird durch die in der Straße *Am Wehr* vorhandenen Leitungen bzw. deren Ausbau sichergestellt. Die Löschwasserversorgung und das Hydrantensystem für das beplante Gebiet sind im Rahmen der Objektplanung gemäß den DVGW-Regelwerken Wasserversorgung Rohrnetz / Löschwasser (Arbeitsblatt W 405) sowie Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten (Merkblatt W 321) sicherzustellen.

8.5 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wurde in der zuletzt wieder im Jahre 2014 im Auftrag des Abwasserverbandes aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppen Liederbach und Sulzbach im Einzugsgebiet der Abwasserreinigungsanlage Frankfurt-Sindlingen hinsichtlich der zu entwässernden kanalisierten Flächen im Prognose-Zustand (ca. 2020) bereits mit einer Teilfläche berücksichtigt, jedoch nur entsprechend dem damaligen Planungsstand und als reine Wohnbaufläche.

In unmittelbarer Nähe des Planungsbereiches verläuft der Hauptsammler I Kelkheim-Frankfurt der Abwassergruppe Liederbach zur überörtlichen Ableitung der Abwässer der angeschlossenen Mitgliedskommunen Königstein im Taunus, Kelkheim (Taunus) und Liederbach am Taunus. Dieser Hauptsammler verläuft am südlichen Rand des Planungsbereichs weitgehend in öffentlichen Wege- bzw. Straßenparzellen (u. a. Straße "Am Wehr"). Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem und soll über einen Anschluss an die Ortskanalisation (Schmutzwasserkanal) der Gemeinde Liederbach sichergestellt werden, die wiederum an den Verbandssammler des Abwasserverbandes Main-Taunus anschließt. Ein direkter Anschluss an den Verbandssammler ist grundsätzlich nicht zulässig. Die weitere überörtliche Abwasserableitung erfolgt über die Abwasseranlagen des Abwasserverbandes Main-Taunus und ab der Mess- und Übergabestelle (MÜS) Schmalkaldener Straße in der Ortslage Unterliederbach über die weiterführenden Abwasseranlagen der Stadt Frankfurt am Main zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers gelten die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG), denen entsprechend Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Die Ableitung des anfallenden und zum Abfluss gelangenden Niederschlagwassers soll vorliegend weitgehend über bestehende Regenwasserkanäle der Gemeinde Liederbach in den Liederbach bzw. den Augraben erfolgen, wobei im Plangebiet eine Rückhaltung erfolgen soll. Dies kann technisch über verschiedene Maßnahmen wie z.B. Stauraumkanäle, Zisternen, „Rausikko“-Boxen (oder Produkte anderer Hersteller) sowie die festgesetzte Dachbegrünung erfolgen. In diesem Kontext wird für den Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft u.a. festgesetzt, dass hier Bereiche zur Zwischenspeicherung und Drosselung von Oberflächenabflüssen nach Starkregenereignissen (Hochwasserschutz) anzulegen sind. Hierbei ist der Boden auf mindestens 50 % der Fläche um etwa 30 cm abzutragen und das Gelände entsprechend zur Schaffung von Retentionsvolumen zu modellieren.

Die fachgerechte Entwässerung des Plangebietes wird darüber hinaus im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung im Detail beplant. Dabei wird berücksichtigt, dass anfallendes Niederschlagswasser ordnungsgemäß gesammelt, zurückgehalten und gedrosselt abgeleitet wird und die benachbarten Flächen keinem erhöhten Überflutungsrisiko ausgesetzt werden. Aus planerischer Zurückhaltung wird vorliegend von weiteren wasserwirtschaftlichen Festsetzungen abgesehen.

Im Falle der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus grundsätzlich 50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung oder direkt an ein Gewässer) und 50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Grünanlagenbewässerung bereitzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass eine ordnungsgemäße und den wasserrechtlichen Vorgaben entsprechende Entwässerung sichergestellt werden kann.

9. Boden, Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

9.1 Altlastenverdächtige Flächen

Schädliche Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Generell gilt jedoch, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.

9.2 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

9.3 Vorsorgender Bodenschutz

Im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes wird auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums hingewiesen. Die DIN 19731, DIN 18915 und DIN 19639 sind bei der Bauausführung zu beachten und einzuhalten.

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögen. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).

4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

1. Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
2. Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

Gemäß LAGA M 20 darf unterhalb eines Niveaus von 1,0 m über ursprünglicher Geländeoberfläche ausschließlich Material der Zuordnungsklasse ZO (das heißt: keine Recyclingbaustoffe) verwendet werden.

9.4 Denkmalschutz

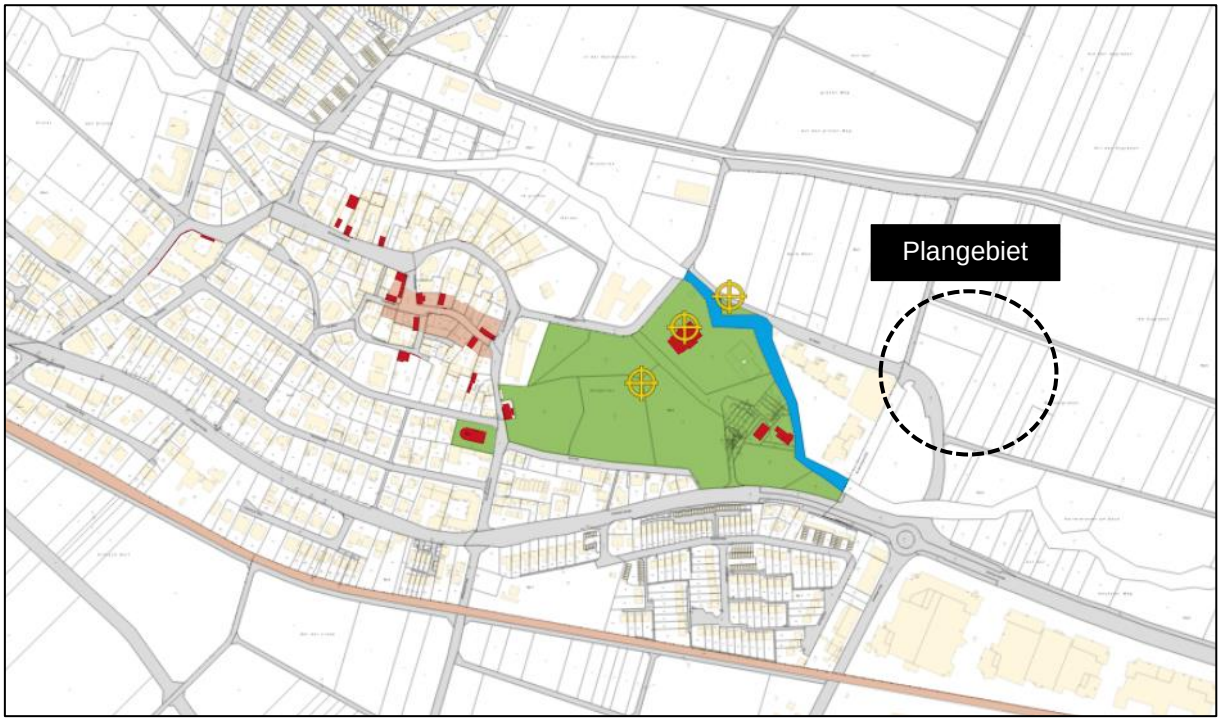
Bodendenkmäler: Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine geomagnetische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern durchgeführt. Bei der Untersuchung wurden einige Anomaliefolgen erfasst, die Hinweise auf einer frühere Besiedlung anzeigen könnten.

Dabei handelt es sich mutmaßlich um verfüllte Gruben sowie einen schmalen verfüllten Graben. In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege (Videokonferenz vom 14.12.2021) wurde vereinbart, dass dieser Belang im Rahmen einer archäologischen Baubegleitung im Vollzug des Bebauungsplanes berücksichtigt werden kann.

Ergänzend wird an dieser Stelle auf die Bestimmungen § 21 HDSchG verwiesen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Im Hinblick auf Baudenkmäler ist das im Westen jenseits des Geschosswohungsbaus bestehende Karl-Winnacker-Haus zu nennen. Dieser repräsentative, in den Jahren 1911/1912 in dem zugehörigen und 1863 bis 1876 angelegten Park, freistehend errichtete Bau verbindet Bauformen oberitalienischer Renaissancevillen mit kaiserzeitlich-monumentalen Elementen. Das Objekt ist aus künstlerischen und geschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal ausgewiesen. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und die Abschirmung durch den bestehenden Geschosswohnungsbau ist dieses Objekt jedoch nicht von der vorliegenden Bauleitplanung betroffen.

Denkmalschutz, flächenhaft



Quelle: https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/objekte/

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

10.1.1 Schallschutz

Im vorliegenden Fall sind insbesondere das planinduzierte Verkehrsaufkommen durch Liefer- und Kundenverkehr sowie technische Anlagen relevant. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu folgenden Ergebnissen:

Aus den Betriebsabläufen des Marktes kann die Einhaltung und Unterschreitung des Immissionsrichtwertes der Tageszeit in Höhe der benachbarten WA-Fläche und SO-Hotel-Fläche erreicht werden. Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Verlauf der Grundstücksgrenze (Parkplatz bzw. Anlieferungszone) werden hierzu nicht erforderlich.

Für die Teil-Inanspruchnahme des Nachtzeitraumes (abfahrende Kunden bzw. Frühanlieferung Backwaren) ist ebenfalls die Einhaltung und Unterschreitung des Richtwertes zu prognostizieren. Organisatorische Einschränkungen zur Unterbindung dieser Tätigkeiten im Nachtzeitraum werden daher nicht erforderlich.

Für die betriebenen TGA (Ablufteinrichtungen/Kühleinrichtungen) sind die Schalleistungen im Zuge der Ausführungsplanung so zu wählen, dass hierdurch die Einhaltung und Unterschreitung der Richtwerte der Tageszeit / Nachtzeit um => 6 dB(A) erreicht wird. Orientierend kann die Schallleistung bei Positionierung der Aggregate im Bereich der Anlieferungszone hierfür mittags LWA ~ 84 dB(A), zur Nachtzeit 75 dB(A) und für den Backshop / Bäckerei mit LWA ~ 84 / 79 dB(A), jeweils als "Summenpegel" der zuzuordnenden TGA Markt / Backshop angegeben werden. Im Zuge der technischen Planung sind diese Werte bei der Auswahl der Geräte zu berücksichtigen.

Das Berechnungsergebnis für die Anlieferungssituation im Tageszeitraum erreicht in Höhe der WA-Fläche des Bebauungsplanes „Beim Wehr - südlich des Augrabens" in Höhe der dort eingetragenen WA-Fläche grenzwertig das Ergebnis von 55 dB(A) - in Höhe der hier eingetragenen "Baulinie" entspricht dies einem Pegelwert von L_r 53 dB(A).

Aufgrund des hier grenzwertigen Erreichens wird die Empfehlung ausgesprochen, in Höhe der Anlieferungszone eine seitliche Wandscheibe als Schallschutzwand mit einer Länge von ca. l ~ 7,5 m und einer Höhe von h ~ 4 m herzustellen. Hierdurch kann eine „Verschiebung" der Geräuschisophone aus dem Bereich der WA-Fläche erreicht werden. Die Wirksamkeit der Maßnahme erreicht hierbei etwa Δ L = 3 dB(A). Insbesondere die geräuschintensiven Verladevorgänge beim Überfahren der fahrzeugeigenen Ladebordwand werden hierdurch abgemindert.

Des Weiteren wurde geprüft, inwieweit die Verlegung eines Anlieferungsvorganges in den Nachtzeitraum grundsätzlich ermöglicht werden kann. Im Nachtzeitraum können die Geräuschimmissionen nicht auf den Bezugszeitraum der Nachtzeit (22:00 Uhr - 06:00 Uhr), entsprechend 8 Stunden, "verrechnet“ werden. Beurteilungsrelevant wird vielmehr die Geräuschentwicklung innerhalb einer Zeitstunde, in der Verlade und An- und Abfahrtvorgänge stattfinden. (…) Hierbei kann auch bei Berücksichtigung der seitlichen Wandscheibe - wie vorhergehend beschrieben - die Einhaltung und Unterschreitung des Richtwertes in der nordwestlich gelegenen WA-Fläche nicht sichergestellt werden.

Erst die vollständige Schließung des Anlieferungsbereiches in der Gestalt, dass die Fahrzeuge in ihrer gesamten Länge dort einfahren können, lässt in Höhe der nächstgelegenen Baulinie des Allgemeinen Wohngebietes ein grenzwertiges Ergebnis zum Immissionsrichtwert von nachts 40 dB(A) erwarten. Anlieferungsvorgänge zur Nachtzeit sind zurzeit nicht beabsichtigt - sollte dieser Anlieferungsfall im Zuge der Baugenehmigung beantragt werden, werden hierzu nochmals Detailberechnungen über die konkrete Anlieferungssituation (Art der Anlieferung / Umfang der Verladetätigkeiten) erforderlich. (…)

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass im Bebauungsplan keine Maßnahmen festgesetzt werden müssen und die Belange des Schallschutzes im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung berücksichtigt werden können.

Auf die schalltechnische Untersuchung wird in den Planunterlagen zur Beachtung im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen explizit hingewiesen. Die Untersuchung liegt den Planunterlagen bei.

10.1.2 Elektromagnetische Felder

Im Zuge der nachfolgenden Objektplanung ist sicher zu stellen, dass innerhalb des Plangebietes / innerhalb des Gebäudes die Grenzwerte nach dem Anhang 2 der Verordnung über elektromagnetische Felder -26. BImSchV- nicht überschritten werden.

Im Einwirkungsbereich sind die Abstände nach Nr. III 3.1 der Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) beachtlich (Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder mit Beschluss der 54. Amtschefkonferenz in der Fassung des Beschlusses der 128. Sitzung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz am 17. und 18. September 2014 in Landshut).

Im vorliegenden Fall befinden sich die maßgebliche Immissionsorte, die nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, in einem Streifen von 10m entlang des jeweils ruhenden äußeren Leiters der 110kV-Leitung. Diese Vorgaben sind im Zuge der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen (z.B. bei der Anordnung der Kassenzonen und Pausenräumen, etc.). Verwiesen wird in diesem Fall auch auf den in der Plankarte gekennzeichnete Hochspannungsleitung und deren Schutzstreifen von 15m, welcher die vorstehend genannte Abstandszone von 10m beinhaltet.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen wie Lärm, Gerüche, Staub, etc. entstehen können und von den Nutzern des Plangebietes zu tolerieren sind. Immissionsschutzrechtliche Konflikte oder wesentliche Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen sind daraus nicht abzuleiten.

11. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

11.1 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Gemeinde Liederbach am Taunus während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

11.2 Abfallbeseitigung

Bei Bau,- Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten).

11.3 Sonstige Infrastruktur

Syna GmbH

Hochspannungsfreileitung: Im Plangebiet sind Hochspannungsfreileitungen oder -kabelanlagen der Syna GmbH vorhanden. Die Leitungen sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten mit dem dargestellten Schutzstreifen im Grundbuch gesichert. Innerhalb des Schutzstreifens dieser Leitungen gelten zusätzlich besondere Bedingungen:

Der Einsatz von Großgeräten (z.B. das Aufstellen eines Baukranes, Einsatz von Raupen, Kippladern, Rammen, Bohrwagen etc.) ist im Schutzstreifen von Hochspannungsleitungen nur eingeschränkt möglich.

Der Einsatz von Großgeräten im Bereich der Hochspannungsfreileitung ist mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen anzuzeigen und mit Syna GmbH Asset, Service Hochspannung, Herr Schimmel, Zeche Gustav 8, 63791 Karlstein, Tel. Büro: +49 69 3107 955 1625, Tel. Mobil: +49 162 2858650, roland.schimmel@syna.de ein Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren.

Die Einweisung erfolgt auf Grund des Merkheftes für Baufachleute (Herausgeber VDEW/ISBN 3-8022-0527-8), dessen Regelungen streng einzuhalten sind. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Erschwernisse während der Bauausführung durch den Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung gehen zu Lasten des Bauherrn. Dies gilt insbesondere für zeitliche Verzögerungen aufgrund nicht freischaltbarer Stromkreise. Das Grundstück muss für Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich sein. Maststandorte müssen über Zufahrtsmöglichkeiten für LKW und schweres Gerät jederzeit erreichbar bleiben. Ggf. sind die Parkplatzflachen im Bereich des Schutzstreifens der Leitung auf Anforderung zu sperren.

Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Schutzstreifen von Hochspannungsleitungen, insbesondere Bebauungen, Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen, bedürfen einer detaillierten Abstandsüberprüfung gemäß DIN EN 50341 sowie der schriftlichen Zustimmung der Syna GmbH. In diesen Fällen richten Sie bitte eine gesonderte schriftliche Anfrage (vorzugsweise per Email) an Syna GmbH Asset Management, Hochspannung, Herr Völker, Ludwigshafener Straße 4, 65929 Frankfurt a. M., Tel.: +49 69 3107 3128, juergen.voelker@syna.de und übersenden aussagekräftige Unterlagen mit entsprechenden Schnittzeichnungen und Höhenangaben (NN-Höhen) zur Prüfung und Stellungnahme.

Das geplante Gebäude muss eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 erhalten. Dachflächen innerhalb des Leitungsschutzstreifens dürfen nicht zum Aufenthalt von Personen gestaltet sein (Dachterrasse etc.). Dachaufbauten wie z. B. Klimageräte, SAT-Schüsseln, Antennen, Blitzfangstangen etc.) sind im Leitungsschutzstreifen nicht zulässig. Um elektrische Aufladungen zu vermeiden, sind alle außen an der baulichen Anlage befindlichen metallenen Objekte (z. B. Trapezblech, Dachrinnen inkl. Fallrohr, Fensterbänke, Geländer usw.) in einen umfassenden Potentialausgleich entsprechend DIN VDE 0100 Teil 410/540 und DIN VDE 0185 (vgl. ENV 61024-1) einzubeziehen. Fahnenmasten sind im Leitungsschutzstreifen nicht zulässig. Beleuchtungsmaste bedürfen einer Überprüfung gem. DIN EN 50341. Der Anpflanzung vom hochstämmigen Bäumen im 30 m breiten Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung kann nicht zugestimmt werden.

Die in der sechsundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26.BImSchV) enthaltenen Anforderungen, zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder, werden derzeitig beim Betrieb durch die Freileitung (Niederfrequenzanlage) eingehalten. Sollten bedingt durch das Bauvorhaben diese Anforderungen nicht mehr eingehalten werden können und muss unsere Anlage geändert werden, gehen die hierdurch entstehenden Kosten vollständig zu Lasten des Bauherrn/Antragstellers/Betreibers. Gemäß dem Minimierungsgebot der Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV (26. BImSchVVwV) sind insbesondere Orte im Einwirkungsbereich einer Freileitung zu betrachten, an denen sich Menschen bevorzugt längere Zeit oder dauerhaft aufhalten. In diesem Fall wären das die Büroflachen im Leitungsschutzstreifen. Es wird daher angeregt, dass die Büroflächen außerhalb des Leitungsschutzstreifens vorgesehen werden.

Örtliche Stromversorgung: Für die Stromversorgung des Plangebietes wird die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich. In allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen wird Raum für die Einbringung von Versorgungskabeln und von Straßenbeleuchtungsstützpunkten mit Betonfundament nach DIN 1998 benötigt. Bei Baumpflanzungen im Bereich vorhandener bzw. geplanter unterirdischen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen. In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna abzustimmen. Rückfragen und weitere Abstimmungen zur örtliche Stromversorgung sind mit Herrn Frank Messinger, Tel. 069-3107-1911 (frank.messinger@syna.de) vorzunehmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungstrassen beauftragten Firmen zwingend zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH abzuholen.

Netzdienste Rhein-Main (NRM)

In der Nachbarschaft des Bebauungsplanes (Verkehrsflächen) befinden sich bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse (u.a. Hochdruckleitung inkl. Steuerkabel (HD-11 00, DN150, PN16), deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Durch mögliche Arbeiten im Schutzstreifen der Hochdruckleitung (Straßenbau) werden ggf. Sicherungs- und/oder Umlegungsarbeiten erforderlich. Um die nötigen Schritte einleiten und festlegen zu können, wird um eine rechtzeitige Beteiligung an der Detailplanung gebeten.

Für jeden Bauzustand ist eine Mindestüberdeckung von 60cm über dem Rohrscheitel zu gewährleisten. Für den Endzustand ist jegliche Änderung der Geländeoberkante innerhalb des Trassenbereiches mit NRM abzustimmen.

Für die Lage- und Tiefenermittlung und für den Tiefbau im Bereich der Gashochdruckleitung ist eine Suchschachtung durch Handschachtung erforderlich. Der Schutzstreifen ist freizuhalten und darf nicht für die Baustelleneinrichtungen oder als Lagerfläche verwendet werden.

Die Richtlinien GW125 und die NRM-Norm zum Schutz unterirdischer Leitungen NRM-N-A001 sind einzuhalten. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen".

Sollte eine Versorgung der Liegenschaft mit Gas gewünscht werden, so muss die Gasversorgungsleitung für einen Gas-Netzanschluss verlängert werden. Aus diesem Grund wird um Kontaktaufnahme gebeten: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, 069213-26259, s.litz@nrm-netzdienste.de.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm "Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Bestandsunterlagen sind online unter dem Link https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft verfügbar.

Leitungsauskunft NRM

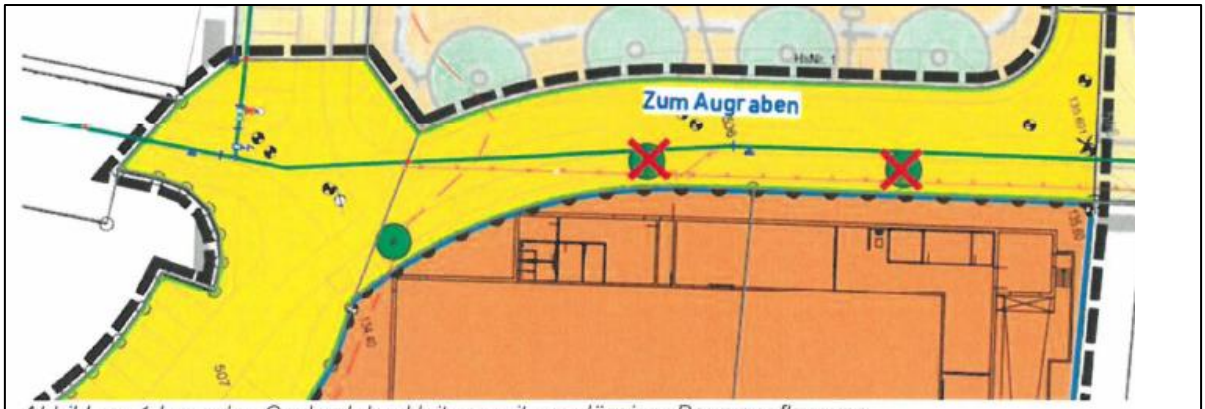


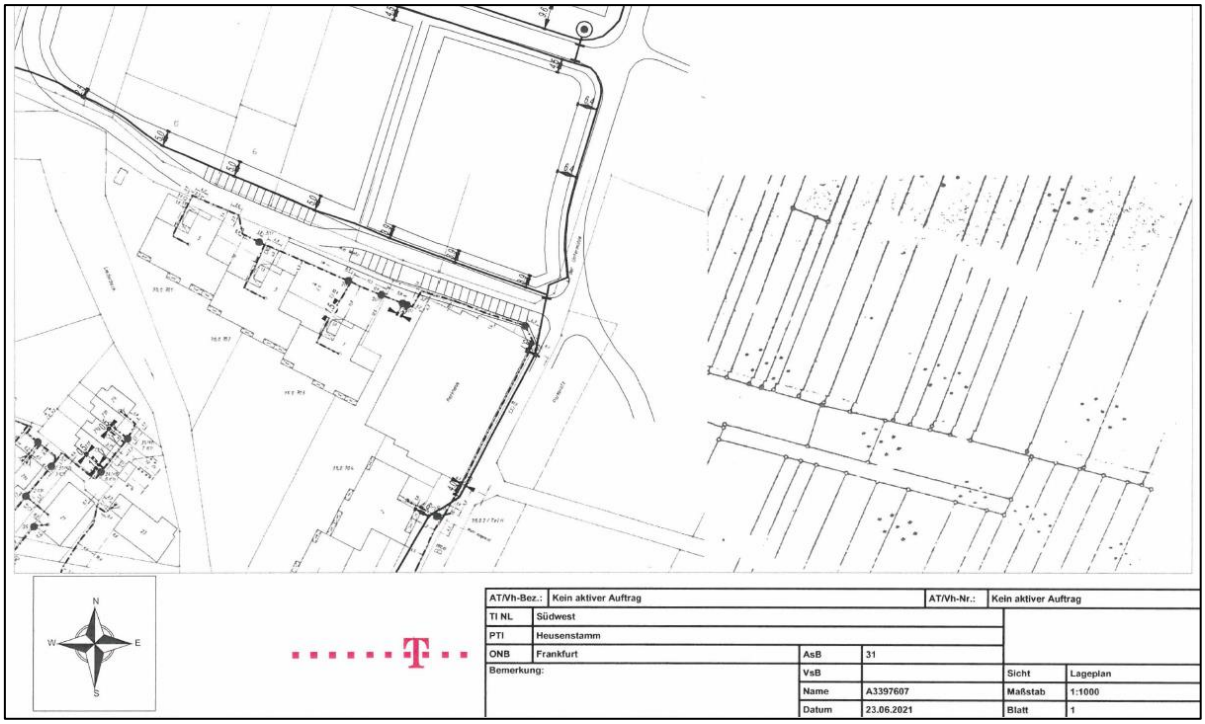
Abbildung 1 Lageplan Gashochdruckleitung mit unzulässiger Baumanpflanzung

Quelle: Netzdienste Rhein-Main

Deutsche Telekom

Im Randbereich des Plangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Werden diese von Baumaßnahmen berührt, müssen diese bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden. Zur Abstimmung ob neue Anlagen für eine zukünftige Versorgen erforderlich werden, ist eine Abstimmung über T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de rechtzeitig über Baubeginn, Fertigstellung, Ansprechpartner, etc. erforderlich.

Leitungsauskunft Telekom



Quelle: Deutsche Telekom Technik GmbH

11.4 Brandschutz

Bei Gebäuden die ganz oder in Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen sind, sind notwendige Zufahrt für die Feuerwehr nach § 5 Abs. 1 HBO herzustellen und müssen dementsprechend analog den Anforderungen der DIN 14090 i.v.m. der Technischen Baubestimmung "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" bezüglich Befestigung und befahrbarer Breite entsprechen. Ggf. sind verkehrsbeschränkende Maßnahmen (Halteverbot) vorzusehen.

Bei Gebäuden mit Geschossen bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt und der zweite Rettungsweg nicht baulich gesichert ist, ist der Nachweis über ein geeignetes Hubrettungsgerät der Feuerwehr innerhalb der Hilfsfrist nach HBKG zu führen.

Innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung sind für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen und aus einsatztaktischen Gesichtspunkten vor Ort, die entsprechenden Sicherheitsabstände zu Rettungskorb und Leiterpark zu berücksichtigen. Hierbei müssen Geräte in jedem Fall einen Abstand von 3,0 m zu den Leiterseilen nach allen Seiten eingehalten. Bei begehbaren Objekten (z.B. eine Drehleiter) ist dieser Abstand noch um 2,0 m zu erhöhen und beträgt 5,0 m. Das Ausschwingen der Leitungsseile bei Wind ist bei der Bemessung des Sicherheitsabstandes zu berücksichtigen. Somit sind Einschränkungen der Einsatzmöglichkeiten von Hubrettungsfahrzeugen zur Aufstellung, Brandbekämpfung und im Besonderen des 2. Rettungsweges aus Objekten/Gebäuden gegeben. Dies ist bei einer Bebauung zwingend zu beachten.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht erforderlich.

13. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Plangebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet, gerundet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	1,23 ha
Sonstige Sondergebiete, SO_Einzelhandel	0,85 ha
Straßenverkehrsflächen	0,015 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,015 ha
Flächen für Natur und Landschaft	0,35 ha

14. Anlagen und Gutachten

- Planungsbüro Fischer, Umweltbericht, Wettenberg 04/2022
- CIMA Beratung + Management GmbH, Gutachterliche Stellungnahme zur Bedeutung einer Verlagerung des Rewe-Marktes in der Gemeinde Liederbach am Taunus an den Standort „Am Wehr“ für eine langfristig sichergestellte Grundversorgung, Hannover 06/2020
- CIMA Beratung + Management GmbH, Verträglichkeitsgutachten zur Erweiterung und Verlagerung des Rewe-Marktes in der Gemeinde Liederbach am Taunus an den Standort „Am Wehr“, Hannover 31.07.2020
- PlanÖ, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – Bebauungsplan „Am Wehr – Zum Augraben“, Biebertal 04/2021
- IMBPlan, Verkehrsuntersuchung - Bebauungsplan „Am Wehr - Zum Augraben“, Hanau 02/2022
- GSA Ziegelmeyer GmbH, Schalltechnische Untersuchungen – Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Rewe) im Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Wehr – Zum Augraben“, Hohenstein 02/2022
- Geophysik RheinMain GmbH, Geophysikalische Oberflächensondierung zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern, Frankfurt 11/2021

Planstand: 22.04.2022

Projektnummer: 21-2479

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de