

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Rudolf-Diesel-Straße 2“

Entwurf

Planstand: 04.03.2025

Projektnummer: 24-2900

Projektleitung: Böttger / Adler

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 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
1.4 Raumordnung und vorbereitende Bauleitplanung	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	12
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	13
1.7 Verfahrensart und -stand	13
2. Beschreibung des Vorhabens.....	15
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	16
4. Inhalt und Festsetzungen	16
4.1 Art der baulichen Nutzung	17
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	19
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
5.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	20
5.2 Werbeanlagen.....	20
5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter	20
5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	20
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	21
6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	21
6.2 Artenschutzrechtliche Belange	21
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	22
7.1 Überschwemmungsgebiete	22
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	22
7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	23
7.4 Abwasserbeseitigung.....	24
7.5 Abflussregelung	25
8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund.....	25
9. Kampfmittel.....	25
10. Immissionsschutz	25
11. Denkmalschutz	26
12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	26

13. Bodenordnung	27
14. Anlagen und Gutachten	27

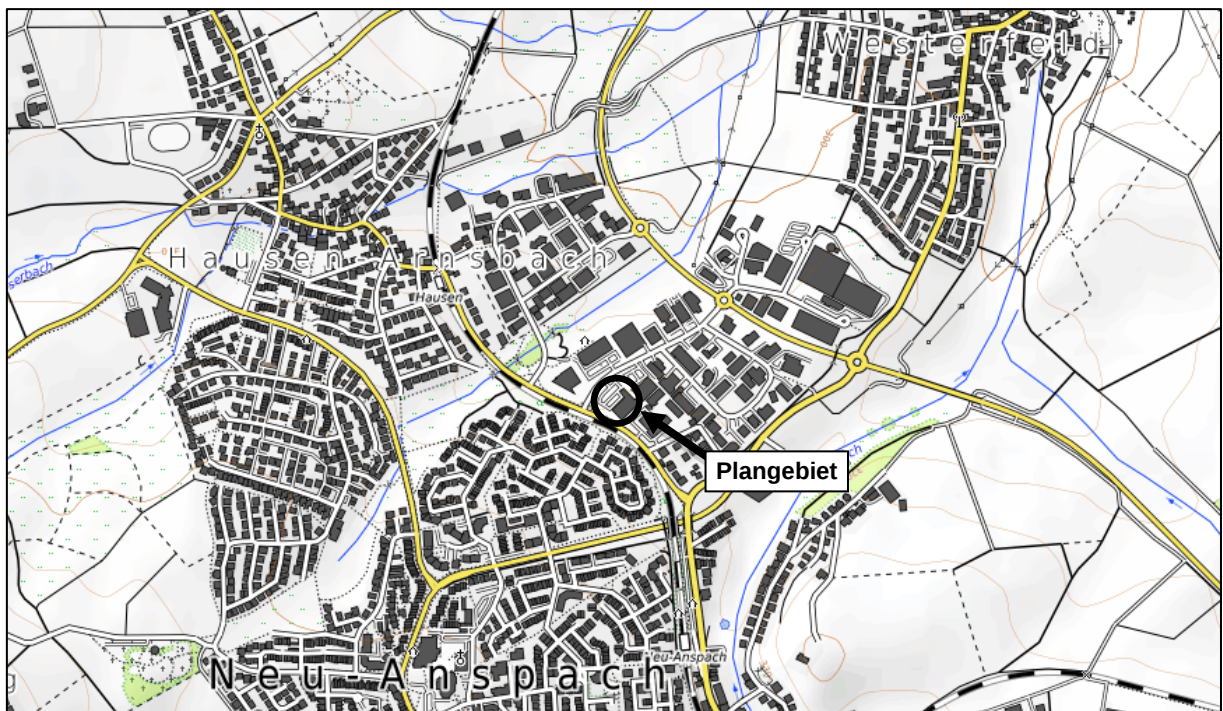
1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Neu-Anspach befindet sich im Stadtteil Anspach im Bereich des westlichen Eingangs des Gewerbegebietes „Am Burgweg“ südöstlich der Rudolf-Diesel-Straße ein Lebensmittelmarkt der Firma Aldisüd, bei dem es sich mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² bereits gegenwärtig um einen großflächigen Lebensmittelmarkt handelt. Der Standort übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Norden Neu-Anspachs und sichert damit anteilig die Nah- und Grundversorgung der umliegenden Stadtgebiete von Neu-Anspach. Aufgrund seines Baualters sowie im Hinblick auf das Raumprogramm und die Warenpräsentation entspricht der bestehende Markt letztlich jedoch nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen und Kundenwünschen. Zur wettbewerbsfähigen und langfristigen Standortssicherung ist nunmehr geplant, den Lebensmittelmarkt zurückzubauen und durch ein modernes und marktgerechtes Verkaufsgebäude mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² zu ersetzen. Ausgehend von der Ausrichtung des bestehenden Lebensmittelmarktes soll das geplante Verkaufsgebäude um 90° gedreht werden, wodurch das Verkaufsgebäude zukünftig parallel zur Straße An der Eisenbahn ausgerichtet wird und die Stellplatz- und Freiflächen entsprechend neu geordnet werden.

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ von 2013, der unter Anwendung des § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) auf die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung verzichtet und stattdessen entsprechend der damaligen Vorhabensplanung für den Bereich des Plangebietes die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m² sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen bzw. Flächen für Stellplätze festsetzt. Zur Umsetzung der vorgesehenen Planung soll der rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungsplan von 2013 für den Bereich des Plangebietes nunmehr entsprechend ersetzt werden.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2024), bearbeitet

Die Ausgestaltung erfolgt ebenfalls als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB, auf der Basis eines Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie ergänzt durch einen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Neu-Anspach abzuschließenden Durchführungsvertrag. Dabei dient die seitens des Vorhabenträgers vorgelegte Baukonzeption mit den darin enthaltenen und für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevanten Inhalten und Planungsvorgaben als Grundlage für die Ausgestaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2013 werden nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die konkrete Vorhabensplanung angepasst. Die wesentlichen Änderungen zum rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2013 beschränken sich im Wesentlichen auf die Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² auf 1.200 m² sowie die Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze entsprechend der aktuellen Vorhabensplanung.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 2“ befindet sich im Norden des Stadtteils Anspach im Gewerbegebiet „Am Burgweg“ und umfasst in der Gemarkung Anspach, Flur 48, das Flurstück 92 und wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|---------|---|
| Norden: | Verlauf der Rudolf-Diesel-Straße sowie anschließend Einzelhandelsstandort der Firma Lidl im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ – 1. Änderung von 2016 |
| Osten: | Einzelhandelsnutzungen, städtischer Bauhof- und Feuerwehrtützpunkt sowie Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Burgweg“ Nr. IV/10 von 1995 |
| Süden: | Verlauf der Straße An der Eisenbahn (Kreisstraße K 734) und der Taunusbahn sowie anschließend Allgemeines Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bereich „Mitte-Ost“ Nr. 22/I – 5. Änderung – Gebiet Nord von 2004 |
| Westen: | Einmündung der Rudolf-Diesel-Straße auf die Straße An der Eisenbahn (Kreisstraße K 734) sowie Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Am Burgweg“ Nr. IV/10 von 1995 |

Auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,66 ha (6.561 m²) umfasst der räumliche Geltungsbereich ausschließlich das bereits weitgehend versiegelte Baugrundstück Rudolf-Diesel-Straße 2, was neben dem bestehenden Verkaufsgebäude des Lebensmittelmarktes der Firma Aldi^{SÜD} mit dazugehörigen Stellplatz- und Freiflächen auch eine Paketstation als Nebenanlage umfasst. Das Höhengniveau des Plangebietes bewegt sich zwischen rd. 317 m ü.NHN im Norden und rd. 219 m ü.NHN im Süden des Plangebietes. Demnach liegt das Plangebiet topografisch um bis zu 6 m unterhalb der Höhenlage des südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Straßenverlaufs der Straße An der Eisenbahn (Kreisstraße K 734) sowie des südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes des städtischen Bauhof- und Feuerwehrtützpunktes.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (10/2024)

Diese Höhendifferenz spiegelt sich in den deutlich ausgebildeten Böschungsbereichen, insbesondere entlang der südwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenzen, aber auch entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze wider. Die Böschungsbereiche sind durch Stützmauern befestigt und mit aus Einzelbäumen und Sträuchern bestehenden und weitgehend geschlossenen Gehölzstrukturen bewachsen. Darüber hinaus befindet sich im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze, in Richtung des nordwestlich gelegenen Mischgebietes, eine bestehende Schallschutzwand.

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 2“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Modernisierung und Neuordnung des Einzelhandelsstandortes „Rudolf-Diesel-Straße 2“ geschaffen werden. Im Zuge der Planung sollen insbesondere die baulichen Anlagen des bestehenden Lebensmittelmarktes zurückgebaut und durch ein Verkaufsgebäude mit einem vergrößerten Verkaufsflächenumfang ersetzt werden. Der Verkaufsflächenumfang des Lebensmittelmarktes soll sich nach der derzeitigen Planung dabei von gegenwärtig rd. 1.000 m² auf künftig maximal 1.200 m² Verkaufsfläche erhöhen.

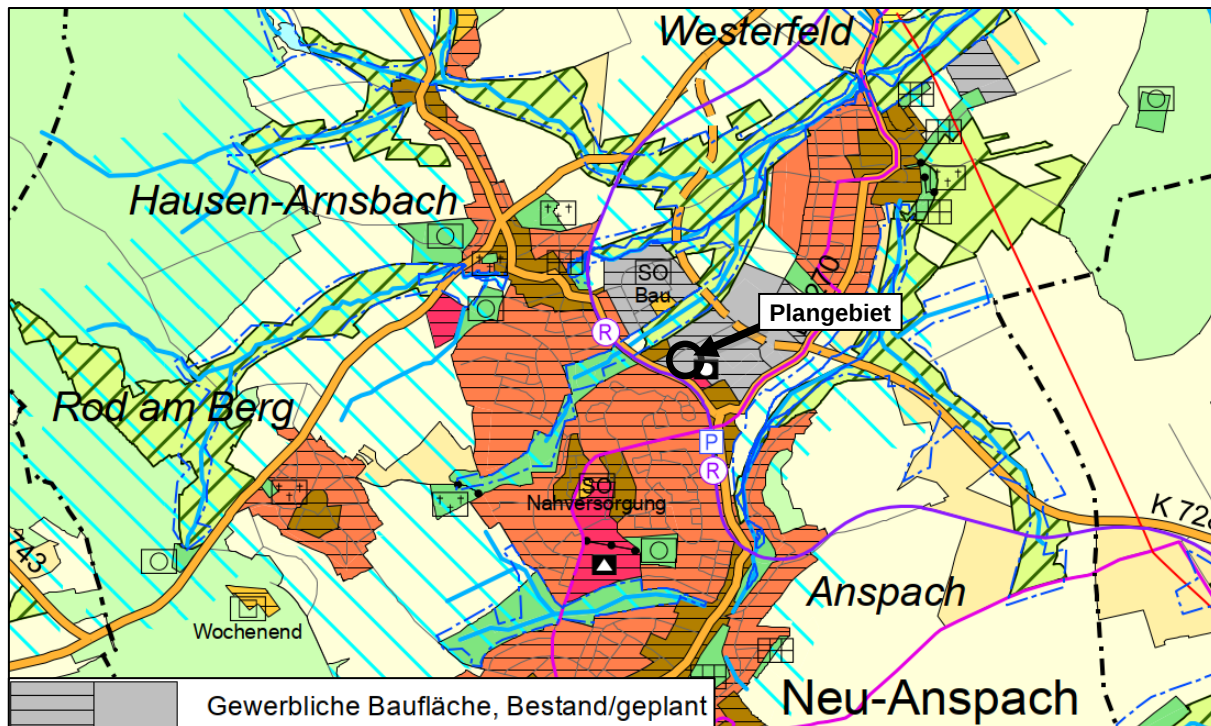
Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04). Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an. Die Regelung ist insofern durch eine Zweistufigkeit der Prüfungsreihenfolge gekennzeichnet.

Mit dem rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ von 2013 wurde eine Erweiterung der Verkaufsstelle von rd. 850 m² auf maximal 1.000 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich vorbereitet, sodass der bestehende Lebensmitteldiscounter bereits gegenwärtig einen Verkaufsflächenumfang oberhalb der Grenze zur **Großflächigkeit** aufweist und auch die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschreitet. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 2“ wird nun eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² festgesetzt. Dabei wird entsprechend des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2013 unter Anwendung des § 12 Abs. 1 BauGB auf die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung verzichtet und stattdessen werden entsprechend der vorgelegten Baukonzeption Festsetzungen für das konkret geplante Vorhaben getroffen. Zudem wird die Festsetzung beibehalten, dass Randsortimente auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden dürfen. Die Betroffenheit von Zielen der Raumordnung durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens wurde bereits mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen, vorabgestimmt und ein **Verträglichkeitsgutachten** erstellt. Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass sich aus den Wettbewerbswirkungen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens weder städtebauliche noch versorgungsstrukturelle Folgewirkungen in Neu-Anspach sowie im Umland ergeben. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das nachfolgende Kapitel 1.4 sowie auf das als Anlage beigefügte Verträglichkeitsgutachten verwiesen.

1.4 Raumordnung und vorbereitende Bauleitplanung

Neu-Anspach ist im Regionalplan **Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010** (RPS/RegFNP₂₀₁₀) als Unterzentrum festgelegt und im **Landesentwicklungsplan Hessen** dem verdichteten Raum zugeordnet. Der RPS/RegFNP₂₀₁₀ stellt das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar. Die flächennutzungsplanbezogene Darstellung der „Gewerblichen Bauflächen“ übernimmt zugleich die Funktion des **Vorranggebiets Industrie und Gewerbe** des Regionalplans Südhessen. Gemäß den Ausführungen des RPS/RegFNP₂₀₁₀ ist innerhalb dieser Fläche grundsätzlich nur die Selbstvermarktung dort produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen darf.

Ausschnitt aus der Hauptkarte des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010

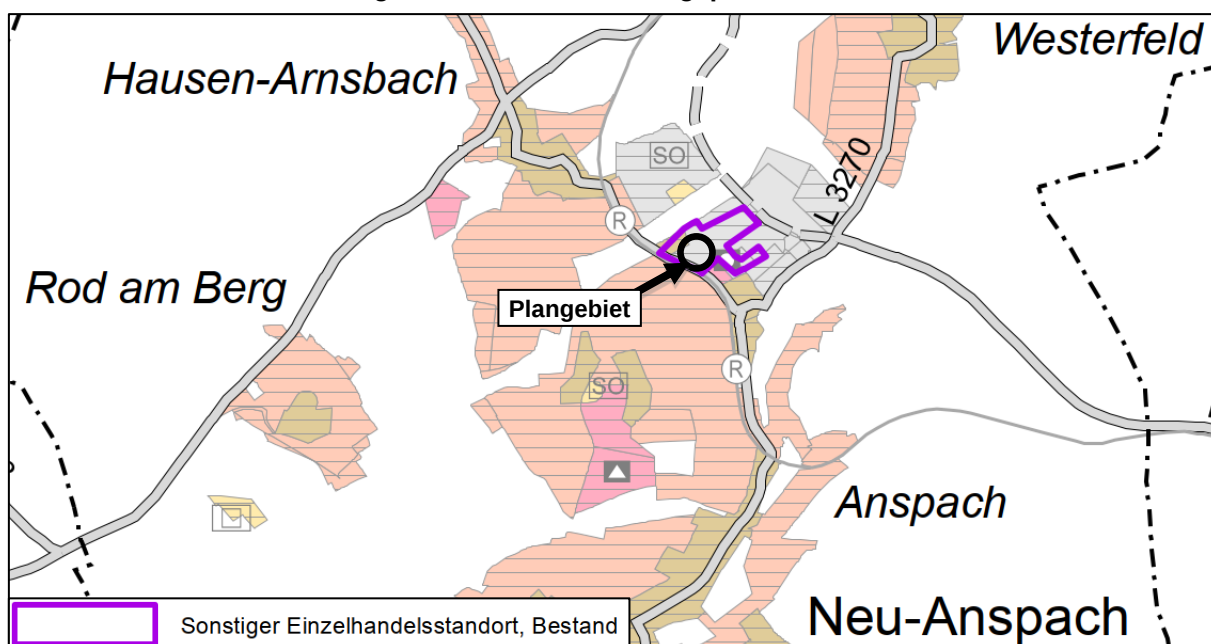


Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Vorliegend ebenso beachtlich sind jedoch die Darstellungen der **Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel zum RPS/RegFNP₂₀₁₀**. Hierbei stellt das Regionale Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach weder einen Versorgungskern oder zentralen Versorgungsbereich noch einen Ergänzungsstandort dar. Stattdessen wird ausschließlich für einen Teilbereich des Gewerbegebietes „Am Burgweg“, der auch die Flächen des vorliegenden Plangebietes umfasst, ein „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ dargestellt.

Ausschnitt Beikarte 2 des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010



Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Gegenstand der folgenden Ausführungen ist daher die Prüfung der vorgesehenen Planung im Hinblick auf die eine Anpassungspflicht begründenden Ziele und die in der Abwägung beachtlichen Grundsätze der Raumordnung des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 – 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen von 2000 und Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010. Diese umfassen verschiedene Zielvorgaben und Grundsätze für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die sich mit den Schlagworten Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, Integrationsgebot und Beeinträchtungsverbot umschreiben lassen.

4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen

6-1 (Z) Zentralitätsgebot:

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.
- Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.

6-2 (G) Kongruenzgebot:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.

RPS/RegFNP₂₀₁₀ (Zielvorgabe Z 3.4.3-2)

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

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.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Nach dem **Zentralitäts- bzw. Kongruenzgebot** sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Ober- und Mittelzentren zulässig, während sich das geplante Vorhaben etwa im Hinblick auf seinen Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen hat. Da die Stadt Neu-Anspach im System der zentralörtlichen Gliederung als Grundzentrum (Unterzentrum) gilt, wird dem Zentralitätsgebot zunächst nicht entsprochen. Ferner wird der Ausnahmetatbestand, nach welchem die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben zum Zwecke der Grundversorgung in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig ist, teilweise entsprochen. So befindet sich der Vorhabenstandort im zentralen Ortsteil Anspach und die geplante Verkaufsflächenerweiterung von maximal 1.000 m² auf maximal 1.200 m² erfüllt die in der Zielvorgabe Z 3.4.3- 2 des RPS/RegFNP₂₀₁₀ genannte Schwelle für Lebensmitteldiscounter.

Jedoch wird die örtliche Grundversorgung in Neu-Anspach bereits durch mehrere Lebensmittelmärkte gedeckt, womit die geplante Verkaufsflächenenerweiterung des Marktes grundsätzlich nicht das Ausnahmekriterium erfüllt und damit ein Zielverstoß beim **Zentralitätsgebot** des Landesentwicklungsplanes Hessen und des RPS/RegFNP₂₀₁₀ vorliegt. Dahingehend kann jedoch angemerkt werden, dass es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um eine der Sicherung des Bestandmarktes dienende Erweiterung und Modernisierung eines bestehenden, langjährig etablierten und bereits heute großflächigen Lebensmittelmarktes handelt. Darüber hinaus übernimmt der Standort nach gutachterlicher Bewertung eine wichtige Nahversorgungsfunktion für den Norden Neu-Anspachs, was auch durch die Ausweisung als Standortbereich für die Nahversorgung im Einzelhandelskonzept der Stadt Neu-Anspach von 2015 und als „Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand“ in der Beikarte 2 zum RPS/RegFNP₂₀₁₀ anerkannt wird. Ferner handelt es sich bei dem Warenangebot des bestehenden sowie geplanten Marktes zum überwiegenden Teil um ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment und aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland (v.a. Usingen) sowie der räumlichen Strukturen erreicht der Markt kein überörtliches Einzugsgebiet. Schließlich dient die Erweiterung und Modernisierung der Aldi-Filiale primär der Anpassung an die Anforderungen an moderne Lebensmitteldiscounter, wobei eine wesentliche Sortimentsveränderung oder -erweiterung nicht vorgesehen ist.

Das **Kongruenzgebot** ist gemäß der Auswirkungsanalyse der GESELLSCHAFT FÜR MARKT- UND ABSATZFORSCHUNG MBH (GMA) als erfüllt zu bewerten, da sich das Einzugsgebiet des erweiterten Aldi-Marktes nach gutachterlicher Bewertung auf den Siedlungsbereich der Stadt Neu-Anspach beschränkt. Hierbei wird ausgeführt, dass basierend auf der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft des erweiterten Aldi-Lebensmitteldiscounter ca. 85 % des Umsatzes aus Neu-Anspach selbst stammen und lediglich ca. 15 % des Umsatzes auf Streukunden aus den umliegenden Städten und Gemeinden (v.a. Usingen, Schmitten, Wehrheim) entfallen, sodass der Standort kaum eine überörtliche Wirkung entfalten wird.

4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen

6-3 (Z) Integrationsgebot:

- Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung oder an städtebaulich integrierten Standorten ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.
- Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m², zu begrenzen.
- Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.

RPS/RegFNP₂₀₁₀ (Zielvorgabe Z 3.4.3-2)

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

RPS/RegFNP₂₀₁₀ (Zielvorgabe Z 3.4.3-3)

In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Nach dem **städtebaulichen Integrationsgebot** müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe zunächst enge räumliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Der vorliegende Vorhabenstandort grenzt überwiegend an Einzelhandels- sowie Gewerbenutzungen an. Die sich in unmittelbarer Nähe befindenden größeren Wohnquartiere (Wohnquartier Rudolf-Selzer-Straße des Stadtteils Anspach und südliche Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Hausen-Arnsbach) werden durch städtebauliche Barrieren (Hauptverkehrsachse, Eisenbahnlinie) vom Vorhabenstandort getrennt. Gleichwohl besteht eine Quermöglichkeit in Form einer Unterführung auf Höhe des Eisenbachs bzw. der Breslauer Straße, wodurch der Standort auch aus Richtung der genannten Wohnquartiere fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist. Hierbei beträgt die fußläufige Entfernung zum Vorhabenstandort je nach Lage in den genannten Wohnquartieren zwischen 500 und 1.000 m. Direkt vor der Aldi-Filiale an der Rudolf-Diesel-Straße befindet sich zudem die Bushaltestelle „Gewerbegebiet Burgweg“, wodurch eine sehr gute Anbindung des Vorhabenstandortes an das örtliche ÖPNV-Netz besteht. Die verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes für den motorisierten Individualverkehr ist über die bestehende Zufahrt an der Rudolf-Diesel-Straße gegeben, die in südwestlicher Richtung in die Straße An der Eisenbahn mündet. Von hier aus besteht ein direkter Anschluss an die Bahnhofstraße, eine der Hauptverkehrsachsen in Neu-Anspach. Da vor der zu erweiternden Aldi-Filiale darüber hinaus ausreichend Parkplätze für den Pkw-Verkehr zur Verfügung stehen, ist die verkehrliche Anbindung des Standortes ebenfalls als sehr gut zu bewerten. Schließlich handelt es sich um einen bestehenden, langjährig etablierten und bereits heute großflächigen Lebensmittelmarkt, dessen nunmehr geplante Verkaufsflächenerhöhung nicht dazu geeignet ist den Einzugsbereich der Aldi-Filiale wesentlich zu erweitern, wodurch auch keine erhöhte Einkaufshäufigkeit bzw. Kundenfrequenz zu erwarten ist. Entsprechend besteht kein Grund zur Annahme, dass mit einer abwägungsbeachtlichen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen ist. Auch wenn der Standort damit als funktional in das Siedlungsgefüge eingebunden gelten kann, ist er aufgrund der räumlichen Lage als städtebaulich nicht integriert zu bezeichnen, womit die vorliegende Planung nicht im Einklang mit dieser Zielvorgabe steht.

Darüber hinaus stellt der RPS/RegFNP₂₀₁₀ das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dar, was aus regionalplanerischer Sicht einem „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ entspricht, sodass dem **siedlungsstrukturellen Integrationsgebot** grundsätzlich nicht entsprochen wird. Vorliegend ebenso beachtlich sind jedoch die Darstellungen der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel zum RPS/RegFNP₂₀₁₀, die für einen Teilbereich des Gewerbegebietes „Am Burgweg“, der auch die Flächen des Vorhabenstandortes umfasst, einen „Sonstigen Einzelhandelsstandort, Bestand“ darstellt. Damit ist gemäß RPS/RegFNP₂₀₁₀ eine Sicherung des großflächigen Einzelhandelsstandortes im Bestand zulässig. Grundsätzlich nicht inbegriffen ist dabei jedoch die geplante Vergrößerung, auch wenn die geplante Erweiterung und Modernisierung der Aldi-Filiale vorliegend ausschließlich der Anpassung an die Anforderungen an moderne Lebensmitteldiscounter dient und – im Sinne einer zukünftigen Wettbewerbsfähigkeit des Standortes – einer notwendigen Maßnahme zur langfristigen Sicherung des Bestandstandortes entspricht.

4. Änderung des LEP 2021

6-4 (Z) Beeinträchtungsverbot:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen. [...]

RPS/RegFNP2010 (Zielvorgabe Z 3.4.3-3)

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.“

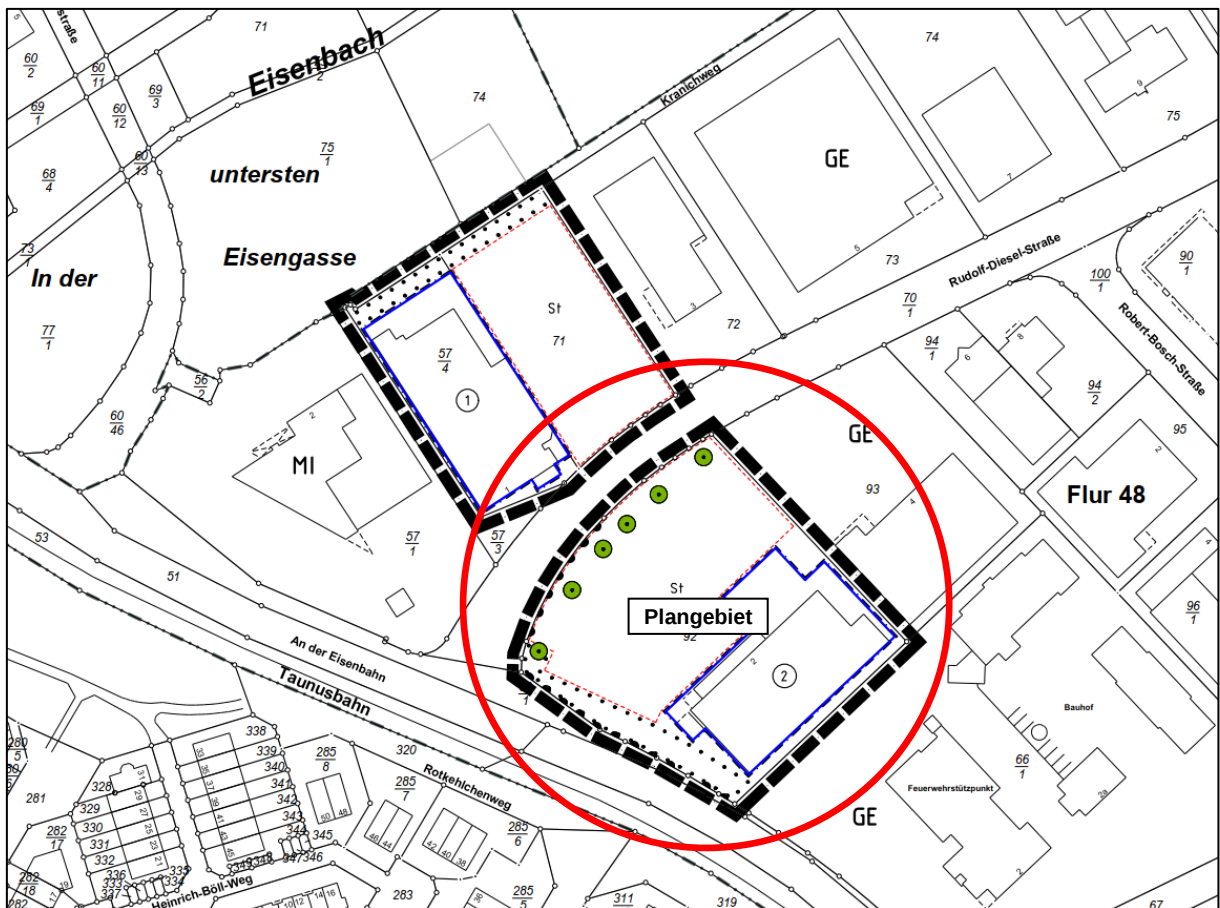
Das **Beeinträchtungsverbot** umfasst insbesondere die Vorgabe, dass durch großflächigen Einzelhandelsvorhaben die Funktion der zentralen Orte und Versorgungsbereiche der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigt werden darf. Auch diesbezüglich gilt, dass der Aldi-Markt sowohl gegenwärtig als auch künftig der Versorgung der Bevölkerung in einem begrenzten Einzugsbereich dient. Ferner handelt es sich um einen bestehenden Nahversorgungsstandort und die Marktteilung zwischen den relevanten Wettbewerbern hat sich bereits eingespielt, wodurch nicht von einer Beeinträchtigung der Funktion zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche auszugehen ist. Diese Annahme wird auch im Zuge der im Rahmen der Auswirkungsanalyse durchgeführten Berechnungen zur Umsatzumverteilung und versorgungsstrukturellen Auswirkungen aufgrund der geplanten Verkaufsflächenerweiterung nachgewiesen. Das Ergebnis der GMA lautet, dass das Beeinträchtungsverbot eindeutig eingehalten wird. Die Umverteilungsquote in Neu-Anspach liegt insgesamt bei maximal 3 % (in den sonstigen Lagen Neu-Anspachs) und somit in einem unkritischen Bereich. Auch im Umland von Neu-Anspach sind keine negativen städtebaulichen oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen festzuhalten. Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf das als Anlage beigefügte Verträglichkeitsgutachten der GMA verwiesen.

Im Hinblick auf die geplante Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Standortes der Firma AldiSÜD wird ein **Zielabweichungsverfahren** von den Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 – 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen von 2000 und des Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 beantragt und durchgeführt.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ von 2013, der unter Anwendung des § 12 Abs. 1 BauGB auf die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung verzichtet und stattdessen entsprechend der damaligen Vorhabensplanung die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m² sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen bzw. Flächen für Stellplätze festsetzt. Ferner wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche für Randsortimente bis zu 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche betragen darf und dass automatisierte Dienstleistungen, wie z.B. Paketstation und Bankfiliale zulässig sind. Zum Maß der baulichen Nutzung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest, wobei die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Die maximale Zahl der Vollgeschosse wurde auf ein Maß von Z = 1 begrenzt. Darüber hinaus werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Laubbäume zum Erhalt festgesetzt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ von 2013



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 2“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ von 2013 durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde unter anderem 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 im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 2“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche zum Ziel hat. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 2“ wird die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet, sodass eine allgemeine **Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 7 UVPG** durchzuführen ist. Die Vorprüfung ist der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt und kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung somit nicht erforderlich ist.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich hinter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m² zurück, da der Geltungsbereich lediglich eine Größe von rd. 0,66 ha aufweist. Sofern angenommen wird, dass zum rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ – 1. Änderung ein zeitlicher, räumlicher oder sachlicher Zusammenhang besteht, ergibt sich eine Gesamtfläche von rd. 1,46 ha, sodass die Grundfläche weiterhin in jedem Fall den zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² unterschreitet. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2016 als Satzung beschlossen und hat das bis dahin für seinen Geltungsbereich geltende Bauplanungsrecht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ von 2013 sowie aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ von 2015 abgelöst. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich durch eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	25.04.2024 Bekanntmachung: __.__.____
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 erfolgten im Useringer Anzeiger.

Die bestehende Zufahrtsituation ausgehend von der Rudolf-Diesel-Straße wird beibehalten. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sowie auch die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sind bereits Bestand und erfolgen durch Anschluss an das bestehende Versorgungs- bzw. Entsorgungsnetz. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird ebenfalls sichergestellt. Wesentliche Änderungen zur vorangegangenen Nutzung sind ausgeschlossen.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Anspach im Gewerbegebiet „Am Burgweg“. Die äußere verkehrliche **Erschließung** erfolgt unverändert ausgehend von der Rudolf-Diesel-Straße, von wo aus in südwestlicher Richtung über die Straße An der Eisenbahn (K 734) sowie in nordwestlicher Richtung über die Heisterbachstraße eine überörtliche **Anbindung** an die Landestraße L 3270 erfolgt. Der vorliegende Vorhabenstandort grenzt überwiegend an Einzelhandels- sowie Gewerbenutzungen an. Die sich in unmittelbarer Nähe befindenden größeren Wohnquartiere (Wohnquartier Rudolf-Selzer-Straße des Stadtteils Anspach und südliche Wohnsiedlungsbereiche des Stadtteils Hausen-Arnsbach) werden durch städtebauliche Barrieren (Hauptverkehrsachse, Eisenbahnlinie) vom Vorhabenstandort getrennt. Gleichwohl besteht eine Querungsmöglichkeit in Form einer Unterführung auf Höhe des Eisenbachs bzw. der Breslauer Straße, wodurch der Standort auch aus Richtung der genannten Wohnquartiere fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen ist. Hierbei beträgt die fußläufige Entfernung zum Vorhabenstandort je nach Lage in den genannten Wohnquartieren zwischen 500 und 1.000 m. Zudem sind der Bahnhof Neu-Anspach wie auch der Bahnhof Hausen mit 700 m und 500 m Entfernung fußläufig erreichbar und unmittelbar vor dem Einzelhandelsstandort der Firma Aldi befindet sich die Bushaltestelle „Gewerbegebiet Burgweg“, sodass eine sehr gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Personenverkehrs gegeben ist.

Wie bereits dargelegt, ist das geplante Einzelhandelsvorhaben darüber hinaus nicht dazu geeignet den Einzugsbereich der Aldi-Filiale zu erweitern, sodass daraus resultierend auch keine erhöhte Einkaufshäufigkeit bzw. Kundenfrequenz zu erwarten ist. Es besteht demnach kein Grund zur Annahme, dass mit einer abwägungsbeachtlichen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu rechnen ist. Die der Erschließung dienende Rudolf-Diesel-Straße ist insofern hinreichend dimensioniert, um das bestehende Verkehrsaufkommen auch weiterhin leistungsfähig abzuwickeln. Über den Bestand hinausgehende Erschließungsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann auf die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung verzichtet werden und es können dezidiert Festsetzungen für das konkret geplante Vorhaben getroffen werden. In Anlehnung an die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2013 sowie entsprechend der vorgelegten Baukonzeption setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan fest, dass ein **Lebensmittelmarkt** mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² einschließlich zugehöriger Stellplätze und Nebenanlagen zulässig ist. Randsortimente dürfen auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Zudem sind automatisierte Dienstleistungen, wie z.B. Paketstation und Geldautomat zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2013 sowie der vorgelegten Baukonzeption werden zum Maß der baulichen Nutzung die Grundflächenzahl und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Neu hinzu kommt eine Festsetzung zur maximal zulässigen Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes und die Umsetzung des geplanten Vorhabens, zugleich entspricht die Festsetzung den Maßgaben des rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2013. Der Umfang der zulässigen Bebauung sowie das Maß der künftig möglichen Versiegelung werden somit weiterhin hinreichend begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Aufgrund des hohen Bedarfs an Stellplätzen innerhalb des Plangebietes und des bereits im Bestand hohen Versiegelungsgrades wird erneut festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von **Stellplätzen mit Zu- und Umfahrlen** bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

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

Entsprechend der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von 2013 sowie der vorgelegten Bauungskonzeption wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = 1** festgesetzt, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine eingeschossige Bebauung bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, um die Bebauung innerhalb des Plangebietes in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Entsprechend der Planung begrenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** auf ein Maß von **9,5 m**. Als unterer **Bezugspunkt** für die Höhenermittlung gilt die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Weiterhin begrenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die maximale Höhe von Werbefahnen und freistehenden **Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen sowie von Beleuchtungsmasten auf ein Maß von 7,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich somit aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Baugrenzen entsprechend der Vorplanung angepasst. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass **Stellplätze** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO sind hingegen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zur Minimierung des Eingriffes in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt fest, dass Stellplatzflächen bei Neuerrichtung mit Ausnahme der Zu- und Umfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatz sowie der Anlieferungszone in **wasserdurchlässiger Bauweise** zu befestigen sind. Weiterhin ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur **Freiflächengestaltung** unzulässig.

Darüber hinaus beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung sowie zur Wahrung der Freiraumqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Demnach ist je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Innerhalb der umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die einheimischen, standortgerechten Laubbäume und Laubsträucher fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Nicht einheimische, nicht standortgerechte Gehölze sind zu entnehmen und durch einheimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher zu ersetzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten für die **Außenbeleuchtung** auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten ist. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauge-schichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend der Vorhabensplanung wird hinsichtlich der **Dachgestaltung** festgesetzt, dass Dächer mit einseitig geneigter Dachfläche mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden; die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.

5.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher und einzelhandelsbezogener Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Die stadträumliche Präsenz des Standortes sowie die Lage des Plangebietes angrenzend an die Kreisstraße K 734 begründet vorliegend die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen aus gestalterischer Sicht einzuschränken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig sind. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Fremdwerbung ist dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist.

5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu pflegen sind. Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Hierdurch kann die vielerorts auch in gewerblich geprägten Bereichen zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung der Freiflächen gesichert werden kann.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7. 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 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

7.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht im Rahmen der Modernisierung und Neuordnung des Einzelhandelsstandortes „Rudolf-Diesel-Straße 2“ grundsätzlich kein zusätzlicher Wasserbedarf.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung auch künftig sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits Bestand.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten, da mit dieser keine grundsätzliche Neuversiegelung einhergeht. Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplatzflächen bei Neuerrichtung wird zudem sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung des Baugrundstückes und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bereich des Plangebietes ist zwar bereits fast vollständig versiegelt. Gleichwohl enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplatzflächen bei Neuerrichtung mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungszone, den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplatzflächen wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung auch künftig als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz ist bereits vorhanden, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Die Entwässerung im Bereich des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Abwassernetz.

Darüber hinaus sind grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Angesichts der geplanten Modernisierung und Neuordnung des bestehenden Einzelhandelsstandortes kann von der Ermittlung der im Zuge der Bauleitplanung hinzukommenden Abwassermenge und -fracht abgesehen werden. Zum gegenwärtigen Stand ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugrundstückes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Kosten und Zeitplan

Da wesentliche Änderungen zur vorangegangenen Nutzung durch die vorliegende Planung ausgeschlossen sind, ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung kein durch die zulässigen baulichen Maßnahmen bedingter maßgeblich höherer Abfluss bei Niederschlag eintritt.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplatzflächen bei deren Neuerrichtung sowie durch die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

8. Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Zwar gilt der genannte Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG im Rahmen einer Bestandsüberplanung nur eingeschränkt, gleichwohl wird den Belangen des Immissionsschutzes durch die vorhandene sowie vorgesehene Bebauung bereits Rechnung getragen. Bisher wurde das nach Nordosten einfallende Gelände genutzt, um die Stellplatzanlage zu der südwestlich des Plangebiets gelegenen Wohnbebauung jenseits Taunusbahn hin einzugraben, wobei die das Plangebiet einrahmende und teilweise 5 bis 6 m hohe Abböschung ebenfalls als Schallschirm diente. Im Zuge der vorgesehenen Planung wird der bestehende Böschungsbereich einschließlich der – im Bereich der nordwestlichen Grundstücksgrenze, in Richtung des nordwestlich gelegenen Mischgebietes – bestehenden Schallschutzwand unverändert erhalten. Zusätzlich dient nunmehr aber auch das Verkaufsgebäude dem Schallschutz, da dieses zukünftig parallel zur Straße An der Eisenbahn ausgerichtet wird und die Stellplatzanlagen sich dadurch künftig in Richtung des nordöstlich angrenzenden Grundstückes des Drogeriemarktes orientieren. Störfallbetriebe i.S.d. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt. Da darüber hinaus von keiner maßgeblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Bereich des Plangebietes auszugehen ist, ist im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich nicht von immissionsschutzrechtlichen Konflikten auszugehen.

11. Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 21 HDSchG).

Südwestlich des Plangebietes verläuft die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Taunusbahn“, die den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unterliegt. Das Höhenniveau des Plangebietes bewegt sich um bis zu 6 m unterhalb der Höhenlage der Taunusbahn. Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich am Bestand.

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. 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 zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen und insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb hingewiesen.

13. Bodenordnung

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

14. Anlagen und Gutachten

- Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächenplan)
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Planungsbüro Fischer, Stand: 04.03.2025
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 04.03.2025
- Auswirkungsanalyse zur Erweiterung der Aldi-Filiale in Neu-Anspach, Rudolf-Diesel-Straße, Patrick Bergmann, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Stand: 20.12.2024

Planstand: 04.03.2025

Projektnummer: 24-2900

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS

Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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