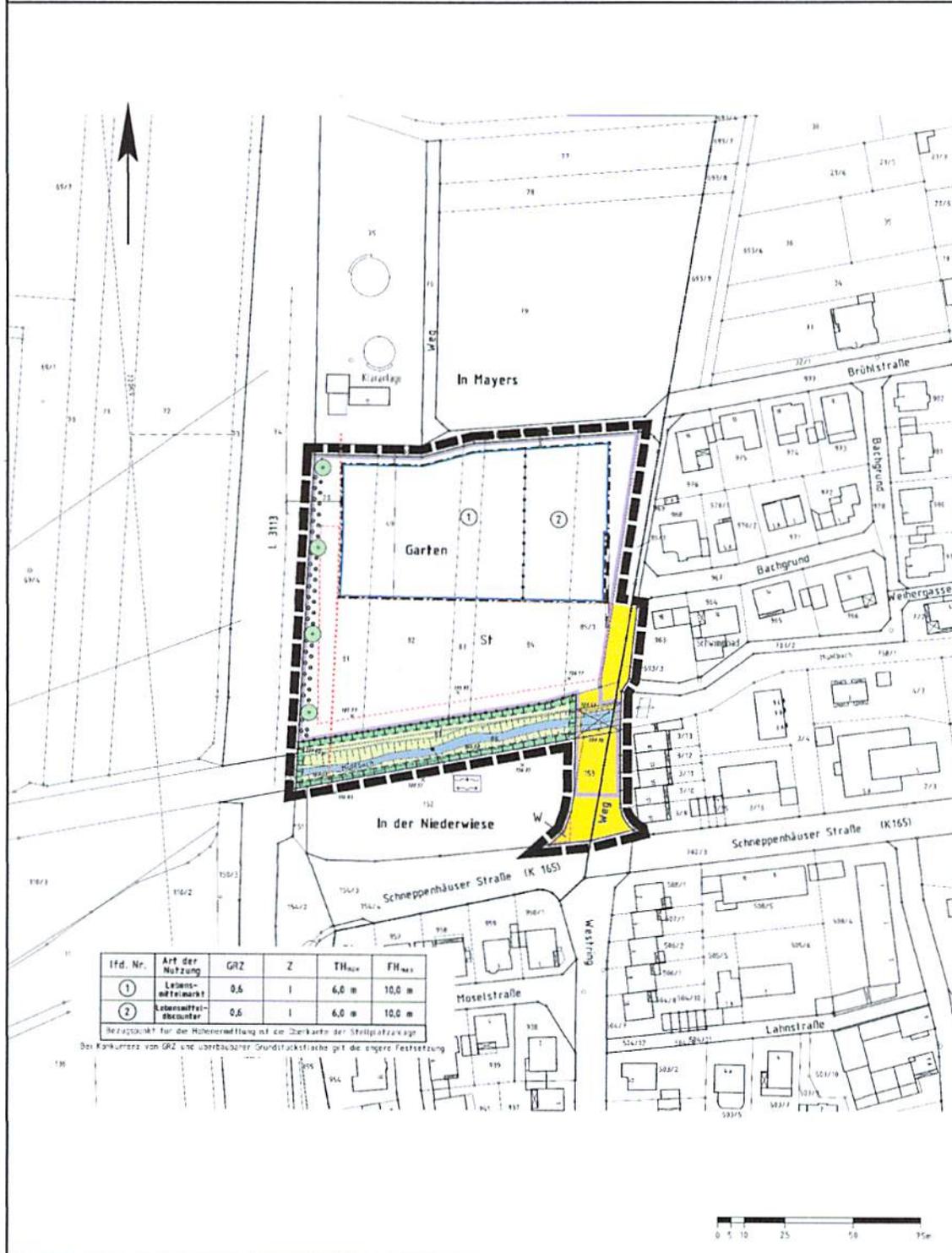


Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Einzelhandel Gräfenhausen"



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180),
 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548),
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6.10.2011 (BGBl. I S. 1986).

1 Zeichenerklärung

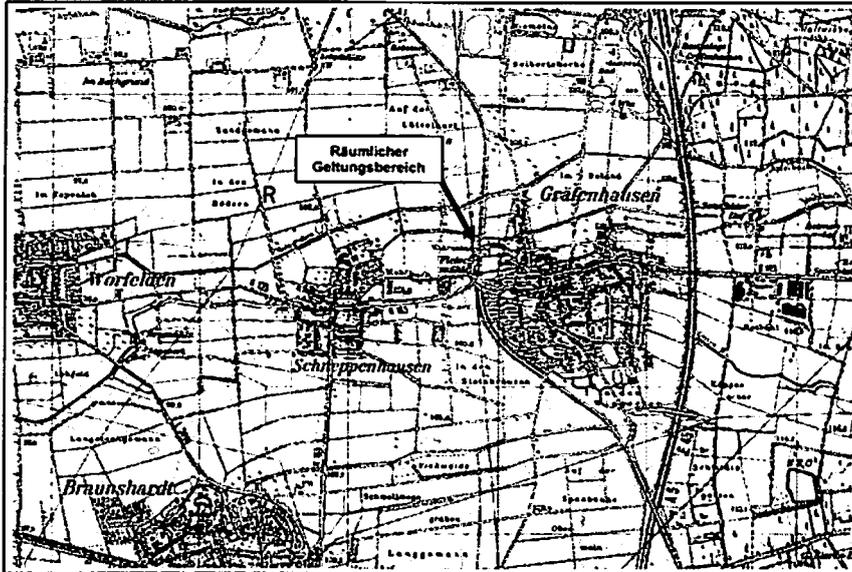
11		<u>Katasteramtliche Darstellungen</u>
111		Flurgrenze
112		Flurnummer
113		Polygonpunkt
114		Flurstücksnummer
115		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
12		<u>Planzeichen</u>
121		<u>Maß der baulichen Nutzung</u>
1211		Grundflächenzahl
1212		Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1213		Hohe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über Bezugspunkt, hier
12131		Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand-Oberkante Dachhaut)
12132		Firsthöhe
122		<u>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</u>
1221		Baugrenze
123		<u>Verkehrsflächen</u>
1231		Straßenverkehrsfläche
1232		Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
124		<u>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft</u>
1241		Wasserfläche (Mühlbach)
125		<u>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>
1251		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
12511		Entwicklungsziel naturnahe Ufervegetation
1252		Anpflanzung von Laubbäumen
1253		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strauchern und sonstigen Bepflanzungen
126		<u>Sonstige Planzeichen</u>
1261		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier
12611		Stellplätze
12612		Werbepylon
1262		Bauverbotszone
1263		Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
1264		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1265		Abgrenzung Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
1266		Brücke für den Kfz-Verkehr und Fußgängerbrücke über den Mühlbach
1267		Schallschutzanlage mit einer Höhe von 3,5 m über Niveau Stellplätze

Stadl Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“

Textliche Festsetzungen

Planstand: 12.01.2012 – Fassung zum Satzungsbeschluss

Übersichtskarte



lfd. Nr.	Art der Nutzung	GRZ	Z	TH _{max}	FH _{max}
1	Lebensmittelmarkt	0,6	I	6,0 m	10,0 m
2	Lebensmitteldiscounter	0,6	I	6,0 m	10,0 m

Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante der Stellplatzanlage

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

2 Textliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 BauGB)

Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.220 m² sowie ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 780 m².

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante der Stellplatzanlage.

2.2.2 Grundflächenzahl (§§ 16, 19 und 21a Abs. 3 BauNVO)

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

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Befestigung von Wegen und Stellplätzen ist mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszonen nur in wasserdurchlässiger Art und Weise zulässig (Rasenkammersteine, wassergebundene Decke, Fugen- oder Porenpflaster).

2.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziel: Naturnahe Ufervegetation

Maßnahmen: Die in den Flächen vorhandenen fremdländischen und nicht standortgerechten Robinienbestände sollen durch Umbau in naturnahe Ufergehölze aus Weiden, Erlen und Eschen umgewandelt werden. Zur Initiierung der Anpflanzungen der genannten Baumarten sollen in der Umgebung gewonnene Äste als Stecklinge verwendet werden. Die angrenzenden Bereiche sollen durch Mahd oder Mulchen nach Erfordernis extensiv als ausdauernde (temporär feuchte) Hochstauden-/Ruderalflur entwickelt werden.

2.5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes ist eine Schallschutzeinrichtung mit einer Bauhöhe von mindestens 3,5 m über Niveau Parkplatz zu errichten (vgl. Planzeichnung und Ziffer 1.2.6.7). Die Andockstation der LKW-Anlieferung im Osten des Plangebietes ist einzuhausen.

2.6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.6.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen

2.6.1.1 Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 (Ziffer 2.6.2) zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anpflanzungen können auch randlich erfolgen. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden zur Anrechnung gebracht.

2.6.1.2 Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m² je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den in der Plankarte festgesetzten Standorten ist zulässig.

2.6.1.3 Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen der Artenlisten 1-3 (Ziffer 2.6.2) zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten: 1 Baum / 100 m², ein Strauch / 5 m².

2.6.1.4 Anpflanzung von Laubsträuchern und -bäumen innerhalb der umgrenzten Flächen für Anpflanzungen: Geschlossene Gehölzpflanzung bestehend aus Sträuchern der Artenliste 2 und Bäumen der Artenliste 1 entsprechend der Symbole (Mindestqualität: Str., v. 100-150 bzw. Hei. 2 x v., 150-175). Es gilt: 1 Strauch/m².

2.6.2 Artenlisten

Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus ana	- Gewöhnl. Mehlbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus intermedia	- Schwed. Mehlbeere
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Malus div. spec.	- Zierapfel	Prunus avium	- Wildkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus div. spec.	- Zierkirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche		Zierpflaume
Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn	Rosa canina	- Hundsrose
Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Malus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolfst. Schneeball
Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Deutzia hybrida	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Sommerspore
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigela florida	- Weigelie
Hydrangea macrophylla	- Hortense	Rosa div. spec.	- Rosen
Mespilus germanica	- Mispel		
Artenliste 4 (Kletterpflanzen)			
Hedera helix	- Efeu	Parthenocissus spec.	- Wilder Wein
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	Vitis vinifera	- Echter Wein
Lonicera caprifolium	- Geißblatt	Humulus lupulus	- Echter Hopfen
Clematis div. spec.	- Clematis, Waldrebe		

2.7 Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 111.315 Ökopunkte aus Maßnahmen, die seitens der Ökoagentur für Hessen, vertreten durch die Hessische Landgesellschaft (HLG), umgesetzt und anerkannt wurden, zugeordnet. Näheres wird durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der HLG mit Freistellungserklärung geregelt.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (Satzung gemäß § 81 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gebäudegestalt (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

3.1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 15° bis 30° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 5° bis 30°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

3.1.2 Dacheindeckung und Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in Ziegelrot und Anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

3.2 Werbeanlagen (§ 81 Abs. Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Laufflichtern sind unzulässig. Im südlichen Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 12,5 m über Niveau Parkplatz sein. Fremdwerbung ist unzulässig. Innerhalb der Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 3113 sind Werbeanlagen generell unzulässig.

3.3 Abfall- und Wertstoffbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in den Betriebsgebäuden vorzusehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

3.4 Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigerschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Einfriedung muss einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufweisen.

4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Stellplatzsatzung

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Weiterstadt in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

4.2 Bodendenkmäler

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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 (§ 20 HDSchG).

4.3 Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

4.3.1 Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Groß-Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald. Die entsprechenden Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz. 49/1970, S. 2317) und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

4.3.2 Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

4.4.1 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

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

4.5 Baufreihaltzone

Hochbauten, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, dürfen an Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 23 Abs. 1 HStzG).

4.6 Anforderungen an den Schallschutz

Aufgrund der Schalltechnischen Prognose der GSA Limburg GmbH, P 11007 vom 16.06.2011 sind zur Verminderung der Geräuschbelastung im Osten des Plangebietes und mit dem Ziel die Immissionsrichtwerte einzuhalten im Rahmen der Bauausführung und im Baubetrieb Schallschutzmaßnahmen vorzusehen:

- Warenanlieferungen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) erfolgen nicht
- Einhausung der Andockstation an der östlichen Baugrenze [vgl. Festsetzung Ziffer 2.5]
- Beschränkung der Öffnungszeiten auf max. 21.30 Uhr.

Die vorgenannten Hinweise sind im nachfolgenden Bauantragsverfahren zu prüfen und im Hinblick auf die Betriebs- und Anlieferungszeiträume festzulegen.

4.7 Artenschutzrechtliche Hinweise

4.7.1 Rodungs- und Baufeldbefreiung

Die Baufeldbefreiung sollte außerhalb der Brutsaison von Vögeln und der Jagdzeit von Fledermäusen am Mühlbach – also von Mitte Oktober bis Anfang März – liegen.

4.7.2 Einsatz anlockungsgeringer Beleuchtungsmittel

Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung des Plangebiets sollen Natriumdampf-(Nieder-)Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse verwendet werden, deren Anlockung auf Insekten gering ist. Damit wird die Attraktion von Fledermäusen vermieden und die Störwirkung der Beleuchtung auf Vögel in den umliegenden Flächen durch die gedämpfte Lichtwirkung vermindert.



Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Einzelhandel Gräfenhausen“**

Planstand: 12.01.2012

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH
Dipl.-Geogr. Julian Adler

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	5
1.3.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
1.3.2	Ziele der Raumordnung	6
1.3.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	7
2	Beschreibung des Vorhabens	7
3	Inhalt und Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Grundflächenzahl	9
3.2.2	Zahl der Vollgeschosse	10
3.2.3	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	10
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
4	Verkehr	11
4.1	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	11
4.2	Verkehrserzeugung	11
4.3	Ruhender Verkehr	12
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	13
6	Immissionsschutz	13
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	14
7.1	Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen	14
7.2	Abwasserbeseitigung	15
7.3	Abflussregelung	17
7.4	Trinkwasserschutzgebiet	18
7.5	Oberirdische Gewässer	18
7.6	Gebiet für die Grundwassersicherung	18
8	Altablagerungen und Altlasten	19
9	Denkmalschutz	19
10	Sonstige Infrastruktur	19
11	Bodenordnung	20
12	Erschließung und Durchführungsvertrag	20
13	Kosten	20

14 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	21
14.1 Gebäudegestalt.....	21
14.2 Werbeanlagen.....	21
14.3 Abfall- und Wertstoffbehälter.....	21
14.4 Einfriedungen.....	21
15 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	22
16 Verfahrensstand.....	22

/Anlagen

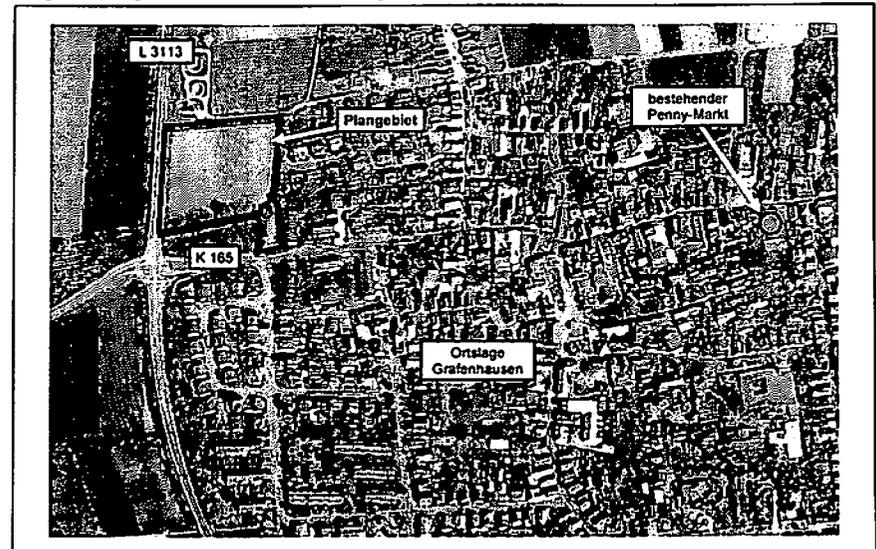
1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Fa. REWE beabsichtigt, im Stadtteil Gräfenhausen der Stadt Weiterstadt einen Lebensmittel-Vollsortimenter im westlichen Bereich der Ortslage nördlich der Schnepenhäuser Straße (Kreisstraße K 165) zu errichten und zugleich den am Standort „Hauptstraße 29“ bestehenden Penny-Markt ebenfalls an den Standort „Schnepenhäuser Straße“ zu verlagern und entsprechend zu vergrößern, um somit im Sinne eines Nahversorgungszentrums jeweils gegenwärtigen Anforderungen an die Betriebsgestaltung und den veränderten Kundenwünschen entsprechende Lebensmittelmärkte zu errichten.

Im Zuge der Planung soll somit die Nahversorgungssituation für die Bevölkerung in Gräfenhausen sowie in den umliegenden Stadtteilen verbessert und im Hinblick auf die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters entsprechend abgerundet und leistungsfähig gesichert werden, da somit künftig das gesamte nahversorgungsrelevante Grundsortiment auf kurzem Wege erreicht werden kann.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Eigene Darstellung auf Basis von <http://hessenviewer.hessen.de> (06.01.11) genordet, ohne Maßstab

Der geplante Rewe-Markt mit integrierter Getränkeabteilung soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.220 m² und der neu gestaltete Penny-Markt nach der Verlagerung künftig eine Verkaufsfläche von rd. 780 m² aufweisen, sodass die Gesamtverkaufsfläche maximal 2.000 m² betragen wird.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die vorgesehene Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie die Verlagerung des bestehenden Lebensmittel-Discounters planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Gräfenhausen, Flur 11, die Flurstücke Nr. 81, 82, 83, 84, 85/1, 86/1 t.w., 87, 88, 153 t.w., 693/3 t.w. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

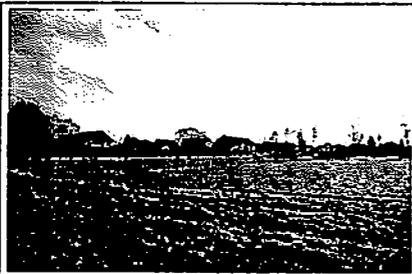
Norden:	Kläranlagen sowie Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen
Westen:	Landesstraße L 3113
Süden:	Landwirtschaftliche Flächen und Schneppenhäuser Straße (K 165)
Osten:	Wohnbebauung im Bereich der Straßen Bachgrund und Brühlstraße

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 1,4 ha. Hiervon entfallen rd. 0,16 ha auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft und rd. 0,3 ha auf die Verkehrsflächen.

Fußgängerbrücke und Bereich des Mühlbaches



Bereich des geplanten Standortes



Eigene Aufnahmen (01/2011)

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (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. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG), nicht zuletzt als Folge einer Anpassung der Rechtsprechung an die aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel, nunmehr als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten¹. 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.

¹ BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04

Der geplante Rewe-Markt ist mit einem Verkaufsflächenumfang von rd. 1.220 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Zugleich überschreitet das geplante Vorhaben die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche, sodass ergänzend zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine gutachtliche Stellungnahme² zu der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes der Fa. REWE am Standort „Schneppenhäuser Straße“ erstellt wurde, die insbesondere eine Darstellung und Prüfung der Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO umfasst. Zugleich wurde auch der künftige Penny-Markt in die Betrachtung eingestellt, obgleich dieser mit einem geplanten Verkaufsflächenumfang von rd. 780 m² den Schwellenwert zur Großflächigkeit nicht erreicht.

Im Zuge der gutachtlichen Stellungnahme erfolgte somit eine Gesamtbetrachtung und mithin auch eine Darstellung und Bewertung des infrage kommenden Standortes, des konkreten Vorhabens sowie auch der Versorgungssituation des Stadtteils Gräfenhausen insgesamt, die sich im Ergebnis wie folgt zusammenfassen lässt:

„Die vorliegende Darstellung und Prüfung von Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ergab, dass aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht im Ergebnis keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen. Vor dem Hintergrund der Anzahl an bereits bestehenden Betrieben innerhalb des Stadtgebietes von Weiterstadt sowie der umliegenden Städte und Gemeinden wird es zwar zu Umsatzumverteilungen kommen, ein Überschreiten der allgemein als kritisch betrachteten Umsatzumverteilungsschwelle von 10 % wird jedoch bei keinem der Wettbewerber zu erwarten sein. Existenzgefährdende Wirkungen und eine Schließung von städtebaulich schutzwürdigen Filialstellen und Nahversorgern können zugleich auch qualitativ vor dem Hintergrund der konkreten örtlichen Situation ausgeschlossen werden. Im Ergebnis kann somit die gutachtliche Empfehlung für die Verwirklichung des geplanten Vorhabens am vorgegebenen Standort ausgesprochen werden.“

Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sodass an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet wird.

1.3.2 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan Südhessen werden unter anderem auch verschiedene Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind demnach nur in Ober- und Mittelzentren zulässig und müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung und nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben darf auch die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Zudem müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben insbesondere enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen.

Bezüglich der Zulässigkeit aus raumordnungsrechtlicher Sicht kann auf die als Anlage beigefügte „Gutachtliche Stellungnahme zur Betroffenheit des § 11 Abs. 3 BauNVO“ verwiesen werden, sodass an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet wird.

² Geplante Ansiedlung eines Rewe-Marktes und Verlagerung des Penny-Marktes am Standort „Schneppenhäuser Straße“. Gutachtliche Stellungnahme zur Betroffenheit des § 11 Abs. 3 BauNVO, Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden, Stand 02/2011.

1.3.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche ist im Regionalplan Südhessen 2010 als *Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug* sowie überlagend als *Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt.

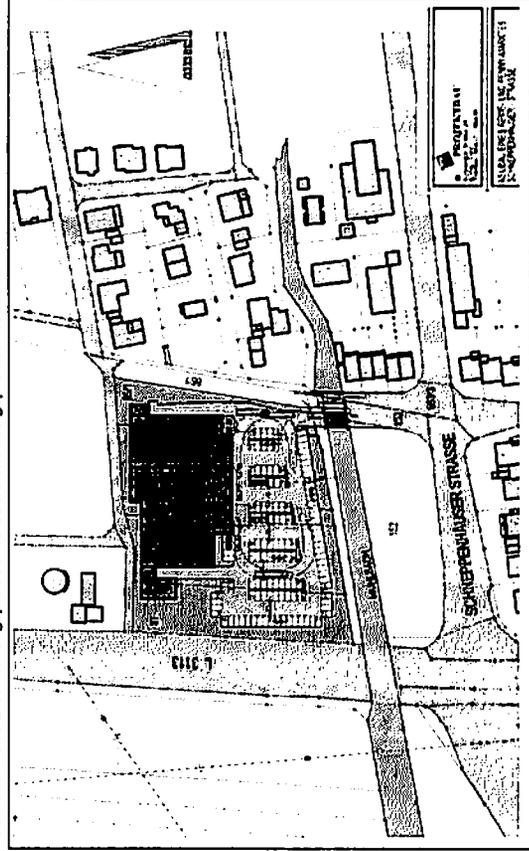
Zur Klärung, ob das Vorhaben aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung im Grundsatz zustimmungsfähig ist und welche planerischen Rahmenbedingungen für die nachfolgende Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, wurden jedoch bereits Abstimmungsgespräche mit der Stadt Weiterstadt und der Ableitung Regionalplanung des Regierungspräsidiums Darmstadt geführt. Unter der Voraussetzung der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie unter Berücksichtigung der versorgungspolitischen Zielsetzungen insbesondere für den Stadtteil Gräfenhausen wurde seitens des Regierungspräsidiums im Ergebnis die grundsätzliche Zustimmungsfähigkeit zu dem geplanten Vorhaben in Aussicht gestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt stellt für den Bereich *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2 Beschreibung des Vorhabens

Die Fa. REWE beabsichtigt, am Standort „Schneppenhäuser Straße“ einen großflächigen Lebensmittelmarkt mit integrierter Getränkeabteilung und einer Verkaufsfläche von rd. 1.220 m² zu errichten und zudem den in Gräfenhausen bereits bestehenden Penny-Markt zu verlagern und zu erweitern. Der neu gestattete Penny-Markt soll nach der Verlagerung und Erweiterung um rd. 340 m² künftig eine Verkaufsfläche von rd. 780 m² aufweisen, sodass die Gesamtverkaufsfläche beider Lebensmittelmärkte maximal 2.000 m² betragen wird.

Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Übersicht des geplanten Neubaus



Opel Projektbau, 65582 Dez, Stand: 08.07.2011

Ausschnitt genehmigt, ohne Maßstab

Bei Supermärkten, die sich hinsichtlich Größenordnung und Marktgestaltung im Wesentlichen mit dem geplanten Rewe-Markt vergleichen lassen, entspricht es bei der überwiegenden Anzahl der Betreiber gegenwärtig marktüblichen Gegebenheiten, den jeweiligen Supermarkt durch einen baulich integrierten, aber räumlich abgetrennten Backshop im Eingangsbereich zu ergänzen. Auch im vorliegenden Fall ist innerhalb des geplanten Rewe-Marktes ein Backshop vorgesehen.

Die eingeschossigen und baulich aneinandergrenzenden Gebäude des geplanten Rewe-Marktes sowie des Penny-Marktes sollen neben den eigentlichen Verkaufsflächen weitere Nebenflächen sowie auch entsprechende Lager- und Kühlräume umfassen. Die Lebensmittel- und Getränkeabteilungen des Rewe-Marktes sollen baulich innerhalb des geplanten Gebäudes zusammengefasst werden.

Die äußere Erschließung des geplanten Standortes soll über einen Anschluss an die südlich gelegene Schneppenhäuser Straße (K 165) erfolgen. Hierzu ist der Bereich der bestehenden Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Mühlbach entsprechend zu modifizieren und für die Befahrung durch den motorisierten Individualverkehr sowie den Andienungs- bzw. Lieferverkehr auszugestalten. Ein Anschluss an die westlich befindliche Landesstraße L 3113 ist dagegen nicht vorgesehen, sodass sich somit neben den verkehrstechnischen und straßenrechtlichen Vorgaben nicht zuletzt auch die angestrebte Nahversorgungsfunktion und mithin die funktionale Orientierung in Richtung der Bevölkerung im Bereich der Ortslage dokumentiert. Für das Vorhaben sind südlich der geplanten Gebäude insgesamt rd. 130 Stellplätze vorgesehen, von denen in entsprechendem Umfang auch Stellplätze als Behindertenparkplätze extra breit angelegt werden sollen.

Die Anlieferungszone des Rewe-Marktes mit Rampe und Leergutlager ist westlich des geplanten Gebäudes vorgesehen, während die Andienung des Penny-Marktes östlich des geplanten Gebäudes erfolgen wird. Die im Bereich zwischen Mühlbach und Schneppenhäuser Straße verbleibenden Flächen sollen im Zuge der vorliegenden Planung auch künftig als Grünflächen verbleiben und somit weiterhin in gewissem Umfang der Naherholung der Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten dienen.

Einzelheiten bezüglich der Gestaltung der jeweiligen Gebäude, der Freiflächenplanung sowie der Ein- und Durchgrünung werden in dem zwischen der Stadt Weiterstadt und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

3 Inhalt und Festsetzungen

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 „Einzelhandel Gräfenhausen“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird hinsichtlich der Art der Nutzung festgesetzt:

Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.220 m² sowie ein Lebensmittelcounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 780 m².

Die Festsetzung ermöglicht die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortiments, einschließlich eines ergänzenden Backshops im Eingangsbereich sowie die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters bis insgesamt maximal 2.000 m² Verkaufsfläche.

Als Verkaufsfläche dient der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

Durch diese, die zulässigen Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich eindeutig bestimmende Festsetzung wird zudem gewährleistet, dass hier keine Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe o.ä. Raum finden können, die gegebenenfalls ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes oder der umliegenden Städte und Gemeinden haben können.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird die zulässige Art der Nutzung zudem dahingehend abgegrenzt, dass im westlichen Bereich unter der lfd. Nr. 1 der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter und im östlichen Bereich des Plangebietes unter der lfd. Nr. 2 das Gebäude des geplanten Lebensmittel-Discounters anzuordnen ist.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird darüber hinaus ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen und unter anderem geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird (§ 12 Abs. 6 BauGB).

3.2 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.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter der lfd. Nr. 1 und Nr. 2 einheitlich eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet, während zugleich auch eine Bebauung in einer Dichte verhindert wird, welche der Lage des Plangebietes nicht mehr gerecht wird.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen werden, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan jedoch fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Somit kann insbesondere auch in den Hauptgeschäftszeiten eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen gewährleistet werden.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO₂₀₁₁) definiert den Vollgeschossbegriff 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.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die maximale Zahl der Vollgeschosse einheitlich auf ein Maß von Z = 1 fest, da die geplanten Gebäude jeweils eingeschossig ausgeführt werden sollen.

3.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auch in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan die maximal zulässige Traufhöhe einheitlich auf ein Maß von TH_{max} = 6,0 m fest, während die maximal zulässige Firsthöhe auf ein Maß von FH_{max} = 10,0 m begrenzt wird. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante der Stellplatzanlage.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden demnach Baugrenzen festgesetzt, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der geplanten Freiflächengestaltung und Bebauung gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

4 Verkehr

4.1 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über einen Anschluss an die südlich gelegene Schneppenhäuser Straße (K 165) erfolgen. Hierzu ist der Bereich der bestehenden Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Mühlbach entsprechend zu modernisieren und für die Befahrung durch den motorisierten Individualverkehr sowie den Andienung- bzw. Lieferverkehr auszugestalten. Ein Anschluss an die westlich befindliche Landesstraße L 3113 ist dagegen nicht vorgesehen, sodass sich somit neben den verkehrstechnischen und straßenrechtlichen Vorgaben nicht zuletzt auch die angestrebte Nahversorgungsfunktion und mithin die funktionale Orientierung in Richtung der Bevölkerung im Bereich der Ortslage dokumentiert. Die Einzelheiten der verkehrlichen Erschließung und Anbindung werden darüber hinaus auf Grundlage einer detaillierten Freiflächenplanung in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Straßen- und Verkehrswesen (ASV Darmstadt) abschließend erörtert und festgelegt werden.

Seitens des ASV Darmstadt wird ferner darauf hingewiesen, dass sofern sich aufgrund des Leistungs-fähigkeitsnachweises oder anderer verkehrsbedingter Gründe ergeben sollte, dass Ausbaumaßnahmen an der Kreuzung Westring/K 165 erforderlich sind, eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Weiterstadt und dem ASV Darmstadt zu erstellen ist.

Das Flurstück Nr. 81 befindet sich aufgrund der unmittelbar an den Trassenverlauf der Landesstraße angrenzenden Lage zudem innerhalb der Baufreiheitszone gemäß den Vorgaben des Hessischen Straßengesetzes (HStrG). Ein Verweis auf § 23 Abs. 1 HStrG, nach dem Hochbauten, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen, an Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m nicht errichtet werden dürfen, erfolgt als nachrichtlicher Bestandteil der Plankarte des vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist weiterhin bereits an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Der Bushaltestpunkt „Schneppenhäuser Straße“ befindet sich nur unweit östlich des geplanten Standortes und ist in nur wenigen Gehminuten fußläufig erreichbar. Mit dem Busverkehr werden die übrigen Stadtteile sowie auch die umliegenden Städte und Gemeinden entsprechend angebunden. Radfahrer und Fußgänger können das Plangebiet aus Richtung der Ortslage Grafenhausen über bestehende Wegebeziehungen und separat angelegte Fuß- und Radwege im Bereich der Schneppenhäuser Straße erreichen.

4.2 Verkehrserzeugung

In Bezug auf das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde eine verkehrstechnische Untersuchung³ mit dem Ziel erstellt:

- die zu erwartenden Quell- und Zielverkehrsstärken des geplanten Einzelhandels Grafenhausen zu ermitteln,
- durch eine Verkehrserhebung die derzeitigen Verkehrsbelastungen im Bereich des Knotenpunkts A „Kreuzung Schneppenhäuser Straße K 165 / Westring“ festzustellen,
- die automatisch erfassten Verkehrsdaten des Knotenpunkts B „Kreuzung L 3113 / Schneppenhäuser Straße K 165“ zur Ermittlung der vorhandenen dortigen Belastungen auszuwerten,
- die künftigen Verkehrszuwächse und die Dimensionierungsverkehrsstärken der Knotenpunkte A „Kreuzung Schneppenhäuser Straße K 165 / Westring“ und B „Kreuzung L 3113 / Schneppenhäuser Straße K 165“ zu berechnen, sowie die Knotenpunkte A und B auf ihre Kapazität hin zu überprüfen.

³ Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Einzelhandels Grafenhausen an die Schneppenhäuser Straße K 165, Prof. Norbert Fischer-Sohlmann, Stand 06/2011

Falls die Kapazität dieser Knotenpunkte nicht ausreichen sollte, das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Einzelhandels sowie der über das zu schaffende Brückenbauwerk zu erwartenden zusätzlichen Verkähre aufzunehmen, sind Möglichkeiten zur Erhöhung deren Kapazität (Leistungsfähigkeit) zu untersuchen. Hierbei sind die der Verkehrszuwächse bis zum Jahr 2020 zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung lassen sich dabei wie folgt zusammenfassen:

„Aufbauend auf den Werten des „Hefts 42“ [1], des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ [2] der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) 2006 [4] wurden im Abschnitt 2 der vorliegenden Untersuchung die Ziel- und Quellverkehrsstärken der Verkaufsfächen des geplanten Einzelhandels Grafenhausen sowie die über einen in Richtung Norden verdingerten Westring zu erwartenden Verkehrsstärken ermittelt.“

Die im Abschnitt 4 auf der Grundlage der Dimensionierungsverkehrsstärken des Abschnitts 3 und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS“ durchgeführten Kapazitätsrechnungen ergaben, dass sowohl der Anschlussknotenpunkt A „Kreuzung Schneppenhäuser Straße K 165 / Westring“ als auch der lichtsignalregelte Knotenpunkt B „Kreuzung L 3113 / Schneppenhäuser Straße K 165“ die Ziel- und Quellverkehrsstärken der geplanten Märkte unter Beachtung der zu erwartenden Verkehrsentwicklungen bis zum Jahr 2020 aufnehmen können.

Für den Knotenpunkt A „Kreuzung Schneppenhäuser Straße K 165 / Westring“ wird die Einrichtung von Aufstellbereichen für die beiden Richtungen der Schneppenhäuser Straße mit einer Aufstelllänge für jeweils zwei Fahrzeuge (= 10 m) empfohlen. So können die durchgehenden Verkehrsströme an wartenden Linksabbliegern vorbeifahren und werden nicht zu halten gezwungen. Damit lassen sich auch in Spitzenzeiten rücktaufreie Zustände erreichen. Die Aufstellbereiche erhöhen nicht nur die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, sie erhöhen auch die Attraktivität des angeschlossenen Marktes. Durch diese Aufstellbereiche in der Schneppenhäuser Straße K 165 verbleibt der Knotenpunkt A in der guten Qualitätsstufe B. Ohne diese Aufweitung sinkt die Verkehrsqualität auf die befriedigende Qualitätsstufe C ab.

Im Bereich des Knotenpunkts B „Kreuzung L 3113 / Schneppenhäuser Straße K 165“ sind weder bauliche noch betriebliche Maßnahmen erforderlich, um die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsströme des geplanten Einzelhandels Grafenhausen unter Beibehaltung der guten Qualitätsstufe B aufnehmen zu können.“

Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans, sodass im Hinblick auf weitgehendende Untersuchungsergebnisse auf die entsprechenden Ausführungen im Rahmen des Gutachtens verwiesen wird.

4.3 Ruhender Verkehr

Für das Vorhaben sind südlich der geplanten Gebäude insgesamt rd. 130 Stellplätze vorgesehen, von denen in entsprechendem Umfang auch Stellplätze als Behindertenparkplätze extra breit angelegt werden sollen. Die diesbezüglichen Einzelheiten können jedoch dem Planvollzug und dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet ist. 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 Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der Umweltbericht liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden darüber hinaus durch die Artenschutzrechtliche Beurteilung sowie die Festsetzung der Kompensation für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff ausdrücklich gewürdigt. Hierzu wird auf den ebenfalls als Anlage beiliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hingewiesen.

6 Immissionssschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionssschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG), sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließliche oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermindert werden. Die Zuordnung der Flächen als solche steht dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG insofern nicht entgegen.

Bei Einzelhandelsvorhaben sind als potenzielle Emittenten unter anderem der Kunden- und Beschäftigtenverkehr, der Antriebsverkehr sowie die betriebsnotwendigen technischen Anlagen, wie z.B. Kühltürme oder Schneckenverdichter, anzusprechen. Schutzbedürftig ist in vorliegendem Fall insbesondere die Bevölkerung in den östlich angrenzenden Wohngebieten im Bereich der Straßen Bachgrund und Brühlstraße. Um die diesbezüglich zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse sich wie folgt zusammenfassen lassen:

„Der Auftraggeber plant im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel Gräfenhausen“ den Neubau von zwei Lebensmittel-Einkaufsmärkten. Die beiden Lebensmittelmärkte werden eine Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 2.000 m² (REWE-Markt mit integrierter Getränkeabteilung VK ~ 1.220 m² und Penny-Markt VK ~ 780 m²) aufweisen. Den Märkten wird ein gemeinsamer Parkplatz mit ca. 135 Pkw-Stellplätzen zur Verfügung stehen.“

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Märkte werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel Gräfenhausen“ geschaffen. Östlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Brühlstraße/Bachgrund Wohnbebauung.“

* Schalltechnische Untersuchungen zur Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten, Geräuschimmissionsprognose P 11007, Ingenieurgesellschaft für Immissionschutz, Akustik, Bauphysik, GSA Limburg GmbH, Stand: 06/2011

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist zu prüfen, mit welchen Geräuschimmissionen aus dem Kundenparkplatz/aus den Anlieferungen in Höhe der benachbarten Wohnbebauung gerechnet werden muss.

Die Berechnungen hierzu kommen zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete

tags 55 dB(A)

nachts 40 dB(A)

bauliche und organisatorische Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung der Märkte erforderlich werden. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionsbelastung aus den Anlieferungsvorgängen ist die – wohngebietsnah – vorgesehene Anlieferungszone des Discount-Lebensmittelmarktes (Penny) mit einer Einhausung zu versehen, so dass die Verladevorgänge im Inneren stattfinden. Zur Minderung der Geräuschimmissionen aus dem Bereich des Kundenparkplatzes wird eine Schallschutzwand mit einer Bauhöhe von h = 3,5 m im Verlauf der östlichen Grundstücksgrenze erforderlich.

Anlieferungen während der Nachtzeit für den REWE-Penny-Markt führen aufgrund der hiermit verbundenen Lkw-Fahrbewegungen auf dem Kundenparkplatz zum Erreichen der Anlieferungs-zonen zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollten daher Regelungen vorgesehen werden, die eine Nachtanlieferung ausschließen.

Bei Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr muss mit ablahendem Kunden- und Mitarbeiterverkehr während der „Nachtzeit“ (nach 22.00 Uhr) gerechnet werden.

Auch hierdurch kann eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes auftreten.“

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest, dass im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze des Plangebietes eine Schallschutzwand mit einer Bauhöhe von mindestens 3,5 m über Niveau Parkplatz zu errichten ist. Die genaue Lage kann der Planzeichnung entnommen werden. Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans, sodass im Hinblick auf weitergehende Untersuchungsergebnisse auf die entsprechenden Ausführungen im Rahmen des Gutachtens verwiesen wird.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997, S.1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wie folgt behandelt:

7.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Bedarfsermittlung und Deckungsnachweis

Die Wasserversorgung und Deckung des im Plangebiet anfallenden Wasserbedarfs erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

Die Stadt Weiterstadt geht aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Grünflächenhaus sowie des insgesamt begrenzten Wasserbedarfs der geplanten Einzelhandelseinrichtungen davon aus, dass die Lös- und Trinkwasserversorgung entsprechend gesichert werden kann. Erforderlich ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens zwei Bar Fiedrdruck. Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Wasserleitungen neu zu verlegen. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

Sicherstellung der Wasserqualität

Die Wasserqualität ist durch die Stadt Weiterstadt und den Vorhabenträger sichergestellt.

Versickerung und Entsiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschritt zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stalplätzen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen.

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen

Betriebliche Anlagen

Der Bereich des Plangebietes ist in der bestehenden SMUSI-Berechnung nicht enthalten. Nach Angaben der Stadtwerke der Stadt Weiterstadt kann die Erisierung durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Kläranlage sowie auch die bestehenden Kanalanlagen in der Schneppenhäuser Straße jedoch gesichert werden. Die Leistungsfähigkeit der betrieblichen Anlagen wird darüber hinaus im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung sichergestellt.

Finanzierung

Wird von dem Vorhabenträger sichergestellt.

7.2 Abwasserbeseitigung

Abwassermenge und -fracht

Innerhalb des Plangebietes entsteht zusätzliches Abwasser, welches in seinem Umfang insbesondere aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzungen insgesamt begrenzt ist

Die Quantifizierung der Abwassermenge und -fracht kann zum jetzigen Planungszeitpunkt jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

Anschlussmöglichkeit sowie Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Erisierung des im Plangebiet anfallenden Abwassers erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden; die Anschlussmöglichkeiten an die in der Brühlstraße vorhandenen Kanäle sind prinzipiell gegeben. Der Vorentwurf der geplanten Entwässerung stellt sich wie folgt dar:

- Die Dachentwässerung erfolgt fachgerecht in den Mühlbach.
- Das Oberflächenwasser der Parkplatzanlage wird durch natürliche Versickerung im Bereich der Außenanlagen des Projektes entwässert.
- Das Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal in der Brühlstraße geleitet.
- Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der beiden Rampen in den Anlieferungsbereichen wird über Ölabscheider in den Schmutzwasserkanal in der Brühlstraße entwässert.
- Fetthaltiges Abwasser wird über Fettabscheider in den Schmutzwasserkanal in der Brühlstraße entwässert.

Die Detailabstimmung mit den zuständigen Behörden erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung, wobei zu beachten ist, dass die Leistungsfähigkeit der Kläranlage sowie die Kapazität der Abwasseranlagen weder hydraulisch noch schmutzfrachtmäßig überschritten werden darf.

Finanzierung

Wird von dem Vorhabenträger sichergestellt.

Möglichkeiten der Reduzierung der Abwassermenge

Durch eine Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen der Verbrauch von Trinkwasser und somit zugleich auch die Abwassermenge verringert werden.

Am 1. März 2010 ist zudem das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Federalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthält ist. Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, vermesst 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

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG zudem unmittelbar geltendes Recht darstellen und im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren zu verweisen.

Nachweis der Gewässerbenutzung

Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Mühlbach als Vorfluter i.S.d. Hessischen Wassergesetzes (HWG). Der Vorentwurf der geplanten Entwässerung sieht eine fachgerechte Dachentwässerung in den Mühlbach vor.

7.3 Abflussregelung

Vorflutverhältnisse

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das auf dem übrigen Grundstück anfallende Niederschlagswasser kann Vorort zur Versickerung gebracht werden. Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Mühlbach als Vorfluter i.S.d. Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Dezentraler Hochwasserschutz

Durch eine Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser kann die Abwassermenge reduziert und in diesem Sinne auch ein Beitrag zum dezentralen Hochwasserschutz geleistet werden.

Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen und Überschwemmungsgebiete

Erkenntnisse für Hochwasserschutzmaßnahmen liegen zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht vor. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes des Mühlbaches, sodass eine Beeinträchtigung wasserwirtschaftlicher Belange somit nicht zu erwarten ist.

7.4 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk „Groß-Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald. Die entsprechenden Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz. 49/1970, S. 2317) und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

7.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich der Gewässerlauf des Mühlbaches. Die bestehende Rad- und Fußgängerbrücke soll bestehen bleiben. Ergänzend ist die Anlage einer Brücke für den Pkw- und Anlieferverkehr bzw. Rettungs- und Löschfahrzeugverkehr geplant. Die Brücke wird jedoch den Gewässerbereich nicht berühren. Die Auflager werden außerhalb des Gewässerbereiches hergestellt, sodass ein wasserrechtliches Genehmigungserfordernis nicht besteht.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Gewässer wird zudem auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischem und chemischem Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können. Dies betrifft insbesondere die geplante Erschließung des Plangebietes im Bereich der bestehenden Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Mühlbach sowie die angrenzend geplanten Stellplatz- und Zufahrtsflächen. Erforderliche Erlaubnisse sind grundsätzlich bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Darüber hinaus werden die Flächen für die Anlage von Stellplätzen mindestens 10 m vom Uferandstreifen abgerückt, sodass auch den entsprechenden gesetzlichen Vorgaben und Anforderungen Rechnung getragen werden kann.

7.6 Gebiet für die Grundwassersicherung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass vom Planungsträger die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten sind. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

8 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind der Stadt Weiterstadt nicht bekannt.

9 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Werden bei Erdbearbeitungen Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) 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.

10 Sonstige Infrastruktur

Die Deutsche Telekom AG weist darauf hin, dass sich im Gebietbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden. Diese sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten zu schützen, aufzunehmen oder umzulegen. Für die Versorgung der Neubauten sind zudem Netzerweiterungen notwendig. Bei Aufgrabungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die vorhandenen Anlagen bei der TI NL Mitte, PTI 12, Eschollbrückenstr. 12, 64307 Darmstadt, über die Lage informieren und die Kabelschutzanweisung beachten. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ferner darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Anlagen der Deutschen Telekom AG gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Telekommunikationsanlagen fernzuhalten. Um die Erschließung zu koordinieren, ist die Deutsche Telekom AG drei Monate vor Baubeginn zu informieren.

Seitens der HSE Technik GmbH & Co. KG wird darauf hingewiesen, dass die Gasversorgung des Plangebietes durch die vorhandene Gasstraßenleitung gesichert ist.

Die Stromversorgung des Plangebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes der HSE Technik GmbH & Co. KG im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer geplant. Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen kann der Bau zusätzlicher Transformatorstationen erforderlich werden.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungsstraße ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen der HSE Technik GmbH & Co. KG aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel der HSE Technik GmbH & Co. KG sind deshalb vorher mit der HSE Technik GmbH & Co. KG abzustimmen. Neue Versorgungsleitungen können ferner erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermerkt sind.

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg, Brand- und Katastrophenschutz, weist darauf hin, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens zwei Bar Fließdruck erforderlich ist. Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich hierbei aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405.

Die Löschwassermenge muss für eine Löschrunde von mindestens zwei Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.

Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweischildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unterschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

11 Bodenordnung

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

12 Erschließung und Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zu den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen, der Gestaltung und Ausführung des Bauvorhabens und zu den Grünanlagen und Freiflächen beinhaltet.

13 Kosten

Der Stadt Weiterstadt entstehen aus dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Teil B**14 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Zulässigkeit von Werbeanlagen, die Ausführung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie von Einfriedungen.

14.1 Gebäudegestalt

Die Gebäude der geplanten Lebensmittelmärkte sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes insgesamt beitragen. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind im Übrigen ausdrücklich zulässig.

14.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht zugleich auch die Option auf eine entsprechende Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken und sich gegebenenfalls als dominierendes Gestaltungsmerkmal darstellen.

Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Planstandortes unweit der Landesstraße L 3113 sowie der Schneppenhäuser Straße (K 165) begründen die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan diesbezüglich entsprechende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften beinhaltet.

14.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter im Betriebsgebäude vorzusehen sind. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter auch außerhalb der Betriebsgebäude vorgesehen werden, wenn sie gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

14.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zusätzlich nach innen abgewinkeltem Übersteigerschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen zulässig sind. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

Teil C**15 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Weiterstadt in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone III B eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes sowie innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Baufreihaltezone im Bereich östlich der Landesstraße L 3113
- Artenschutzrechtliche Belange

16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 27.01.2011

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: *entfällt*

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: Anschreiben: 09.03.2011, Frist: 15.04.2011

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: 06.10.2011 – 07.11.2011, Bekanntmachung: 29.09.2011

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: Anschreiben: 06.10.2011, Frist: 11.11.2011

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: _____

/Anlagen (sofern beigelegt)

- Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 11/2011
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 06/2011
- Gutachtliche Stellungnahme zur Betroffenheit des § 11 Abs. 3 BauNVO, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 02/2011
- Schalltechnische Untersuchungen zur Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten, Geräuschimmissionsprognose P 11007, Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik, GSA Limburg GmbH, Stand: 06/2011
- Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des geplanten Einzelhandels Gräfenhausen an die Schneppenhäuser Straße K 165, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Stand: 06/2011
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Opel Projektbau, 65582 Diez, Stand: 07/2011

aufgestellt:

aufgestellt: Planungsbüro
Dipl.-Geograph Holger Fischer
Stz.- und Landschaftsplanung
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden
Tel. 0 64 03 / 95 37 - 0, Fax: 95 87 30



Anlage

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

Umweltbericht
mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Einzelhandel Gräfenhausen“

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitet:
Dipl.-Biol. Dr. Gernot Fokuhl

INHALT

Vorbemerkungen	3
1 Beschreibung des Planvorhabens	4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	4
1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planauf-stellung.....	5
1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	6
1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	7
1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	7
2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich	7
2.1 Landschaftsräumliche Einordnung.....	7
2.2 Boden und Wasser.....	7
2.3 Klima und Luft.....	7
2.4 Tiere und Pflanzen.....	8
2.5 Eingriffsbewertung und Artenschutz.....	10
2.6 Biologische Vielfalt.....	11
2.7 Orts- und Landschaftsbild.....	11
2.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.....	12
2.9 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	12
2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter.....	13
2.11 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	13
3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz	13
3.1 Kompensationsbedarf.....	13
3.2 Eingriffskompensation.....	14
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	15
5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	15
6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	15
7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben	16
8 Anhang	18

Vorbemerkungen

Die Firma REWE beabsichtigt, im Stadtteil Gräfenhausen der Stadt Weiterstadt einen Lebensmittel-Vollsortimenter im westlichen Bereich der Ortslage nördlich der *Schnepenhäuser Straße* zu errichten und zugleich den am Standort „Hauptstraße 29“ bestehenden Penny-Markt ebenfalls an den Standort „Schnepenhäuser Straße“ zu verlagern und entsprechend zu vergrößern, um somit im Sinne eines Nahversorgungszentrums jeweils gegenwärtigen Anforderungen an die Betriebsgestaltung und den veränderten Kundenwünschen entsprechende Lebensmittelmärkte zu errichten. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die vorgesehene Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie die Verlagerung des bestehenden Lebensmittel-Discounters planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 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). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 18 (1) BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a (3) und § 1 (6) 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 (7) BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

1 Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Ziele des Bauleitplans

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1 (Veranlassung und Planziel) der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Vorhaben befindet sich im Stadtteil Gräfenhausen an der *Schnepenhäuser Landstraße* nördlich des Mühlbachs. Die betroffenen Flächen werden derzeit von einer Ackerfläche sowie im südöstlichen Bereich von Straßen-/Böschungflächen und dem Bereich der bestehenden Fußgängerbrücke über den Mühlbach eingenommen. Angrenzend befinden sich nach Norden eine Obstbaufläche sowie eine Kläranlage, nach Westen die Landesstraße L 3113 sowie weitere Ackerflächen, nach Süden der Mühlbach mit Gehölzstreifen und nach Osten Wohnhäuser.



Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: Google Earth)

1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Ausweisung eines Lebensmittelmarktes und eines Lebensmitteldiscounters. Für beide Baugebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (60 % der Grundstücksfläche) festgesetzt. Die GRZ gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der gemäß § 19 (4) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) um bis zu 50 % bis maximal 0,8 überschritten werden darf. Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden - 01/2012

Ergänzend wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass die GRZ durch die Fläche von Stellplätzen bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Die tatsächlich überbaubare Grundstücksfläche wird vorliegend jedoch durch die Ausweisung von Baufenstern und die Ausweisung von Flächen für Stellplätze begrenzt. Für den bebaubaren Bereich wird ein Vollgeschoss zugelassen. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6 m, die maximale Firsthöhe 10 m.

Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über einen Anschluss an die südlich gelegene *Schnepenhäuser Straße* (K 165) erfolgen. Hierzu ist der Bereich der bestehenden Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Mühlbach entsprechend zu modifizieren und für die Befahrung durch den motorisierten Individualverkehr sowie den Andienungs- bzw. Lieferverkehr auszugestalten.

Für das Vorhaben sind südlich der geplanten Gebäude insgesamt rd. 130 Stellplätze vorgesehen, von denen in entsprechendem Umfang auch Stellplätze als Behindertenparkplätze extra breit angelegt werden sollen. Die diesbezüglichen Einzelheiten können jedoch dem Planvollzug und dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Ein- und Durchgrünung

Zur Ein- und Durchgrünung enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- *Anpflanzung von Laubbäumen* nach Symbol in der Plankarte. Dies betrifft 4 Bäume entlang der Landesstraße.
- *Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden zur Anrechnung gebracht.*
- *Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m² je Baum vorzusehen. (...)*
- *Mindestens 20 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden. (...)*

1.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 1,4 ha (14.254 m²). Davon entfallen anteilig

- 0,47 ha auf die beiden Baufenster,
- 0,49 ha auf die Stellplätze,
- 0,16 ha auf die nicht überbaubaren Flächen und
- 0,12 ha auf die Verkehrsflächen.
- 0,18 ha auf die Maßnahmen am Mühlbach

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Fläche ist im Entwurf des Regionalplanes Südhessen 2009 als *Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorranggebiet Regionaler Grünzug* sowie überlagernd als *Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* dargestellt.

Zur Klärung, ob das Vorhaben aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung im Grundsatz zustimmungsfähig ist und welche planerischen Rahmenbedingungen für die nachfolgende Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, wurden jedoch bereits Abstimmungsgespräche mit der Stadt Weiterstadt und der Abteilung Regionalplanung des Regierungspräsidiums Darmstadt geführt. Unter der Voraussetzung der Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie unter Berücksichtigung der versorgungspolitischen Zielsetzungen insbesondere für den Stadtteil Gräfenhausen wurde seitens des Regierungspräsidiums als Obere Landesplanungsbehörde im Ergebnis die grundsätzliche Zustimmungsfähigkeit zu dem geplanten Vorhaben in Aussicht gestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt stellt für den Bereich *Flächen für die Landwirtschaft* dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans der Stadt Weiterstadt (2001) ist das gesamte Plangebiet als *Freizuhaltende Fläche - Fläche für den Auenschutz* sowie als *Landschaftsschutzgebiet (LSG)* dargestellt. Darüber hinaus wird auf einem Streifen beiderseits des Mühlbachs die *extensive Bewirtschaftung von Ackerland / Grünland* empfohlen.

Im Hinblick auf weitere allgemeine Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung bei der Planung wird auf die Ausführungen der Kap. 1.3 bis 1.5 sowie 2.2 bis 2.11 des vorliegenden Umweltberichtes verwiesen.

1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Bei Einzelhandelsvorhaben sind als potenzielle Emittenten jeweils der Kunden- und Beschäftigtenverkehr, der Andienverkehr sowie die betriebsnotwendigen technischen Anlagen anzusprechen. Schutzbedürftig ist in vorliegendem Fall insbesondere die Bevölkerung in den östlich angrenzenden Wohngebieten im Bereich der Straßen *Bachgrund* und *Brühlstraße*. Um die diesbezüglich zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, wurde eine detaillierte schalltechnische Untersuchung durchgeführt (GSA Limburg 2011, vgl. Anhang): „Die Berechnungen hierzu kommen zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) bauliche und organisatorische Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung der Märkte erforderlich werden. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionsbelastung aus den Anlieferungsvorgängen ist die – wohngebietsnah – vorgesehene Anlieferungszone des Discount-Lebensmittelmarktes (Penny) mit einer Einhausung zu versehen, so dass die Verladevorgänge im Innern stattfinden. Zur Minderung der Geräuschimmissionen aus dem Bereich des Kundenparkplatzes wird eine Schallschutzwand mit einer Bauhöhe von h = 3,5 m im Verlauf der östlichen Grundstücksgrenze erforderlich. Anlieferungen während der Nachtzeit für den REWE-/Penny-Markt führen aufgrund der hiermit verbundenen Lkw-Fahrbewegungen auf dem Kundenparkplatz zum Erreichen der Anlieferungszone zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollten daher Regelungen vorgesehen werden, die eine Nachtanlieferung ausschließen.“

Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Abwasserableitung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungnetz. Die Leitungsinfrastruktur ist hinreichend dimensioniert, um eine Ver- und Entsorgung des Planvorhabens zu ermöglichen.

1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Wege und Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszone im Bereich der Baugrundstücke lediglich wasserdurchlässig zu befestigen sind.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich

2.1 Landschaftsräumliche Einordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in der *Untermainsenebene* innerhalb der landschaftsräumlichen Untereinheit *Hegbach-Apfelbach-Grund* (232.13)¹. Das weitgehend ebene Gelände liegt auf einer Höhe von etwa 105 m ü. NN.

2.2 Boden und Wasser

Laut BodenViewer Hessen (Quelle: www.bodenviewer.hessen.de) befinden sich im Plangebiet Böden aus carbonatfreien schluffigen Auensedimenten, die generell ein hohes Ertragspotenzial aufweisen.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B eines Wasserschutzgebiets.

Südlich des Plangebiets verläuft der Mühlbach, welcher lt. GESIS sehr stark verändert ist. Der Bachlauf ist durch Ufer- und Sohlenverbau sowie fehlenden Uferstrukturen geprägt und für wandernde Gewässerorganismen nicht durchlässig (Gewässerstrukturgüteklasse 6, Quelle: www.gesis.hessen.de). Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet.

Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit Ausnahme der geplanten Überquerung im Bereich der bisherigen Holzbrücke weder die Bachparzelle noch das streifenförmig vorgelagerte Flurstück 87 einnimmt und sich daran zunächst der Bereich für Stellplätze (nur wasserdurchlässig zu versiegeln) anschließt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des stark überbelasteten Mühlbachs zu erwarten.

2.3 Klima und Luft

Aus klimatischer Sicht dient der Bereich des geplanten Sondergebiets aufgrund der vorhandenen gehölzreichen Bereiche v.a. durch die nächtlichen Abkühlungsprozesse der Produktion von Kalt- und Frischluft. Weiterhin bestehen durch die angrenzenden Bachauenbereiche, die als Kaltluftschneisen fungieren, zumindest in den bachnahen Flächen Kaltlufttransportfunktionen. Diese werden voraussichtlich durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst, da das geplante Gebäude, welches als hoch aufragendes Bauwerk, Luftströme einzuschränken vermag, in den von der Bachau abgewandten Bereichen des Plangebietes gelegen ist. Aufgrund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Windsituation mit einer vorrangigen Windrichtung aus Süd-West kann es jedoch unter Umständen durch das westlich von Wohnbereichen gelegene Bauwerk zu einer Einschränkung der Frischluft-

zufuhr für die angrenzenden Wohnbereiche kommen. Das Ausmaß dieser Einschränkungen ist vorliegend schwer abschätzbar, aufgrund der Tatsache, dass das Bauwerk sich jedoch auf der nördlichen Hälfte des Plangebietes befindet und die Hauptluftströmungen im Umfeld der Bauau zu suchen sind, sind jedoch voraussichtlich keine erheblichen Einschränkungen der Frischluftzufuhr der angrenzenden Wohnbereiche zu erwarten.

Demnach werden sich die wahrnehmbaren kleinklimatischen Auswirkungen vorrangig auf die Flächen des Plangebietes selbst sowie auf die dem nördlich gelegenen geplanten Gebäude nachgelagerten Wohnbereiche beschränken. Im Plangebiet selbst ist durch die Bebauung und Versiegelung mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen, während in den dem Gebäude nachgelagerten Wohnbereichen mit einer gewissen Reduzierung der Frischluftzufuhr zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen neben einer – gemäß der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften ausdrücklich zulässigen – Begrünung der Flachdächer und der Fassaden auch in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

2.4 Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im November 2010 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartografisch umgesetzt.

Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus einer intensiv genutzte Ackerfläche. In der Umgebung finden sich nach Norden eine Kläranlage und eine Fläche mit Spalierobst, nach Westen die Landesstraße L 3113 und Ackerland, nach Osten strukturarme Hausgärten und nach Süden der Mühlbach mit einer Reihe überwiegend standortfremder Bäume.



Abb. 2: Ackerfläche



Abb. 3: Streuobstwiese, im Hintergrund der Gehölzstreifen am Mühlbach

¹ Quelle: KLAUSING, O. (1986) Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)



Abb. 4: Mühlbach



Abb. 5: Wohnstraße im Osten



Abb. 6: Baumgruppe (Weiden) im Nordosten



Abb. 7: Blick von Norden auf die Linde und die dahinter liegende Holzbrücke

Die Begleitvegetation der Ackerfläche besteht aus allgemein sehr häufigen und weit verbreiteten Arten wie Hirtentäschel (*Capsella bursa-pastoris*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Labkraut (*Galium album*) und Erdrauch (*Fumaria officinalis*).

Am sich südlich des Geltungsbereichs anschließenden Ufersaum des Mühlbachs findet sich eine artenarme, nitrophile Ufervegetation mit Brennnessel (*Urtica dioica*), Knäulgras (*Dactylis glomerata*), Roter Taubnessel (*Lamium purpureum*), Labkraut (*Galium album*) und das durch Ameisen verbreitete Schöllkraut (*Chelidonium majus*, unterhalb der Bäume). Innerhalb der zwei bachbegleitenden Gehölzstreifen finden sich abgesehen von einem großen, mehrstämmigen Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) hauptsächlich Robinien (*Robinia pseudoacacia*).

Unter den in der Bestandskarte einzeln verzeichneten Laubbäumen finden sich mehrere Korkeiche-Weiden (vermutl. *Salix matsudana* 'Tortuosa') im nordöstlichen Randbereich, eine Linde (vermutl. *Tilia*-Hybrid) oberhalb der Holzbrücke und der o.g. Spitz-Ahorn.

Im Rahmen der Abarbeitung artenschutzrechtlicher Belange wurden nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Tiergruppen Vögel und Fledermäuse gezielt untersucht (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Anhang). Dabei wurden 28 Vogelarten im Bereich des Plangebiets nachgewiesen. Auf der Vorwarnliste bzw. der Roten Liste von Deutschland bzw. Hessen stehen Girlitz, Haussperling, Stieglitz, Stockente und Türkentaube. Bei diesen fünf Arten liegt in Hessen zudem ein ungünstiger Erhaltungszustand („U1“) vor. Hiervon wurden Girlitz, Haussperling und Stieglitz als Brutvögel eingestuft.

Aus der Gruppe der Fledermäuse wurden mit Kleinabendsegler, Zwergfledermaus, Wasserfledermaus und Fransenfledermaus insgesamt vier Arten im Bereich des Plangebiets festgestellt. Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-RL gelistet und damit streng geschützt. Im Plangebiet wurden keine Hinweise auf Vorkommen weiterer Arten der FFH-Richtlinie gefunden, ein Vorkommen des Feldhamsters ist lt. Verbreitungskarte² nicht zu erwarten.

2.5 Eingriffsbewertung und Artenschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund des schwerpunktmäßigen Vorkommens intensiv genutzter Ackerflächen insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu. Als Haupt- oder Teillebensraum für Kleinsäuger, Singvögel und Insekten sind insbesondere die sich südlich anschließenden Strukturen von größerer Bedeutung.

Durch den Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“ ergeben sich nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG. Streng geschützte Pflanzenarten oder Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie sind im Wirkungsraum des Vorhabens nicht festgestellt worden. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und des Art. 13 der FFH-Richtlinie sind somit nicht relevant. Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 des BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL nicht erfüllt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Anhang). Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen wären:

Zum Fledermausschutz: Bei geringen Fahrgeschwindigkeiten und einer entsprechenden lichten Weite des Mühlbachdurchlasses würden nur geringfügige Beeinträchtigungen entstehen. Aufgrund der Geländetopographie, die aber keine ausreichend große lichte Weite ohne eine Fahrbahnanhebung zulässt, sollten auf beiden Seiten der Brücke 2,50 m hohe „Fledermauszäune“ bspw. aus Maschendrahtzaun oder Holzwänden errichtet werden, um die Fledermäuse zu größeren Überflughöhen über die Straße zu bewegen³.

Rodungs- und Baufeldbefreiung: Die Baufeldbefreiung sollte außerhalb der Brutsaison von Vögeln und der Jagdzeit von Fledermäusen am Mühlbach liegen. Am besten geeignet wäre der Zeitraum zwischen Mitte Oktober und Anfang März eines Jahres in der vegetationsfreien Zeit.

Einsatz anlockungsgeringer Beleuchtungsmittel: Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung des Plangebiets sollen Natriumdampf-(Nieder-) Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse verwendet werden, deren Anlockung auf Insekten gering ist. Damit wird die Attraktion von Fledermäusen vermieden und die Störwirkung der Beleuchtung auf Vögel in den umliegenden Flächen durch die gedämpfte Lichtwirkung vermindert.

Grünordnerische Maßnahmen: Als Ausgleichsmaßnahme sind ökologische Aufwertungen im Umfeld des Mühlbachs vorgesehen. Darüber hinaus werden in der Begründung zum Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a und § 9 (1) 25 b getroffen.

² HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg., 2005): Verbreitung des Feldhamsters in Hessen.

³ Bei dem entsprechend dimensionierten Durchlass des Mühlbaches unter der L 3113 überqueren keine Fledermäuse die Fahrbahn.

2.6 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2003) drei ineinander greifende Ebenen der Vielfalt:

- die Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen,
- die Artenvielfalt – dazu zählen auch Mikroben und Pilze, die weder Pflanze noch Tier sind,
- die Vielfalt an genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention), verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Wie die Erhebungen zum vorangegangenen Kapitel zeigen, besitzt das anthropogen vorbelastete Plangebiet keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt. Erhebliche Umweltauswirkungen treten daher nicht auf.

2.7 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die intensiv genutzte Ackerfläche und den begradigten Gewässerlauf sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Hinzu kommen die Störungen durch die Umgehungsstraße (L 3113).

Durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen entlang der L 3113 in Fortsetzung zu den bestehenden Gehölzen im Bereich der nördlich anschließenden Kläranlage kann voraussichtlich eine ausreichende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.



Abb. 8: Blick von Südosten auf das Plangebiet



Abb. 9: Blick von Südwesten (Landesstraße L 3113) im Hintergrund die vorhandenen Gehölze im Bereich der Kläranlage

2.8 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets; als nächstgelegenes Natura-2000-Gebiet befindet sich das Vogelschutzgebiet Nr. 6017-401 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“ in rund 1,8 km nordwestlicher Entfernung vom Plangebiet. In rund 1,9 km östlicher Entfernung findet sich das nur 4,2 ha große FFH-Gebiet Nr. 6017-303 „Robbühl“ mit Erhaltungszielen für die Lebensraumtypen „Dünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis*“, „Trockene, kalkreiche Sandrasen“ sowie „Subpannonische Steppen-Trockenrasen“.

Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Schutzziele durch das Planvorhaben können aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Zusammenhänge ausgeschlossen werden.

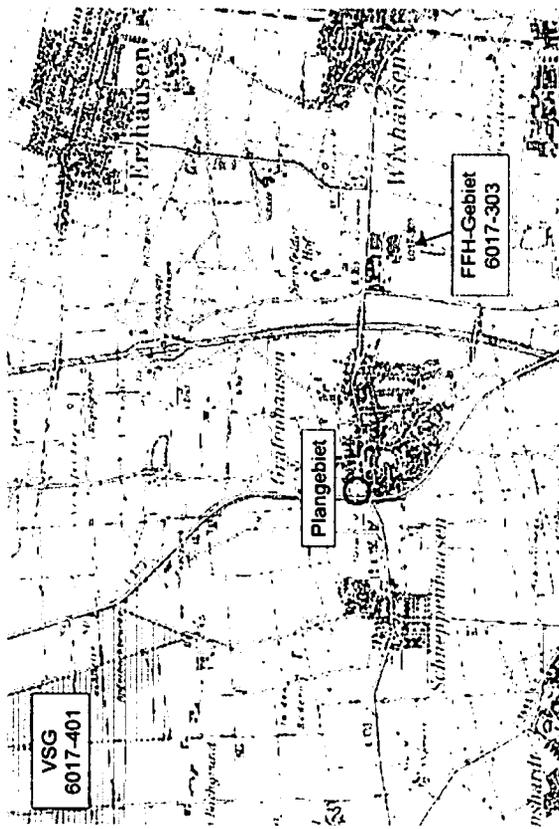


Abb. 10: Räumliche Lage des Plangebiets zu Natura-2000-Gebieten

2.9 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Siedlung/Wohnen/Lärm

Der Geltungsbereich befindet sich am Rande der Ortslage von Grafenhausen. Da sich südlich und östlich Wohngebiete anschließen, sind die Belange des Lärmschutzes zu prüfen. Um die diesbezüglich zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, wurde eine detaillierte schalltechnische Untersuchung durchgeführt (GSA Limburg 2011, vgl. Anhang). Die dort genannten Schallschutzmaßnahmen (Einhausung und Schallschutzwand) haben Eingang in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefunden.

Für den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung somit nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Erholung

Das Plangebiet befindet sich an der vielbefahrenen L 3113 und weist derzeit keine Strukturen mit Erholungsfunktion auf. Lediglich die Holzbrücke und die östlich verlaufende Wohnstraße werden als Wegabschnitt von Spaziergängen genutzt (v.a. zum Ausführen von Hunden).

Insgesamt ist durch die vorliegende Planung aber mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf die menschliche Erholung zu rechnen.

2.10 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

2.11 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 2). Dieser Bilanz wird der derzeit vorhandene Bestand (vgl. Bestandskarte) zugrunde gelegt, welcher mit der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden zukünftigen Flächennutzung verglichen wird.

Tab. 2: Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz für B-Plan „Einzelhandel Grafenhausen“

Typ-Nr. Bestand	Bezeichnung	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
11.191	Acker, intensiv genutzt		18	11.355			181.680
09.160	Straßenränder, intensiv gepflegt		13	96			1.248
09.120	Ruderalie Gras- und Staudensäume		23	509			11.707
05.214	Mäßig schnell wachsende Bäume		50	228			11.400
02.500	Gehölze, exotisch (Robinien)		23	1.130			25.980
03.110	Strauchbeweise, intensiv genutzt		32	157			5.024
10.530	Holzbrücke (wasserdurchlässig befestigt)		6	24			144
10.510	Asphaltflächen und Gebäude (versiegelt)		3	755			2.265
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertraufen Flächen, Linde an der Holzbrücke, rund 9 m²		31	9			279

Fortsetzung Tab. 2: Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz für B-Plan „Einzelhandel Grafenhausen“

Planung							
10.510	Straßenverkehrsflächen (versiegelt)		3	1.271			3.813
10.510	Stellplätze im Sondergebiet (versiegelt)		3	4.870			14.810
10.510	Baufenster im Sondergebiet (versiegelt)		3	4.652			13.956
11.221	Nicht überbaubare Flächen		14	1.494			20.916
02.400	Gehölzanzpflanzung		27	100			2.700
06.220	Ruderalie Gras- und Staudensäume		39	509			19.851
05.214	Mäßig schnell wachsende Bäume		50	228			11.400
01.137	Neuanlage Ufergehölze		36	1.130			40.680
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertraufen Flächen, Neupflanzung 4 großkroniger Laubbäume à 4 m²		31	16			496
Summe				14.254		14.254	239.737
Biotopwertdifferenz							111.315

Für die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Einzelhandel Grafenhausen“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt unter Berücksichtigung der internen Ausgleichsmaßnahmen somit insgesamt ein Defizit von 111.315 Biotopwertpunkten.

3.2 Eingriffskompensation

3.2.1 Interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Als interne Minimierungsmaßnahmen sind im Wesentlichen die Anpflanzung einer Laubstrauchhecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze an der L 3113 sowie die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zu nennen.

Weiterhin wurden als interne Ausgleichsmaßnahmen Aufwertungen im Bereich des angrenzenden Mühlbaches in die Planung aufgenommen. Im Zuge dieser Maßnahmen sollen die vorhandenen standortfremden Robinienbestände in standortgerechte einheimische Ufergehölze umgewandelt werden. Weiterhin sollen die vorhandenen nitrophilen Ufervegetationen durch eine extensive Mahd in ausdauernde (temporär feuchte) Ruderalfluren entwickelt werden.

3.2.2 Zuordnung zu Flächen der Ökoagentur

Zum Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizits von 111.315 BWP werden Maßnahmen im Naturraum D53 aus dem Flächenpool der hessischen Ökoagentur anteilig dem vorliegenden Eingriff zugeordnet.

Hierzu wurde zwischen dem Vorhabenträger Opel Projektbau GmbH und der Hessischen Landschaftsgesellschaft mbH (HLG) ein entsprechender Vertrag geschlossen. In § 1 (2) heißt es: „Die HLG in ihrer Funktion als Agentur nach § 5 der hessischen Kompensationsverordnung (KV), stellt dem Auftraggeber hierfür 111.315 Biotopwertpunkte, aus einer bereits vorlaufend durchgeführten Maßnahme (i. S. der KV § 3) zur Verfügung. Dies wird in Form einer Freistellungserklärung (Kopie in Anlage 1) erklärt. Diese wird nach Rechtskraft des Vertrages der verfahrensführenden Behörde vorgelegt. Die zuzuordnende Maßnahme wird von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg ordnungsgemäß bilanziert und dann werden die resultierenden Biotopwertpunkte auf das Ökokonto der HLG gebucht.“

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung ist zu erwarten, dass die derzeitige intensive Nutzung der Ackerfläche fort-dauern wird. Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ist daher nicht mit einer gesteigerten ökologisch wertgebenden Entwicklung der Fläche zu rechnen.

Bei Durchführung der Planung:

Bei Durchführung der Planung kommt es zur Umgestaltung und Überbauung des Plangebiets. Die in der Bewertung der Eingriffswirkungen auf Boden und Natur aufgezeigten nachteiligen Effekte sind entsprechend der Eingriffsregelung zu kompensieren.

5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der hiesige Standort bietet sich zur Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte an, da er ortsnah und verkehrsgünstig gelegen ist. Eingriffe in möglicherweise störsensiblere und naturschutzfachlich hochwertigere Bereiche können vermieden werden.

6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfangs des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltschutzverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit können die Kommunen in der Regel nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt kann z. B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. So lange die Stadt keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltschutzprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen

der vorbereiteten Planung betrifft dies insbesondere die Umsetzung der eingriffsmindernden Maßnahmen (hier speziell zur Eingrünung) sowie der Eingriffskompensation.

7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

Die Firma REWE beabsichtigt, im Stadteil Gräfenhausen der Stadt Weiterstadt einen Lebensmittel-Vollsortimenter im westlichen Bereich der Ortslage nördlich der *Schneppenhäuser Straße* zu errichten und zugleich den am Standort „Hauptstraße 29“ bestehenden Penny-Markt ebenfalls an den Standort „Schneppenhäuser Straße“ zu verlagern und entsprechend zu vergrößern, um somit im Sinne eines Nahversorgungszentrums jeweils gegenwärtigen Anforderungen an die Betriebsgestaltung und den veränderten Kundenwünschen entsprechende Lebensmittelmärkte zu errichten. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die vorgesehene Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie die Verlagerung des bestehenden Lebensmittel-Discounters planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert.

Das Vorhaben befindet sich im Stadteil Gräfenhausen an der *Schneppenhäuser Landstraße* nördlich des Mühlbachs. Die betroffenen Flächen werden derzeit von einer Ackerfläche sowie im südöstlichen Bereich von Straßen-/Böschungsflächen und dem Bereich der bestehenden Fußgängerbrücke über den Mühlbach eingenommen. Angrenzend befinden sich nach Norden eine Obstbaufläche sowie eine Kläranlage, nach Westen die Landesstraße L 3113 sowie weitere Ackerflächen, nach Süden der Mühlbach mit Gehölzstreifen und nach Osten Wohnhäuser.

Geplant ist die Ausweisung eines Lebensmittelmarktes und eines -discounters. Für beide Baugebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 (60 % der Grundstücksfläche) festgesetzt. Für den bebaubaren Bereich wird ein Vollgeschoss zugelassen. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6 m, die maximale Firsthöhe 10 m. Zur Ein- und Durchgrünung enthält der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubbäumen sowie zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung als Sondergebiet Einzelhandel entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Abwasserabteilung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz. Die Leitungsinfrastruktur ist hinreichend dimensioniert, um eine Ver- und Entsorgung des Planvorhabens zu ermöglichen.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Versiegelung der Grundstücksflächen gering zu halten, bestimmt der Bebauungsplan, dass Wege und Stielplätze mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stielplätze sowie den Anlieferungsstellen im Bereich der Baugrundstücke lediglich wasserdurchlässig zu befestigen sind.

Laut BodenViewer Hessen befinden sich im Plangebiet Böden aus carbonatfreien schluffigen Auen sedimenten, die generell ein hohes Ertragspotenzial aufweisen. Das Plangebiet befindet sich in der Zone III B eines Wasserschutzgebiets. Südlich des Plangebiets verläuft der Mühlbach, welcher lt. GESIS sehr stark verändert ist. Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit Ausnahme der geplanten Überquerung im Bereich der bisherigen Holzbrücke weder die Bachparzelle noch das streifenförmig vorgelagerte Flurstück 87 einnimmt und sich daran zunächst der Bereich für Stielplätze (nur wasserdurchlässig zu versiegeln) anschließt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des stark vorbelasteten Mühlbachs zu erwarten.

Aus klimatischer Sicht dient der Bereich des geplanten Sondergebiets der Produktion von Kalt- und Frischluft. Wahrnehmbare klein-klimatische Auswirkungen werden sich jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen neben einer – gemäß der bauordnungsrechtlichen Gestaltungs-vorschriften ausdrücklichen – Begrünung der Flachdächer und der Fassaden auch in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im November 2010 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Ergebnisse werden beschrieben und sind in der Bestandskarte kartografisch umgesetzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund des schwerpunktmäßigen Vorkommens intensiv genutzter Ackerflächen insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu. Als Haupt- oder Teillebensraum für Kleinsäuger, Singvögel und Insekten sind insbesondere die sich südlich anschließenden Strukturen von größerer Bedeutung.

Durch den Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“ ergeben sich nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG. Streng geschützte Pflanzenarten oder Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie sind im Wirkungsraum des Vorhabens nicht festgestellt worden. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und des Art. 13 der FFH-Richtlinie sind somit nicht relevant. Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Fledermausarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 des BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL nicht erfüllt. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die intensiv genutzte Ackerfläche und den begründeten Gewässerlauf sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Hinzu kommen die Störungen durch die Umgehungsstraße (L 3113). Durch die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der L 3113 kann voraussichtlich eine ausreichende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets; als nächstgelegenes Natura-2000-Gebiet befindet sich das Vogelschutzgebiet Nr. 6017-401 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“ in rund 1,8 km nordwestlicher Entfernung vom Plangebiet. In rund 1,9 km östlicher Entfernung findet sich das nur 4,2 ha große FFH-Gebiet Nr. 6017-303 „Rotböhl“. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter durch das Planvorhaben können aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Zusammenhänge ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich befindet sich am Rande der Ortslage von Gräfenhausen. Da sich südlich und östlich Wohngebiete anschließen, sind die Belange des Lärmschutzes zu prüfen. Um die diesbezüglich zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, wurde eine detaillierte schalltechnische Untersuchung durchgeführt (GSA Limburg 2011, vgl. Anhang): „Die Berechnungen hierzu kommen zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) bauliche und organisatorische Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung der Märkte erforderlich werden. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionsbelastung aus den Anlieferungsvorgängen ist die – wohngebietsnah – vorgesehene Anlieferungszone des Discount-Lebensmittelmarktes (Penny) mit einer Einhausung zu versehen, so dass die Verladevorgänge im Innern stattfinden. Zur Minderung der Geräuschimmissionen aus dem Bereich des Kundenparkplatzes wird eine Schallschutzwand mit einer Bauhöhe von $h = 3,5$ m im Verlauf der östlichen Grundstücks-

grenze erforderlich. Anlieferungen während der Nachtzeit für den REWE-/Penny-Markt führen aufgrund der hiermit verbundenen Lkw-Fahrbewegungen auf dem Kundenparkplatz zum Erreichen der Anlieferungszonen zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollten daher Regelungen vorgesehen werden, die eine Nachtanlieferung ausschließen.“ Für den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bevölkerung ist somit nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Auch im Hinblick auf die menschliche Erholung ist durch die vorliegende Planung mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen. Im Geltungsbereich sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

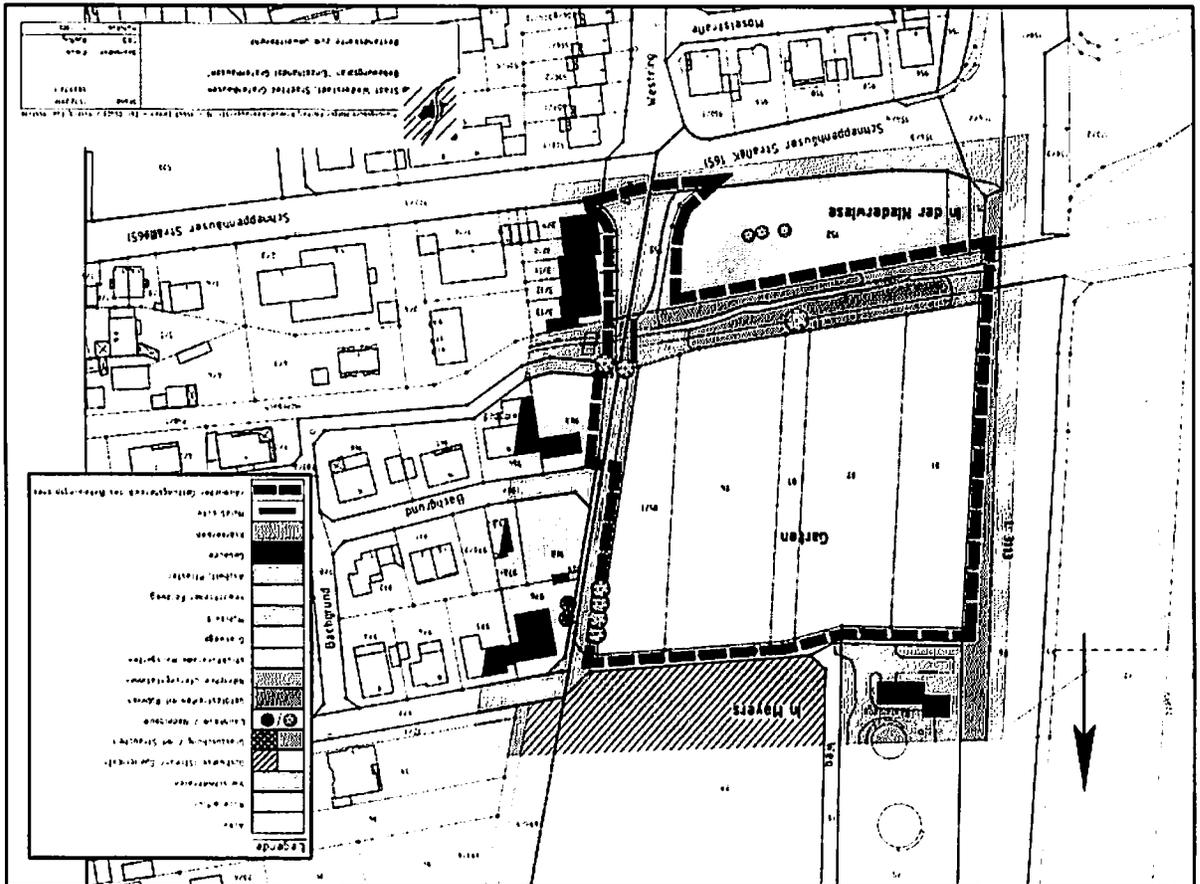
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung des Landes Hessen vorgenommen. Dieser Bilanz wird der derzeitige vorhandene Bestand zugrunde gelegt, welcher mit der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden zukünftigen Flächennutzung verglichen wird. Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Einzelhandel Gräfenhausen“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen am Mühlbach insgesamt ein Restdefizit von 111.315 Biotopwertpunkten. Im Zuge dieser Maßnahmen am Mühlbach sollen die vorhandenen standortfremden Robinienbestände in standortgerechte einheimische Ufergehölze umgewandelt werden. Weiterhin sollen die vorhandenen nitrophilen Ufervegetationen durch eine extensive Mahd in ausdauernde (temporär feuchte) Ruderalfluren entwickelt werden. Zum Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizits von 111.315 BWP werden Maßnahmen im Naturraum D53 aus dem Flächenpool der hessischen Ökoagentur anteilig dem vorliegenden Eingriff zugeordnet.

Bei Nichtdurchführung der vorliegenden Planung ist zu erwarten, dass die derzeitige intensive Nutzung der Ackerfläche fortauern wird. Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ist daher nicht mit einer gesteigerten ökologisch wertebenden Entwicklung der Fläche zu rechnen. Bei Durchführung der Planung kommt es zur Umgestaltung und Überbauung des Plangebiets. Die in der Bewertung der Eingriffswirkungen auf Boden und Natur aufgezeigten nachteiligen Effekte sind entsprechend der Eingriffsregelung zu kompensieren. Der hiesige Standort bietet sich zur Ansiedlung zweier Lebensmittelmärkte an, da er ortsnahe und verkehrsgünstig gelegen ist. Eingriffe in möglicherweise störungsensible und naturschutzfachlich hochwertigere Bereiche können vermieden werden.

Im Rahmen des Monitorings erscheint es insgesamt sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies insbesondere die Umsetzung der eingriffsminimierenden Maßnahmen und der Eingriffskompensation.

8 Anhang

Bestandskarte, unmaßstäblich verkleinert



NIEDERSCHRIFT

**über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zum
Bauleitplanverfahren „Einzelhandel Gräfenhausen“ in Gräfenhausen**

am 24.10.2011, 19.00 Uhr, im Bürgerhaus Gräfenhausen Empore

Die Bekanntmachung für diese Bürgerbeteiligung erfolgte am Donnerstag, den
13. 10. 2011 im Wochenkurier

Anwesende:

Stadt: Herr Bürgermeister Rohrbach

Herr Wigand, Fachbereichsleiter
Technische Verwaltung
Herr Latocha, Fachdienstleiter
Hochbau, Umwelt, Planung

Planer:

Frau Schade; Planungsbüro Fischer

Herr Ziegelmeyer, Schallschutzgutachter
GSA Limburg GmbH,
Herr Prof. Fischer-Schlemm
Verkehrsgutachter

Investor:

Herr Cornehl,
Opel Projektbau

Bürger:

s. Anwesenheitsliste

Beginn der Bürgerbeteiligung: 19.00 Uhr

Herr Bürgermeister Rohrbach begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass fristgerecht durch Bekanntmachung im "Wochenkurier" am 13.10.2011 zur Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB eingeladen wurde.

Frau Schade stellt mit einer Powerpoint-Präsentation die grundlegenden Planungsinhalte dar. Ergänzende Informationen zum Verkehr und zum Schallschutz werden von den beigezogenen Gutachtern dargestellt.

In einer ausführlichen Diskussion werden insbesondere folgende Themen angesprochen:

- Vermeidung von motorisiertem Einkaufsverkehr und Durchgangsverkehr über die Brühlstraße und den Bachgrund. Dieses Planungsziel muss mit dem Wunsch der Zimmerei Ries in Einklang gebracht werden, über die südliche Anbindung Langholz anliefern zu können. Vorgeschlagen wird eine Lösung mit Überfahrtsrecht für

Anlieferungen der Zimmerei über den Parkplatz und Sicherung der Durchfahrt zur Brühlstraße mit Pollern.

- Der Erhalt der Holzbrücke als Fuß- und Radwegeverbindung und der Linde an der Holzbrücke mit Sitzgelegenheit.
- Gestaltung und Länge der Schallschutzwand im östlichen Teil des Vorhabensgrundstückes. Hier wurde von Anwohnern der Wunsch geäußert, die Wand mit natürlichen Baustoffen zu errichten und zur Begrünen.

Herr Latocha erläutert zum Abschluss der Veranstaltung das weitere Planverfahren und weist auf die laufende Offenlage des Bauleitplanes bis zum 07.11.2011 sowie auf die Möglichkeit der schriftlichen Einreichung von weiteren Anregungen hin.

Die anwesenden Anwohner kündigen an, von der Möglichkeit der schriftlichen Einreichung von Anregungen Gebrauch machen zu wollen.

Die Bürgerbeteiligung wurde um 20:00 Uhr beendet.



- Georg Latocha -
Fachdienstleiter
Hochbau, Planung, Umwelt
Anlage: Anwesenheitsliste

