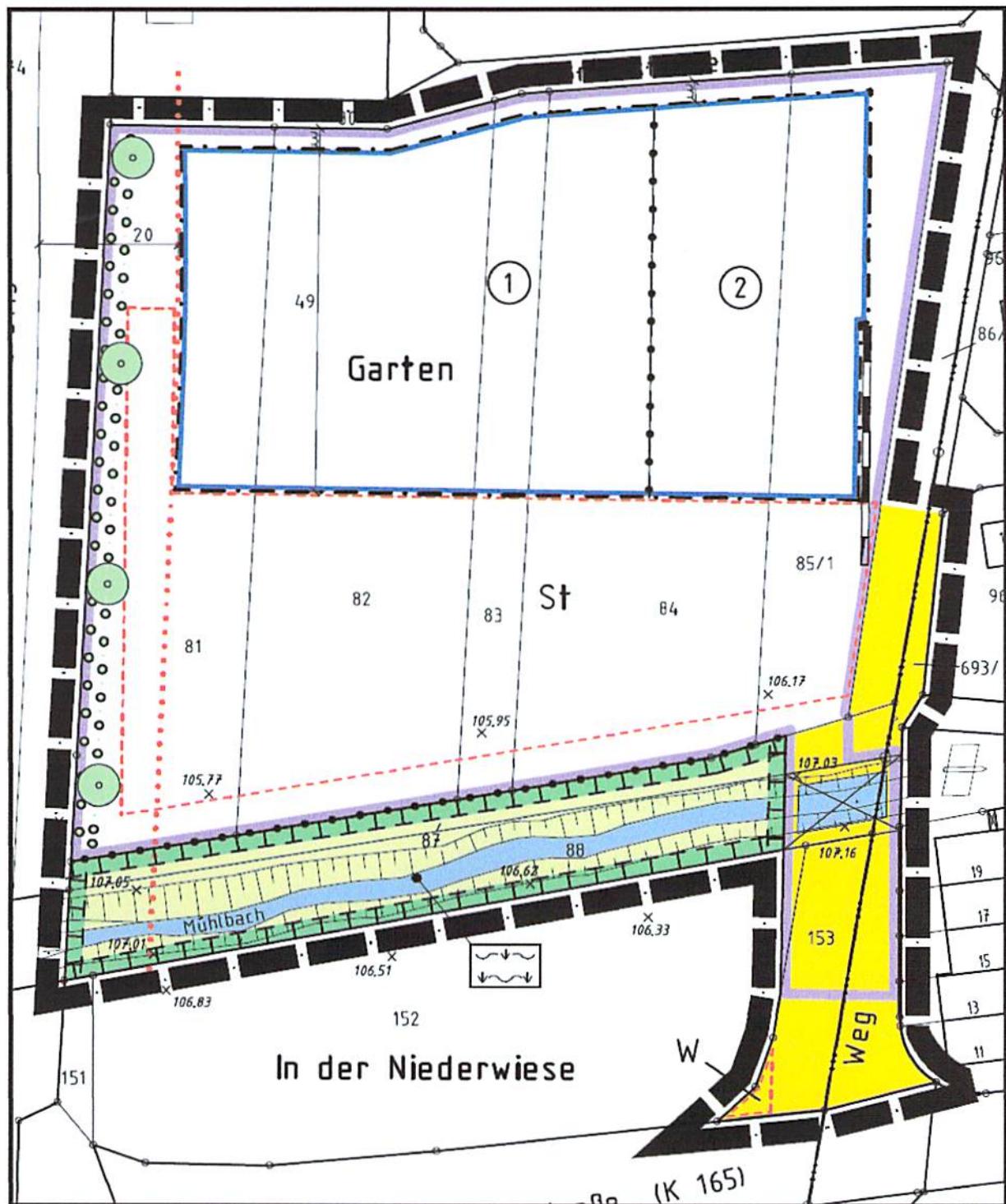


**Stadt Weiterstadt, Stadtteil Grafenhausen**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Einzelhandel Grafenhausen“**



Ausschnitt aus dem bebauungsplan „Einzelhandel gräfenhausen“



Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel Gräfenhausen“

## Textliche Festsetzungen

Planstand: 08.07.2011 – Entwurf

### Übersichtskarte



Ifd. Nr.	Art der Nutzung	GRZ	Z	TH <sub>max</sub>	FH <sub>max</sub>
1	Lebensmittelmarkt	0,8	I	6,0 m	10,0 m
2	Lebensmitteldiscounter	0,8	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 Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619),  
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. 468),  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46,180),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2011

## 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 m<sup>2</sup> sowie ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 780 m<sup>2</sup>.

### 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 Poren-pflaster).

#### 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 standort-gerechten Robinienbestände sollen durch sukzessiven 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-/Ruderalfür 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 Schallschutz-einrichtung 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 einzuhauen.

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

**2.6.1 Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen**

Pro 5 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter großkroniger Laubbau 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, ein Strauch / 5 m<sup>2</sup>.

**2.6.1.4 Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen**

Anpflanzung von Laubsträuchern und -bäumen: 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/m<sup>2</sup>.

**2.6.2 Artenlisten**

<b>Artenliste 1 (Bäume): Pflanzqualität mind. Sol. / H., 3 x v., 14-16 bzw. Hei. 2 x v., 150-200</b>			
Acer campestre	- Feldahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Sorbus aria	- Gewöhl. Mehlebeere
Carpinus betulus	- Hainbuche	Sorbus intermedia	- Schwed. Mehlebeere
Juglans regia	- Walnuss	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Morus div. spec.	- Zierapfel	Prunus avium	- Wildkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus div. spec.	- Zierkirsche, Zierpfirsche
Quercus petraea	- Traubeneiche		Zierpflaume

<b>Artenliste 2 (Einheimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150</b>			
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes div. spec.	- Beerensträucher
Corylus avellana	- Hasel	Pyrus pyraster	- Wildbirne
Crataegus monogyna	- Eingriffl. Weißdorn	Rosa canina	- Hundsnose
Crataegus laevigata	- Zweiggriffl. Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	Salix caprea	- Salweide
Matus sylvestris	- Wildapfel	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

<b>Artenliste 3 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150</b>			
Cornus mas	- Kornelkirsche	Philadelphus coronarius	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisbeere
Deutzia hybrida	- Deutzie	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Weigela florida	- Weigelie
Hydrangea macrophylla	- Hortensie	Rosa div. spec.	- Rosen
Mespilus germanica	- Mispel		

<b>Artenliste 4 (Kletterpflanzen):</b>			
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 gem. § 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, zu-geordnet.

**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 Dach-neigungen 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 Photovoltaikanlagen 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 Lauflichtern 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 Wertstoffbehältnisse sind in den Betriebsgebäuden vorzu-sehen. Ausnahmsweise können die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehältnisse 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, z.zgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Einfriedung muss einen Bodenabstand von mind. 15 cm aufweisen.

**4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

**4.1 Stellplatzsetzung**

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatz- und Abfahrsesetzung 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 anzuziegen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im umveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

#### Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

**4.3.1** Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gemeindeverbundes Gruppenwasserwerk „Groß-Gerauer Land“ im Groß-Gerauer Stadtwald. Die entsprechenden Bestimmungen der Schulzgebietsverordnung (StAnz. 49/1970, S. 23/77) 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 09.04.1989 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 Auftriebsicherheit und Schutz vor Verhassung).

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

#### Verwertung von Niederschlagewasser

**4.4.1** Niederschlagswasser soll ortsnah, verdeckt, 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).

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

#### Bauffreihaltezone

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 HStRГ).

#### Anforderungen an das Schallschutz

Aufgrund der Schalltechnischen Prognose der GSA Limburg GmbH, P 11007 vom 16.08.2011 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:

- Warenlieferungen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) erfolgen nicht.
  - Einhausung der Andockstation an der östlichen Baugrenze (vgl. Festsetzung Ziffer 2.4)
  - 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.

#### Artenschutzrechtliche Hinweise

- 4.7**
- Rödungs- 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.
- Einsatz anlockungsgeringer Beleuchtungsmittel:**  
Im Bereich der Straßen- und Stellplatzbeleuchtung des Plangebietes sollen Natriumdampf-, (Nieder-)Drucklampen mit UV-armen Lichtpaketen und geschlossenen Gehäusen 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.

- 4.7.1**
- 4.7.2**

Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen

**Begründung zum Entwurf des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
„Einzelhandel Gräfenhausen“**

Planstand: 08.07.2011

**Bearbeitung:**

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

**Inhalt**

<b>1 Vorbemerkungen .....</b>	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
<b>2 Beschreibung des Vorhabens .....</b>	7
<b>3 Inhalt und Festsetzungen .....</b>	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
<b>4 Verkehr .....</b>	11
4.1 Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....	11
4.2 Verkehrserzeugung .....	11
4.3 Ruhender Verkehr .....	12
<b>5 Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	13
<b>6 Immissionsschutz .....</b>	13
<b>7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	14
7.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen .....	15
7.2 Abwasserbeseitigung .....	16
7.3 Abflussregelung .....	17
7.4 Trinkwasserschutzgebiet .....	18
7.5 Oberirdische Gewässer .....	18
7.6 Gebiet für die Grundwassersicherung .....	18
<b>8 Altablagerungen und Altlasten .....</b>	18
<b>9 Denkmalschutz .....</b>	19
<b>10 Sonstige Infrastruktur .....</b>	19
<b>11 Bodenordnung .....</b>	20
<b>12 Erschließung und Durchführungsvertrag .....</b>	20
<b>13 Städtebauliche Vorkalkulation .....</b>	20
<b>14 Orts- und Gestaltungssatzung .....</b>	21
14.1 Gebäudegestalt .....	21

14.2	Wertbehaltergen	21
14.3	Affall- und Wertstoffbehälter	21
14.4	Einfriedungen	21
<b>15</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>22</b>
<b>16</b>	<b>Verfahrensstand</b>	<b>22</b>

/Anlagen

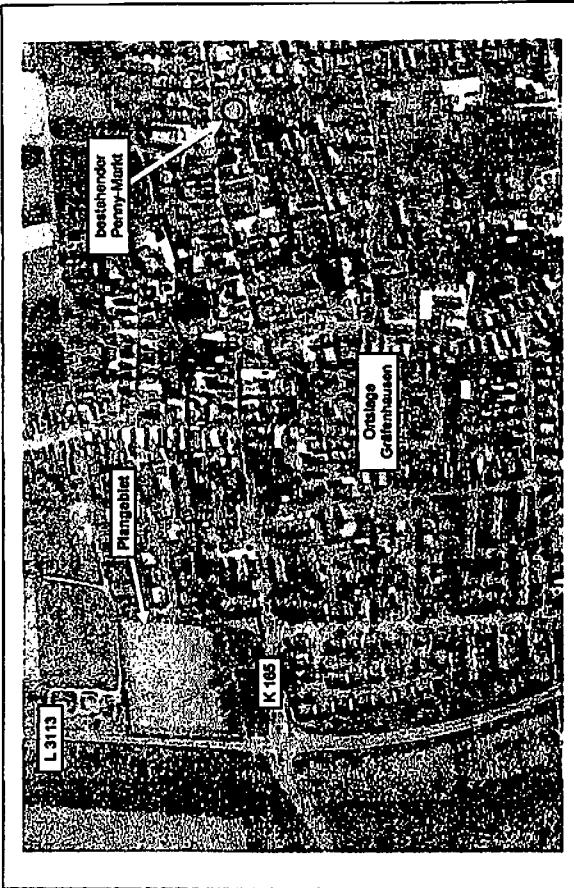
**14.2 Wertbehaltergen** ..... 21  
**14.3 Affall- und Wertstoffbehälter** ..... 21  
**14.4 Einfriedungen** ..... 21  
**15 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen** ..... 22  
**16 Verfahrensstand** ..... 22

/Anlagen

Die Fa. REWE beabsichtigt, im Stadtteil Grafenhausen der Stadt Weiterstadt einen Lebensmittel-Vollsortimenten im westlichen Bereich der Ortslage nördlich der Kreisstraße K 165 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.

Im Zuge der Planung soll somit die Nahversorgungssituation für die Bevölkerung in Grafenhausen 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 Grundsäumtum auf kurzen Wege erreicht werden kann.

Lage des Plangebietes und räumlicher Gefügebereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Eigene Darstellung auf Basis von <http://messanewerker.hessen.de> (08.01.11)

Der geplante Rewe-Markt mit integrierter Getränkeabteilung soll eine Verkaufsfläche von rd. 1.220 m<sup>2</sup> und der neu gestaltete Penny-Markt nach der Verlagerung künftig eine Verkaufsfläche von rd. 780 m<sup>2</sup> aufweisen, sodass die Gesamtverkaufsfläche max. 2.000 m<sup>2</sup> betragen wird.

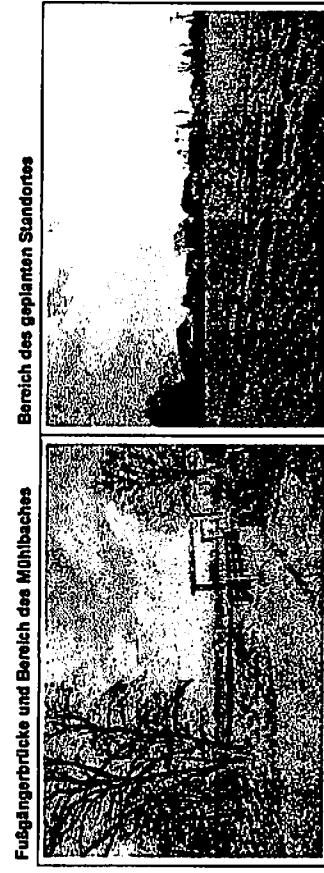
Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die vorgesehene Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie die Verlagerung des bestehenden Lebensmittel-Discounthers planungsgerecht vorbereitet und abgesichert.

## 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 thw., 87, 88, 153 thw., 693/3 thw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Klaranlagen sowie Grünflächen bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen
- Westen: Landesstraße L 3113
- Süden: Landwirtschaftliche Flächen
- 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 uns zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft und rd. 0,3 ha auf die Verkehrsflächen.



Eigene Aufnahmen (01/2011)

Der geplante Rewe-Markt ist mit einem Verkaufsflächenumfang von rd. 1.220 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Geschossfläche, sodass ergänzend zu dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine gutachterliche Stellungnahme<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> den Schwellenwert zur Großflächigkeit nicht erreicht.

Im Zuge der gutachterlichen 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 Stadtgebiets von Weiterstadt sowie der umliegenden Städte und Gemeinden wird es zwar zu Umsatzzunverteilungen kommen, ein Überschreiten der allgemein als kritisch betrachteten Umsatzumverteilungsschwelle von 10 % wird jedoch bei keinem der Weitbewerber 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 gutachterliche 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> überschreiten<sup>1</sup>.

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 insoweit durch eine zweistufigkeit der Prüfungsreihenfolge gekennzeichnet.

<sup>1</sup> BVerwG, Ur. v. 24.11.2005 – 4 C 10/04

Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden

<sup>1</sup> Geplante Ansiedlung eines Rewe-Marktes und Verlegung des Penny-Marktes am Standort „Schneppenhäuser Straße“. Gutachterliche Stellungnahme zur Beträffentheit 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** (Vorlage zur Genehmigung) als **Vorranggebiet für Landwirtschaft** und **Vorranggebiet Regionaler Grünzug** sowie überlagernd als **Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz** und **Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen** dargestellt.

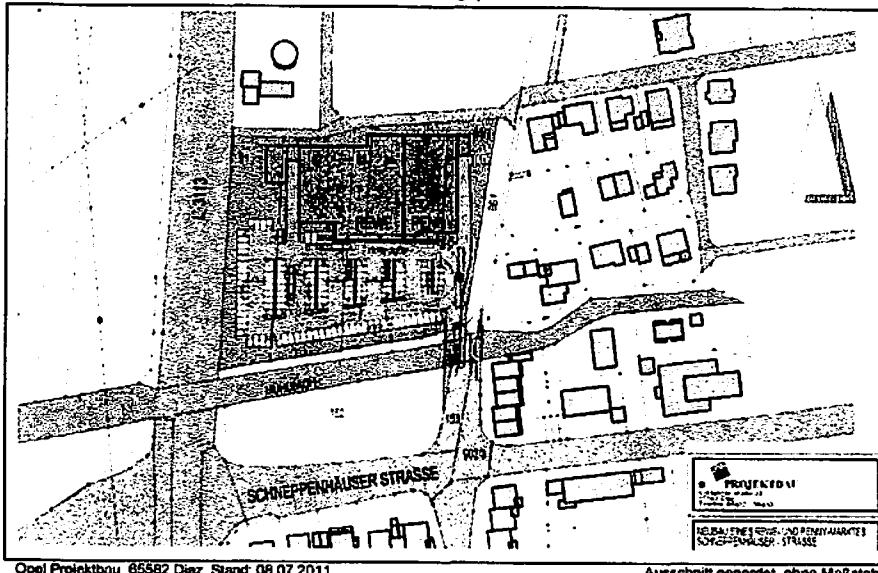
Zur Klärung, ob das Vorhaben aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung im Grundsatz zustimmungsfähig ist und welche planerischen Rahmenbedingungen für die nachfolgende Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, wurden jedoch bereits Abstimmungsgespräche mit der Stadt Weiterstadt und der Abteilung Regionalplanung 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.

### 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 m<sup>2</sup> zu errichten und zudem den in Gräfenhausen bereits bestehenden Penny-Markt zu verlagern und zu erweitern. Der neu gestaltete Penny-Markt soll nach der Verlagerung und Erweiterung um rd. 340 m<sup>2</sup> künftig eine Verkaufsfläche von rd. 780 m<sup>2</sup> aufweisen, sodass die Gesamtverkaufsfläche beider Lebensmittelmärkte max. 2.000 m<sup>2</sup> betragen wird.

#### Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Übersicht des geplanten Neubaus



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 auszustalten. 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. 134 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 baulichen Nutzung festgesetzt:

**Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.220 m<sup>2</sup> sowie ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 780 m<sup>2</sup>.**

Die Festsetzung ermöglicht die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters, einschließlich eines ergänzenden Backshops im Eingangsbereich sowie die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittel-Discounters bis insgesamt maximal 2.000 m<sup>2</sup> 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 baulichen Nutzung zudem dahingehend abgegrenzt, dass im westlichen Bereich unter der Ifd. Nr. 1 der geplante Lebensmittel-Vollsortimenter und im östlichen Bereich des Plangebietes unter der Ifd. Nr. 2 das Gebäude des geplanten Lebensmittel-Discounters anzurufen 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  $m^2$  Grundfläche je  $m^2$  Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan unter der Ifd. 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 (HBO<sub>2011</sub>) 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 Deckfläche 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 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  $TH_{max} = 6,0$  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 modifizieren und für die Befahrung durch den motorisierten Individualverkehr sowie den Anfahrungs- 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 verkehrslichen 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 Leistungsfähigkeitsnachweises oder anderer verkehrsbedingter Gründe ergeben sollte, dass Ausbaummaßnahmen 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 Baufreiheitzone gemäß den Vorgaben des Hessischen Straßenge setzes (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 vorliegenden Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist weiterhin bereits an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Der Bushaltestandort „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 Ortsgemeinde Gräfenhausen 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 Untersuchung<sup>3</sup> mit dem Ziel in Auftrag gegeben:

- die zu erwartenden Quell- und Zielverkehrs stärken des geplanten Einzelhandels Gräfenhausen 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“

<sup>3</sup> Verkehrsanalysestudie zum Anschluss des geplanten Einzelhandels Gräfenhausen an die Schneppenhäuser Straße K 165.  
Prof. Norbert Fischer-Scherm, Stand: 06/2011

Straße K 165<sup>4</sup> zu berechnen, sowie die Knotenpunkte A und B auf ihre Kapazität hin zu überprüfen. Falls die Kapazität dieser Knotenpunkte nicht ausreichen sollte, das zu erwartende Verkehrs- aufkommen des Einzelhandels sowie der über das zu schaffende Brückenbauwerk zu erwartenden zusätzlichen Verkehre 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 Werken des „Hefts 42“ [1], des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrs technik“ [2] der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV) und der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebiets typen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrs wesen (FGSV) 2006 [4] wurden im Abschnitt 2 der vorliegenden Untersuchung die Ziel- und Quellverkehrs stärken der geplanten Einzelhandels Gräfenhausen sowie die über einen in Richtung Norden verfügbaren Westring zu erwartenden Verkehrs stärken ermittelt.*

Die im Abschnitt 4 auf der Grundlage der Dimensionierungsverkehrs stärken des Abschnitts 3 und des „Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrs anlagen HBS“ durch geführten Kapazitätsnachweise ergaben, dass sowohl der Anschlussknotenpunkt A „Kreuzung Schneppenhäuser Straße K 165 / Westring“ als auch der Lichtsignalregelteile Knotenpunkt B „Kreuzung L 3113 / Schneppenhäuser Straße K 165“ die Ziel- und Quellverkehrs stärken der geplanten Märkte unter Beachtung der zu erwartenden Verkehrs entwicklungen 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 Linksabbieger vorbeifahren und werden nicht zum Halten gezwungen. Damit lassen sich auch in Spitzenzeiten rückstausfreie Zustände erreichen. Die Aufstellbereiche erhöhen nicht nur die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, sie erhalten auch die Attraktivität des angestrebten Marktes. Durch diese Aufstellbereiche in der Schneppenhäuser Straße K 165 verbleibt der Knotenpunkt A in der guten Qualitätsstufe B. Ohne diese Auf weitung 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 Gräfenhausen unter Beibehaltung der guten Qualitätsstufe B aufnehmen zu können.

Das Gutachten ist als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans, sodass im Hinblick auf weitergehende 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 wird ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und 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 legt der Begründung als Anlage bei, auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden darüber hinaus durch die Artenschutz-rechtliche Beurteilung sowie die Festsetzung der Kompensation für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff ausdrücklich gewürdigt. Hierzu wird auf den dem Planverfahren als Anlage beiliegende Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand 08/2011) sowie den Umweltbericht (Stand 07/2011) hingewiesen.

## 6 Immissionschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionschutzes 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 ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbefürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die Zuordnung der Flächen als solche steht dem genannten Trennungsgrundzusatz des § 50 BImSchG insofem nicht entgegen.

Bei Einzelhandelsvolumen sind als potentielle Emittenten unter anderem der Kunden- und Beschaffungsverkehr, der Antriebsverkehr sowie die betriebsnotwendigen technischen Anlagen, wie z.B. Kühlregale oder Schneckenförderer, anzusprechen. Schutzbefürftig 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<sup>4</sup> in Auftrag gegeben, deren Ergebnisse sich wie folgt zusammenfassen lassen:

„Der Auftraggeber plant im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel Grafenhausen“ den Neubau von zwei Lebensmittel-Einkaufsmärkten. Die beiden Lebensmittelmarkte werden eine Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> (REWE-Markt mit integrierter Gefrankabteilung VK ~ 1.220 m<sup>2</sup> und Penny-Markt VK ~ 780 m<sup>2</sup>) aufweisen. Den Märkten wird ein gemeinsamer Parkplatz mit ca. 135 Pkw-Stellplätzen zur Verfügung stehen.“

<sup>4</sup> Schalltechnische Untersuchungen zur Ansiedlung von zwei Lebensmittelmarkten, Geräuschimmissionsprognose P 11007, Ingenieurgesellschaft für Immissionschutz, Ausk. Bauphysik, GSA Limburg GmbH, Stand: 06/2011  
Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der Märkte werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel Grafenhausen“ geschaffen. Ostlich des Plangebiets befindet sich im Bereich der Brühlstraße/Bachgrund Wohnbebauung. 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 Anlieferungswegen ist die – wohngemäß – vorgesehene Anlieferungszone des Discount-Lebensmittelmarktes (Penny) mit einer Einhausung zu versehen, so dass die Veradevorgänge im Innern stattfinden. Zur Minderung der Geräuschimmissionen aus dem Bereich des Kundenparkplatzes wird eine Schallschutzwand mit einer Bauhöhe von  $h = 3,5 \text{ m}$  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 Anlieferungszonen zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollten daher Regelungen vorgesehen werden, die eine Nachablieferung ausschließen. Bei Öffnungszeiten bis 22.00 Uhr muss mit abfahrendem Kunden- und Mitarbeiterverkehr während der „Nachtzeit“ (nach 22.00 Uhr) gerechnet werden. Auch hierdurch kann eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes auftreten.“

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

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt darüber hinaus gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB fest, dass die Fahrwege des Kundenparkplatzes und der Anlieferung mit einer Asphaltoberfläche zu versehen sind, sodass entsprechende Geräuschimmissionen reduziert werden können.

Als Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zudem 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.

## 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 Grundwasservorräume, Abwasserseitigung 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 gebaute Ortslage von Grafenhausen sowie des insgesamt begrenzten Wasserbedarfs der geplanten Einzelhandelseinrichtungen davon aus, dass die Lösch- und Trinkwasserversorgung entsprechend gesichert werden kann. Erforderlich ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens zwei Bar Fließdruck innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Wasserleitungen neu zu verlegen. Die Detailabstimmung erfolgt jedoch im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

### Sicherstellung der Wasserqualität

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

### Versickerung und Entstiegelung

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. Hinzzu kommt gegebenenfalls auch der potentielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthalt daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu bereitstellenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Wegen und Stellplätzen.

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 befestigen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*sowohl sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Befreiungspläne oder andere Setzungen 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 Entsorgung durch die nördlich an das Plangebiet angrenzende Kläranlage sowie auch die bestehenden Kanalanglagen 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 Abwasserbereitstellung

### 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 Entsorgung 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 Schneppenhäuser Straße vorhandenen Kanäle sind prinzipiell gegeben. Der Vorentwurf der geplanten Entwässerung setzt 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 Brühstraße geleitet.
- Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der beiden Rampen in den Anlieferungsbereichen wird über Olatbscheider in den Schmutzwasserkanal in der Brühstraße entwässert.
- Fethaltiges Abwasser wird über Fettabscheider in den Schmutzwasserkanal in der Brühstraße entwässert.

Die Detaillabstimmung 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 schmutzfachmäßig 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 konkurrenzende 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 Offnungsklausel für das Landesrecht enthalten 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 verändert worden ist.

#### § 65 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll *ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

§ 55 Abs. 2 WHG übereinstimmt 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 demjenigen, bei dem 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 verweisen zu dürfen.

#### Nachweis der Gewässerbenutzung

Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Mühlbach als Vorfluter i.S.d. Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die konkrete Nutzung des Gewässers ist durch die vorliegende Planung jedoch nicht vorgesehen.

#### 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). Die konkrete Nutzung des Gewässers ist durch die vorliegende Planung jedoch nicht vorgesehen.

##### Dezentraler Hochwasserschutz

Durch eine Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser kann die Abwassermenge reduziert und in diesem Sinne 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 in diesem Sinne 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 Gewässerverlauf 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 hergestellt werden, so dass ein wasserrechtliches Genehmigungserfordernis voraussichtlich 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 bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

Darüber hinaus werden die Flächen für die Anlage von Stellplätzen mindestens 10 m vom Uferrandstreifen 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 17.07.2008 (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 Altlastlagerungen und Altlasten

Altlastlagerungen, 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 Erdarbeiten Ba- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuziegen. 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 Gehwegbereich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden. Diese sind vor Beginn der Tieftiefarbeiten zu schützen, aufzunehmen oder umzulegen. Für die Versorgung der Neubauten sind zudem Netzeverlängerungen 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, Eschollbrückersr. 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 Gasstraffentlitzung 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 Transformationen erforderlich werden.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefliegende 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 Wurzelintrusionen 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 hohenmäßig 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 Löschzeit von mindestens zwei Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.

Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasseraufnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4086 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erreicht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenem Gewässer) zur Verfügung, so ist der Wasserverbrauch durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschrinnebrunnen oder Löschrinnenbehälter) sicherzustellen.  
Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Löschr- 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 Städtebauliche Vorkalkulation

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

Teil B**14 Orts- und Gestaltungssatzung**

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

**14.2 Werbeanlagen**

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht zugleich auch die Option auf eine entsprechende Selbstdarstellung einer 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 Planaudotors umweit der Landesstraße L 3113 sowie der Schneppenhäuser Straße (K 185) begründen die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan diesbezüglich entsprechende baurechtliche Gestaltungsvorschriften beinhaltet.

**14.3 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Auch der im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umgang 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 Genuchserfordernisse 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 max. 2,0 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze, zuzüglich nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz 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 Abflosssetzung 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 Trinkwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried
- die Grundsätze der Abwasserbereitstellung in § 55 Abs. 2 des Wasseraufwirtschaftsgesetzes (WAG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Baufreiehalzeone im Bereich westlich 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: Anschriften: 09.03.2011, Frist: 15.04.2011

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: \_\_\_\_\_, Bekanntmachung am \_\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB: \_\_\_\_\_, Bekanntmachung am \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_\_

/Anlegen (sofern beigefügt)

- Umweltbericht, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 07/2011
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 08/2011
- Gutachtliche Stellungnahme zur Betroffenheit des § 11 Abs. 3 BauNVO, Planungsbüro Holger Fischer, Stand: 02/2011
- Schalttechnische Untersuchungen zur Anstellung von zwei Lebensmittelmarkten, Geräuschimmissionsprognose P 11007, Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Akustik, Bauphysik, GSA Limburg GmbH, Stand: 06/2011
- Verkehrsuntersuchung zum Austritt des geplanten Einzelhandels Gräfenhausen an die Schneppenhäuser Straße K 185, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Stand: 08/2011
- Vermaber- und Erschließungsplan, Opel Projektbau, 65582 Diez, Stand 07/2011

aufgestellt:

*Holger Fischer*  
Planiungsbüro  
Dipl.-Geograph Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Konrad-Adersee-Str. 16  
35440 Lohr am Main  
Tel. 0 64 97 / 55 37 0, Fax 0 64 97 30

**INHALT****Anlage**

**Stadt Weiterstadt, Stadtteil Gräfenhausen**

**Umweltbericht**  
**mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag**  
**zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**  
**„Einzelhandel Gräfenhausen“**

**Planstand: 08.07.2011**

<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>3</b>
<b>1 Beschreibung des Planvorhabens .....</b>	<b>4</b>
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 Planaufstellung .....	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
<b>2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Verminderung, Verringerung bzw. Ihrem Ausgleich .....</b>	<b>7</b>
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
<b>3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.....</b>	<b>13</b>
3.1 Kompensationsbedarf .....	13
3.2 Eingriffskompensation .....	14
<b>4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung.....</b>	<b>15</b>
<b>5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>15</b>
<b>6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....</b>	<b>15</b>
<b>7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben .....</b>	<b>16</b>
<b>8 Anhang.....</b>	<b>18</b>

Bearbeitet:  
Dipl.-Biol. Dr. Gernot Fokuhl

## Vorbemerkungen

Die Firma REWE beabsichtigt, im Stadtteil 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 Lebensmittelmarkte zu errichten. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im o.g. Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die vorgesehene Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortiminters 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 Scheppenhäuser Landstraße nördlich des Mühlbachs. Die betroffenen Flächen werden derzeit von einer Ackerfläche sowie im südöstlichen Bereich von Straßen-/Boschungsfächern und dem Bereich der bestehenden Fußgängerbrücke über den Mühlbach eingenommen. Angrenzend befinden sich nach Norden eine Obstbauläche sowie eine Karlanlage, nach Westen die Landesstraße L 3113 sowie weitere Ackerflächen, nach Süden der Mühlbach mit Gehölzstreifen und nach Osten Wohnhäuser.

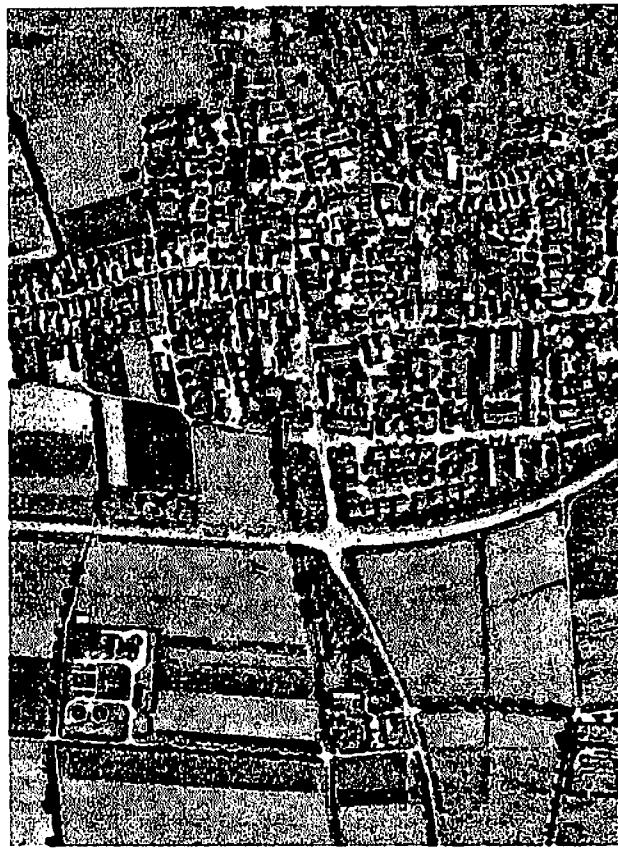


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebiets im Luftbild (Quelle: Google Earth)

#### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

##### Art und Maß der baulichen Nutzung

Geplant ist die Ausweitung 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.

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 Baufesten 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 Schnellengeräuscher Straße (K 165) erfolgen. Hierzu ist der Bereich der bestehenden Fußgänger- und Radfahrerbrücke über den Mühlbach entsprechend zu modifizieren und für die Beläffnung durch den motorisierten Individualverkehr sowie den Andienungs- bzw. Lieferverkehr auszustalten.

Für das Vorhaben sind südlich der geplanten Gebäude insgesamt rd. 130 Stellplätze vorgesehen, von denen in entsprechendem Umfang auch Stellplätze als Behindertemparkplätze extra breit angelegt werden sollen. Die diesbezüglichen Einzelheiten können jedoch dem Planvolzug 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 großkröniger Laubbbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die genaue den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume werden zur Anrechnung gebracht.**
- **Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pfanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. (...)**
- **Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Bestand und die nach Bauplanungsrecht auf dem Grundstück anzupflanzenden Gehölze kommen zur Anrechnung gebracht werden. (...)**

#### **1.1.4 Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 1,4 ha (14.254 m<sup>2</sup>). Davon entfallen anteilig

- 0,47 ha auf die beiden Baufesten,
- 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 Vorrangengebiet für Landwirtschaft und Vorrangengebiet Regionaler Grüntag sowie überlagemd 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 *Freizeitaltende Fläche - Fläche für den Auerschutz 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 Vermeldung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Bei Einzelhandelsvorhaben sind als potentielle Emittenten jeweils der Kinder- 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 *Brohstraße*. 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 – wohngesetznahe – vorgesehene Anlieferungszone des Discount-Liebensmittelmarktes (Penny) mit einer Einhausung zu versehen, so dass die Verladevorgänge im Innen 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 Gründstücksgrenze 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.

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

Die Abwasserableitung erfolgt durch den Anschluss an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz. Die Leitungsinfrastuktur 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 Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zulässig.

#### 1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

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

**2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu Ihrer Vermeldung, Verringerung bzw. Ihrem Ausgleich**

#### 2.1 Landschaftsräumliche Einordnung

Die Flächen des Plangebiets befinden sich in der Untermainebene innerhalb der landschaftsräumlichen Untereinheit Hegbach-Apfelbach-Grund (232.13)<sup>1</sup>. 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](http://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 wandende Gewässerorganismen nicht durchlässig (Gewässerstrukturqualifikationsklasse 6, Quelle: [www.gesis.hessen.de](http://www.gesis.hessen.de)). Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgesetzten Ober-schwellenwertsgebiet.

Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit Ausnahme der geplanten Überquerung im Bereich der bisherigen Holzbrücke weder die Bachparzelle noch das streifenförmig vorgelegte Flurstück 87 einnimmt und sich daran zunächst der Bereich für Stehpätze (nur wasser-durchlässig zu versiegen) anschließt, sind keine erheblichen Besinträchtigungen des stark vorbelasteten Mühlbachs zu erwarten.

#### 2.3 Klima und Luft

Aus klimatischer Sicht dient der Bereich des geplanten Sondergebiets aufgrund der vorhandenen gehörsamen Bereiche v.a. durch die nächtlichen Abkühlungsprozesse der Produktion von Kalt- und Frischluft. Weiterhin bestehen durch die angrenzenden Bachauebereiche, die als Kaltluftschneisen fungieren, zumindest in den bachnahen Flächen Kaltlufttransportfunktionen. Diese werden voraus-sichtlich durch die Planung nicht wesentlich beeinflusst, da das geplante Gebäude, welches als hoch aufragendes Bauwerk, Luftstroms einzuschränken vermugt, in den von der Bachaus abgewandten Bereichen des Plangebiets gelegen ist. Aufgrund der im Umfeld des Plangebiets 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 Bauaue zu suchen sind, sind jedoch voraussichtlich keine erheblichen Einschränkungen der Frischluftzufuhr der angrenzenden Wohnbereiche zu erwarten.

Dannach werden sich die wahnmehrbar kleinen klimatischen 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 fordernden Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksfächen.

#### 2.4 Tiere und Pflanzen

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

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



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



Abb. 2: Ackerfläche

<sup>1</sup> Quelle: KLAUSING, O. (1989); Die Naturräume Hessens. Hess. Landesamt für Umwelt (Hrsg.)



Abb. 4: Mühlbach



Abb. 6: Baumgruppe (Weiden) im Nordosten

Die Begleitvegetation der Ackerfläche besteht aus allgemein sehr häufigen und weit verbreiteten Arten wie Hirntaschel (*Capsella bursa-pastoris*), Einjähriges Risengras (*Poa annua*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Labkraut (*Gallium album*) und Erdrauch (*Fumaria officinalis*). Am sich südlich des Geltungsbereichs anschließenden Uferraum des Mühlbachs findet sich eine artenarme, nitrophile Ufervegetation mit Brennnessel (*Urtica dioica*), Knaufigras (*Dactylis glomerata*), Roter Taubnessel (*Lamium purpureum*), Labkraut (*Gallium album*) und das durch Anteisen verbreitete Schollkraut (*Cheridion majus*), unterhalb der Bäume. Innerhalb der zwei bachbegleitenden Gehölzstreifen finden sich abgesehen von einem großen, mehrstammigen Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) hauptsächlich Robinien (*Robinia pseudoacacia*).

Unter den in der Bestandskarte einzeln verzeichneten Laubbäumen finden sich mehrere Korkenzieher-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 Naturschutzebehörde die Tiergruppen Vogel und Fledermaus gezielt untersucht (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Anhang). Dabei wurden 28 Vogelarten im Bereich des Plangebiets nachgewiesen. Auf der Vorrangliste bzw. der Roten Liste von Deutschland bzw. Hessen stehen Giritz, Haussperling, Stieglitz, Stockente und Türkentaube. Bei diesen fünf Arten liegt in Hessen zudem ein ungünstiger Erhaltungszustand (U1) vor. Hiervon wurden Giritz, Haussperling und Stieglitz als Brutvogel eingestuft.



Abb. 5: Wohnstraße im Osten



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

**2.5 Eingriffsbewertung und Artenschutz**  
Aus naturschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund des schwerpunktmaßigen Vorkommens intensiv genutzter Ackerflächen insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu. Als Haupt- oder Teilbedenraum 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 Verbotstaubestände 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 Verbotstaubestände des § 44 des BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL nicht erfüllt. Vorgezogene Ausgleichsmassnahmen (CEFA-Maßnahmen) sind nicht erforderlich (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Anhang). Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen wären:

**Zum Fledermausschutz:** Bei geringen Fahrgeschwindigkeiten und einer entsprechenden lichten Weite des Mühlbachturmes würden nur geringfügige Beeinträchtigungen entstehen. Aufgrund der Geländetopographie, die aber keine ausreichend große lichte Weite ohne eine Fahrbaahnahme erlaubt, sollten auf beiden Seiten der Brücke 2,50 m hohe „Fledermauszäune“ bspw. aus Maschendrahtzaun oder Holzwänden errichtet werden, um die Fledermause zu größeren Überflugstrecken über die Straße zu bewegen<sup>2</sup>.  
**Rodungs- und Baufeldbereitung:** Die Baufeldbereitung 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.  
**Grünanterratische Maßnahme:** 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.

<sup>2</sup> HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERbraUCHERSCHUTZ (Hrsg. 2005): Verordnung des Fledermaus in Hessen.  
Bei dem entsprechend dimensionierten Durchmesser des Mühlbaches unter der L 3113 (verglichen keine Fledermaus die Fehlbar).

## 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 Verteilungsausgleich 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 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 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 Walder 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 „Rölböhl“ 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.

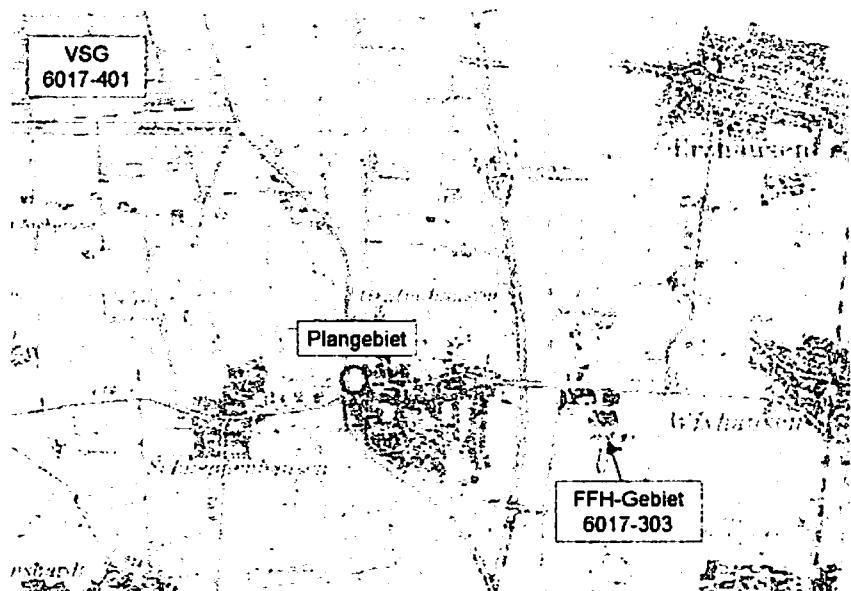


Abb. 10: Räumliche Lage des Plangebietes zu Natura-2000-Gebieten

## 2.9 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

### Siedlung/Wohnen/Lärm

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 dort genannten Schallschutzmaßnahmen (Einhäusung 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 Spaziergängern 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 Gelungsbereich sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartete 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 bestmöglichlichen 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.

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

Flanzung				
10.510	Strassenwehrflächen (verlegt)	3	1.271	3.813
10.510	Sitzplätze im Sondergebiet (versegeln)	3	4.670	14.610
10.510	Bauernsteine im Sondergebiet (versegeln)	3	4.652	13.956
11.221	Nach Oberbaubare Flächen	14	1.494	20.918
02.400	Gehölzplantierung	27	100	2.700
09.220	Ruderale Gras- und Staudenläuse	39	509	19.851
05.214	Mäßig schnell ließende Bäume	50	228	11.400
01.137	Neuartige Ufergehölze	36	1.130	40.850
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertrauten Flächen: Neuplanzung 4 großkroniger Laubbäume à 4 m <sup>2</sup>	31	16	498
Summe			14.254	228.737
				128.422
<b>Biotopwertdifferenz:</b>				
				<b>111.315</b>

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

### 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 derzeitig vorhandene Bestand (vg. Bestandskarte) zugrunde gelegt, welcher mit der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden zukünftigen Flächennutzung verglichen wird.

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

Typ-Nr. Bestand	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV Bezeichnung	BWP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm	Biotopwert	
				vorher	nachher
11.181	Acker, intensiv genutzt	18	11.355	181.680	
09.160	Strassenländer, intensiv gepflegt	13	96	1.248	
09.120	Ruderale Gras- und Staudenläuse	23	509	11.707	
05.214	Mäßig schnell ließende Bäume	50	228	11.400	
02.500	Ceratöz, exotisch (Robinen)	23	1.130	25.950	
02.110	Strassosteine, intensiv genutzt	32	157	5.024	
10.520	Holzrinde (Wasserentnahmefestigkeit)	6	24	144	
10.510	Asphaltflächen und Gebäude (verlegt)	3	755	2.265	
04.110	Aufwertung der von Bäumen übertrauten Flächen: Linde an der Holzbrücke, und 9 m <sup>2</sup>	31	9	278	

Zum weiteren Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizits von 111.315 BWP werden Bereiche innerhalb der Gemarkung Gräfenhausen aus dem Flächenpool der hessischen Ökoagentur zugeordnet. Die entsprechenden Zuordnungen der Flächen sowie der Abschluss der Kaufverträge mit der HLG werden bis zur Satzung eingearbeitet und abgeschlossen.

## 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 gestiegenen 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 Eingriffswirksamkeit zu kompensieren.

## 5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der heisige Standort bietet sich zur Ansiedlung zweier Lebensmittelmarkte 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 erkennen 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 Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt. Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorfahrgesessene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln.

In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleinen Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung 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 Bauungspans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller Ansatzpunkt kann z. B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. So lange die Stadt keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Pianaufstellung 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 Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen

## 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Maßnahmen (hier speziell zur Eingrünung) sowie der Eingriffskompensation.

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

**7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben**  
Die Firma REWE beabsichtigt, im Stadtteil 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 verkaufsoptimalen Kundenwünschen entsprechende Lebensmittelmarkte zu erreichern. 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 Stadtteil Gräfenhausen an der Schneppenhäuser Landstraße nördlich des Mühlbachs. Die betroffenen Flächen werden derzeit von einer Ackerfläche sowie im südöstlichen Bereich von Straßen-/Böschungsfächern und dem Bereich der bestehenden Fußgängerbrücke über den Mühlbach eingenommen. Angrenzend befinden sich nach Norden eine Obstbaumaße sowie eine Käranlage, 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 entfällt 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 abschbar. Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Abwasserableitung 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 Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrstraßen der Stellplätze sowie den Anlieferungszonen im Bereich der Baugrundstücke lediglich wasserdurchlässig zu befestigen sind.

Laut BodenViewer Hessen 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 Wasserschutzbereichs. Südlich des Plangebiets verläuft der Mühlbach, weicher II. GESIS sehr stark verändert ist. Das Plangebiet befindet sich in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Da der Gefüngsbereich des vorliegenden Bebauungsplans mit Ausnahme der geplanten Überquerung im Bereich der bisherigen Holzbrücke weder die Bachparzelle noch das streifenförmig vorgelegte Flurstück 87 einnimmt und sich daran zunächst der Bereich für Stellplätze (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 kleinklimatische Auswirkungen werden sich jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet selbst beschränken, wo mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem geringfligen Anstieg der Durchschnittstemperatur 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.

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 schwerepunktmaßen Vorkommens intensiv genutzter Ackerflächen insgesamt nur eine geringe Bedeutung zu. Als Haupt- oder Teilebensraum für Kleinsäuger, Singvögel und Insekten sind insbesondere die sich südlich anschließenden Strukturen von größerer Bedeutung. Durch den Bebauungsplan Einzelhandel Grafenhausen‘ ergeben sich nach dem aktuellen Kenntnisstand keine Hinweise auf Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG. Strenge geschützte Pflanzenarten oder Arten der Anhänge der FFH-Richtlinie sind im Wirkungsraum des Vorrabens 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 Gewässerauf sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche und landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Hinzu kommen die Störungen durch die Umgehungsstraße (L 3113). Durch die Festsetzung 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 Wald 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 „Rotbühl“. Erhebliche Beeinträchtigungen dieser Schutzebene durch das Planvorhaben können aufgrund der fehlenden räumlichen und funktionalen Zusammenhänge ausgeschlossen werden.

Der Gefügebereich 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 Berechnungen hierzu kommen zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung der Immissionsrichtswerte für Allgemeine Wohngebiete (tags 5 dB(A), nachts 40 dB(A)) bauliche und organisatorische Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung der Märkte erforderlich werden. Zur Reduzierung der Geräuschimmissionsbelastung aus den Anliegungsvorgängen ist die – wohngebietnahm – vorgesehene Anlieferungszone des Discount-Ladenmarktes (Penny) mit einer Einfassung zu versehen, so dass die Verladevorgänge im Innen stattfinden. Zur Minderung der Geräuschimmissions aus dem Bereich des Kundenparkplatzes wird eine Schallschutzwand mit einer Bauhöhe von h = 3,5 m im Verlauf der östlichen Gründstücke-

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 Immissionswertes. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen daher Regelungen vorgenommen werden, die eine Nachanlieferung ausschließen. Für den Umweltbelang Mensch, Gesundheit und Bewohnerung 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 Gefügebereich sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

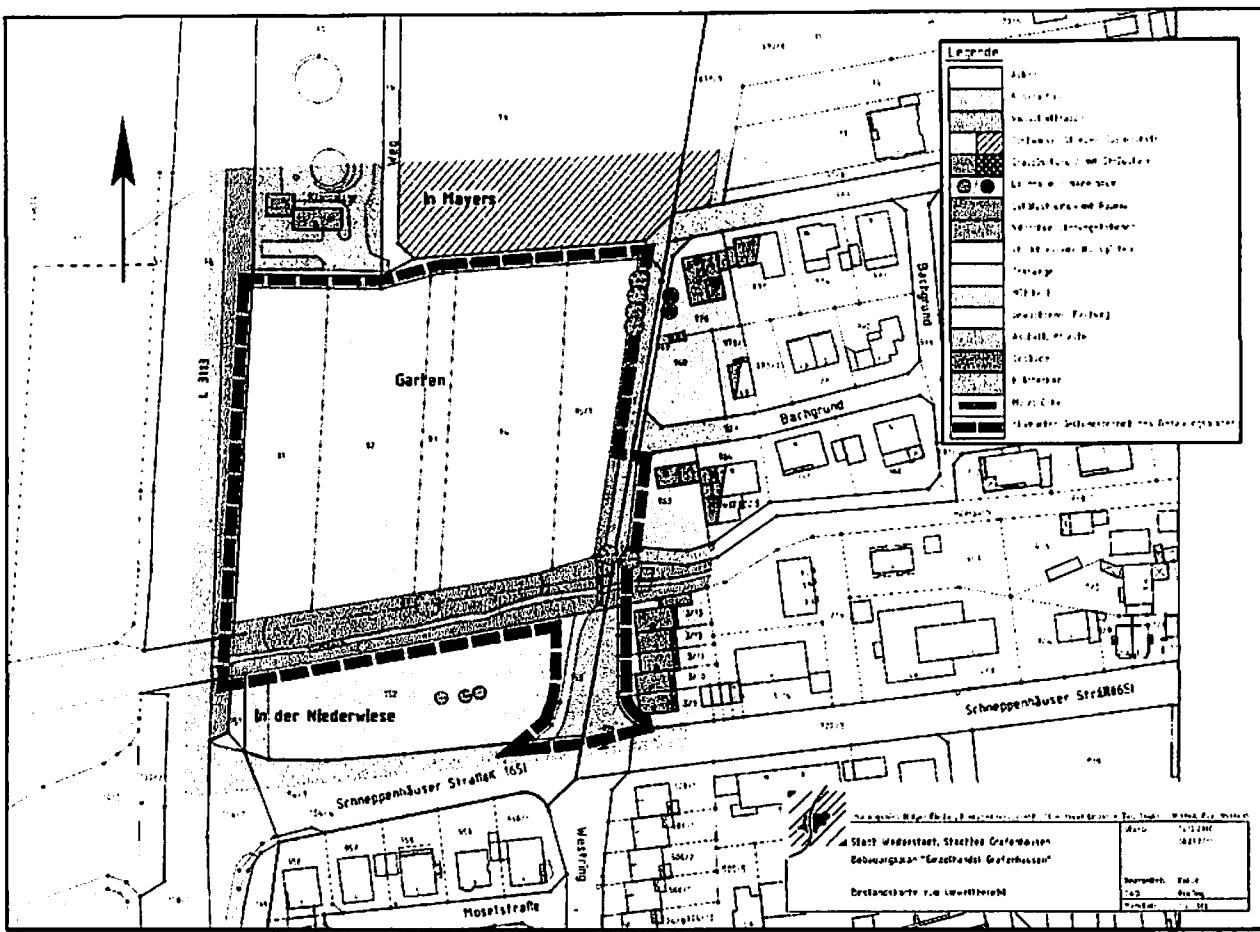
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird in Antechnung an die Kompenationsverordnung des Landes Hessen vorgenommen. Dieser Bilanz wird der derzeitig vorhandene Bestand zugrunde gelegt, welcher mit der sich aus dem Bebauungsplan ergebenden zukünftigen Flächennutzung verglichen wird. Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Einzelhandel Grafenhausen“ 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 standortförmigen Robinienbestände in standortgerechte einheimische Ufergehölze umgewandelt werden. Weiterhin sollen die vorhandenen nitrophilen Ufervegetationen durch eine extensive Maß in ausduernde (temporär feuchte) Ruderalfluren entwickelt werden. Zum weiteren Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizits werden Bereiche innerhalb der Gemarkung Grafenhausen aus dem Flächenpool der hessischen Ökoagentur zugeordnet. Die entsprechenden Zuordnungen der Flächen sowie der Abschluss der Kaufverträge mit der HLG werden bis zur Satzung eingearbeitet und abgeschlossen.

Bei Niederdurchführung der vorliegenden Planung ist zu erwarten, dass die derzeitige intensive Nutzung der Ackerfläche fortduarum wird. Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ist daher nicht mit einer gesteigerten ökologisch wertgebenden Entwicklung der Fläche zu rechnen. Bei Durchführung der Planung kommt es zur Umgestaltung und Überbauung des Plangebietes. Die in der Bewertung der Eingriffswirkungen auf Boden und Natur aufgezeigten nachteiligen Effekte sind entsprechend der Eingriffsteigierung zu kompensieren. Der hiesige Standort bietet sich zur Ansiedlung zweier Lebensmittelmarkte an, da er ortsnah und verkehrsgünstig gelegen ist. Eingriffe in möglicherweise störsensibele und naturschutzfachlich hochwertige 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 Prognosunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung beinhaltet dies insbesondere die Umsetzung der eingriffsmindernden Maßnahmen und der Eingriffskompensation.

## 8 Anhang

Bestandskarte, unmaßstäblich verkleinert



Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden - 07/2011