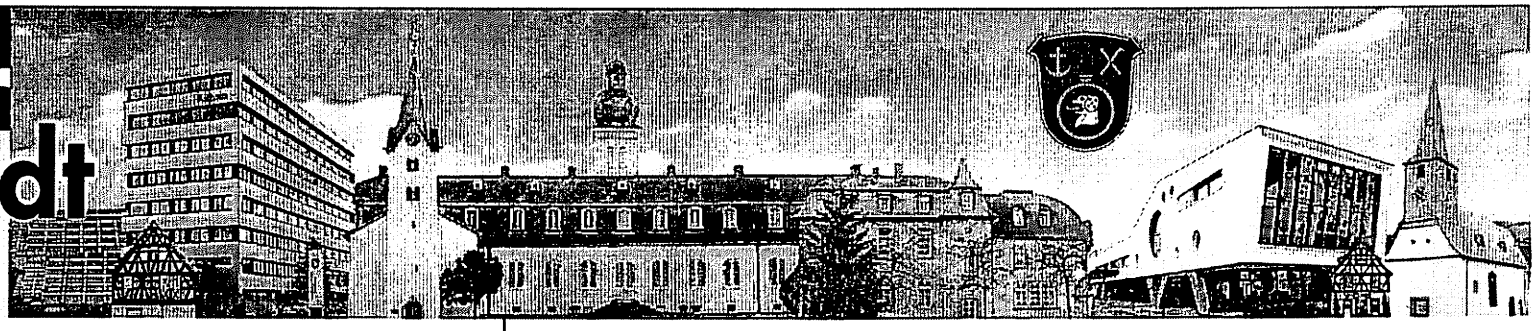
Weiterstadt

Im Herzen von Rhein-Main



zu Drucksache IX/0621/15

Bauleitplanung Stadt Weiterstadt

"Erweiterung Lebensmittelmarkt An der Dornhecke",
Gemarkung Braunshardt, Flur 1, Nr. 304/4
(An der Kreisstraße 1 a – NORMA))

Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen
im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
und
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (Frist bis zum 10.02.2014).

Weiterstadt, den 12.02.2014

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1. Landkreis Darmstadt-Dieburg
2. Regierungspräsidium Darmstadt
3. Hessen Mobil
4. IHK Darmstadt
5. Gemeindeverwaltung Büttelborn
6. DB Energie GmbH

Folgende Behörden / Träger öffentlicher Belange haben innerhalb der Frist bis zum 10.02.2014 Stellungnahmen ohne Anregungen vorgebracht:

1. Gemeindeverwaltung Büttelborn vom 15.01.2014
2. IHK Darmstadt vom 03.02.2014

Stellungnahmen Privater wurden nicht abgegeben

Anlage 1

Die folgenden Beschlussempfehlungen zu den eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Weiterstadt beschlossen:

Landkreis Darmstadt-Dieburg **Stellungnahme vom 11.02.2014** **Aktenzeichen: B/5-TÖB-55/8** **Inhalt:**	**Fachliche Beurteilung:**
Gewässer- und Bodenschutz Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Firma Südhessische Gas und Wasser Aktiengesellschaft. In diesem Zusammenhang wird auf die Schutzgebietsverordnung vom 10.11.1988 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 50/1988) verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Aufhebung der Wasserschutzgebietsverordnung beantragt wurde.	In der Begründung ist auf Seite 6, Kapitel 1.3 bereits ein Hinweis auf Wasserschutzgebiete enthalten. Die Begründung wird entsprechend der Stellungnahme redaktionell ergänzt.
Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Gewässer weist die Abteilung Gewässer- und Bodenschutz auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hin. 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 ökologischen und chemischen Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können.	Die Grabenparzelle 228/17 verläuft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Insofern besteht kein Regelungserfordernis im Bebauungsplan. Die wasserrechtlichen Regelungen wurden bei der Errichtung des bestehenden Lebensmittelmarktes berücksichtigt. Sie werden auch im Zuge der geplanten Erweiterung entsprechend beachtet.
Das Vorhaben liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried" (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.	Die Hinweise sind bereits in den textlichen Festsetzungen Punkt C.6 berücksichtigt.
Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23. Juni 1997 (StAnz. 25/1997 S. 1803) zu beachten.	Das Grundstück ist bereits vollständig erschlossen. Die Erweiterung kann an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Die wasserrechtlichen Belange sind in der Begründung (Kapitel 1.6) bereits angemessen berücksichtigt.

Brand- und Katastrophenschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Diese Forderung ist in der Begründung zum Entwurf, unter der Ziffer1.6.2 Löschwasser festgeschrieben. Sofern diese Maßnahmen eingehalten werden, bestehen keine Bedenken. Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches 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 Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen. Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen. Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.	Die Belange des Brandschutzes sind in Kapitel 1.6.2 der Begründung sowie in den textlichen Festsetzungen (Punkt C.3) bereits angemessen berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung im Gebiet ist bereits gesichert. Durch die geplante Erweiterung ergibt sich kein höherer Löschwasserbedarf. Die vorgebrachten Hinweise betreffen grundsätzlich die spätere Bau- und Erschließungsplanung. Ein Festsetzungserfordernis für den Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.
Untere Naturschutzbehörde **Ländlicher Raum** **DA-DI Werk -Umweltmanagement-** **Untere Denkmalschutzbehörde** **Sportkreis Darmstadt-Dieburg** Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.	Die Zustimmung der aufgeführten Fachabteilungen wird zur Kenntnis genommen. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise sind bereits angemessen in der Planung berücksichtigt worden. Darüber hinaus ergibt sich weiteres Festsetzungserfordernis.

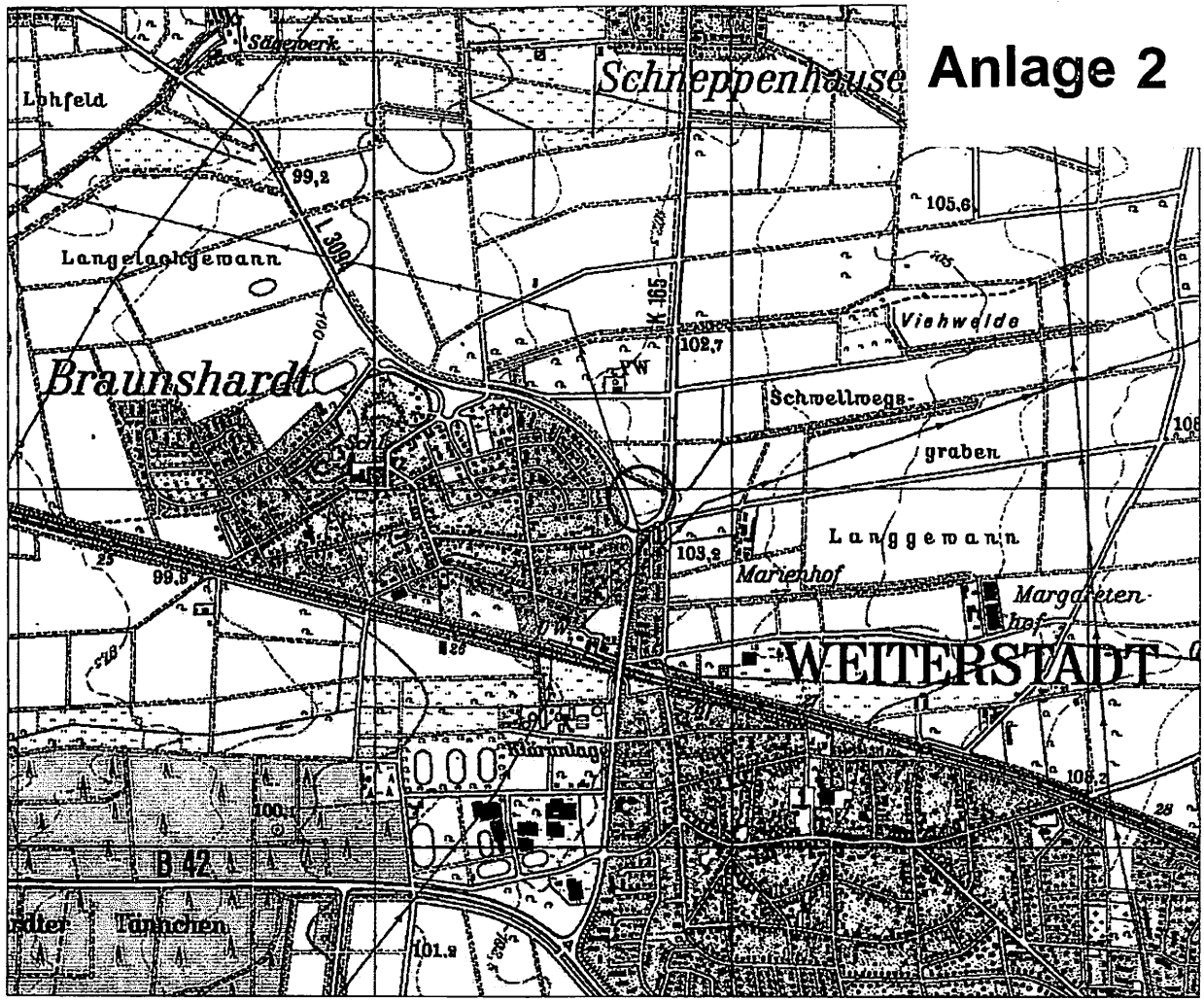
Hessen Mobil **Stellungnahme vom 10.02.2014** **Aktenzeichen: 34 2_BE 7.2 Sc_14-2981** **Inhalt:** In der uns vorliegenden Begründung zu dem oben genannten Bebauungsplan werden keine konkreten Angaben zu dem zu erwartenden Mehrverkehr durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes gemacht. Sollten Leistungsfähigkeitsdefizite an der Einmündung zur K 165 entstehen, so sind die Kosten für eventuell vorzunehmende notwendige Umbaumaßnahmen am klassifizierten Straßennetz vom Vorhabensträger bzw. der Stadt zu tragen. Bereits in der Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 17.10.2006 mit dem Aktenzeichen "34 c 2 - N 2" wurde gefordert, dass innerhalb der 20 m Anbauverbotszone längs der L 3094 und der K 165 keine Werbeanlagen errichtet werden dürfen. Diese Forderung erhalten wir aufrecht und lehnen Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone ab. Hessen Mobil fordert eine entsprechende Signatur und einen Hinweis in den textlichen Festsetzungen.	**Fachliche Beurteilung:** Auf Grund der nur geringen Vergrößerung der Verkaufsfläche um 350 m² wird nicht mit einem zusätzlichen Mehrverkehr gerechnet. Die derzeitigen Erschließungsanlagen und Knotenpunkte sind auch für die geplante Erweiterung ausreichend bemessen. Ein Leistungsfähigkeitsdefizit ist nicht zu erwarten. Die vorgebrachten Bedenken gegen Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone werden berücksichtigt und die Festsetzung B.2 entsprechend geändert. **Beschlussvorschlag:** Der Hinweis zur Leistungsfähigkeit der Einmündungen wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken gegen Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone werden berücksichtigt und die Festsetzung B.2 wie folgt angepasst: „Werbeanlagen (z.B. Fahnen, Werbetafeln, Wechselwerbung) sind innerhalb der Bauverbotszone an der L 3094 und K 165 nicht zulässig.“

DB Energie GmbH **Stellungnahme vom 30.01.2014** **Inhalt:** Im Gebiet der Bauleitplanung befindet sich unsere 110kV Bahnstromleitung Weiterstadt-Flörsheim. Konkret sind wir in diesem Bereich mit dem Mastfeldern 1758-1759 betroffen. Der Schutzstreifen beträgt in diesem Feld rechts und links der Leitungsachse, das ist die gedachte Verbindungslinie der beiden Mastmitten, je 21,5 m. Gegen den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben wir Bedenken. Wir bitten folgende Textpassagen zu wie folgt zu ändern: 1. Tabellarische Festsetzungen Maximale Höhe baulicher Anlagen in mNN 112 m (gilt nicht für den Schutzstreifenbereich der Bahnstromleitung) 2. Textfestsetzungen und Hinweise Punkt 2 auf Seite 4 richtig heißt die Bahnstromleitung Weiterstadt-Flörsheim 3. Begründung zum Entwurf Punkt III.1 auf Seite 14 muss es lauten: „Ergänzend wird für die baulichen Hauptanlagen die maximale Gebäudehöhe einheitlich auf 112 mNN festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens der 110KV-Bahnstromleitung darf bei einer Dachneigung >15° die maximale Gebäudehöhe 111 mNN nicht überschreiten. Bei einer Dachneigung <15° darf die maximale Gebäudehöhe 109 mNN nicht überschreiten. Für untergeordnete tech. Anlagen ist ausnahmsweise eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um max. 3 m zulässig. Innerhalb des Schutzstreifens der 110KV-Bahnstromleitung ist diese Ausnahme nicht zulässig.	**Fachliche Beurteilung:** Die geforderten Änderungen entsprechen den Festsetzungen, welche im ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von 2006 getroffen wurden. Aus Gründen der Sicherheit werden die Festsetzungen zu den max. Gebäudehöhen innerhalb des Schutzstreifens entsprechend angepasst. **Beschlussvorschlag:** Die vorgebrachten Anregungen werden wie folgt berücksichtigt: 1. Anbringung einer Fußnote zur Höhenfestsetzung in der Nutzungsschablone: „Innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung gelten folgende max. Höhen: Dachneigung > 15° = 111 m üNN Dachneigung von < 15° = 109 m üNN." 2. Die Textfestsetzung C.2 wird redaktionell korrigiert („Weiterstadt-Flörsheim" statt „Weiterstadt-Flörsbach"). 3. Die Begründung wird in Kapitel III.1 wie folgt redaktionell geändert: „Ergänzend wird für die baulichen Hauptanlagen die maximale Gebäudehöhe einheitlich auf 112 mNN festgesetzt. Aus Sichergründen darf innerhalb des Schutzstreifens der 110KV-Bahnstromleitung bei einer Dachneigung von >15° die maximale Gebäudehöhe 111 m üNN nicht überschreiten. Bei einer Dachneigung von <15° darf die maximale Gebäudehöhe 109 m üNN nicht überschreiten. Für untergeordnete technische Anlagen ist außerhalb des Schutzstreifens ausnahmsweise eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um max. 3 m zulässig."

Regierungspräsidium Darmstadt **Stellungnahme vom 11.02.2014** **Aktenzeichen: Az.III31.2-61d02/0197** **Inhalt:**	**Fachliche Beurteilung:**
Die oben genannte Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Gemäß Z3.4.3-2 des Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 kann zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen für einen Lebensmittel-Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2000 m² die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierter Lage angenommen werden.	Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.
Der Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanänderung überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.	Die Untere Naturschutzbehörde hat keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
Ich nehme aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt wie folgt Stellung: <u>Grundwasser</u> Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasser-bewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen "21 / 1999 S.1659", zu beachten.	Ein Hinweis auf den Grundwasserbewirtschaftungsplan ist bereits in den textlichen Festsetzungen (Punkt C.6) enthalten.

Zu der Bauleitplanung in vorgelegter Form kann ich aus Sicht der Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz keine abschließende Stellungnahme abgeben. Anhand der mir vorliegenden "Grundwasserflurabstandskarten" ist im gesamten Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden halte ich eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens für unerlässlich. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in zwingend notwendigen, baulichen Vorkehrungen einbezogen werden, wie z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen. Die Fläche muss gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet werden. Für den Planungsbereich wurden Bemessungsgrundwasserstände ermittelt. Diese sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.	Wie aus den Planunterlagen ersichtlich wird, ist das Plangebiet bereits bebaut. Im Zuge der Planung erfolgt lediglich eine geringfügige Erweiterung der Gebäude. Im Zuge der Errichtung der Bestandsgebäude wurden die Grundwasserverhältnisse im Gebiet bereits berücksichtigt und entsprechende bauliche Maßnahmen durchgeführt. Im Übrigen ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt C.6 bereits ein Hinweis auf die hohen Grundwasserstände und die hieraus evtl. erforderlichen baulichen Maßnahmen enthalten. Die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans ist somit nicht erforderlich. Das Pangebiet wird nachrichtlich als „vernässungsgefährdet" gekennzeichnet.
Von den Dezernaten „Oberflächengewässer", „Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz", „Bodenschutz", „Bergaufsicht" und „Immissionsschutz" werden gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken erhoben.	Die Zustimmung der einzelnen Dezernate zur Planung wird zur Kenntnis genommen.
Ich beteilige den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In den mir von Ihnen zugeleiteten Unterlagen haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-125714. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Hinweise sind bereits angemessen in der Planung berücksichtigt worden. Der Geltungsbereich wird nachrichtlich als „vernässungsgefährdet" (§ 9 Abs. 5 BauGB) gekennzeichnet. Darüber hinaus ergibt sich weiteres Festsetzungserfordernis.

Anlage 2



Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan "Erweiterung Lebensmittelmarkt An der Dornhecke" im Stadtteil Braunshardt
Entwurf

Maßstab:	1:1.000	Projekt-Nr.	41.021
Datum:	Oktober 2013	Plan-Nr.:	e_1000
gez.:	SF/US	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Goethestraße 11
64625 Bensheim

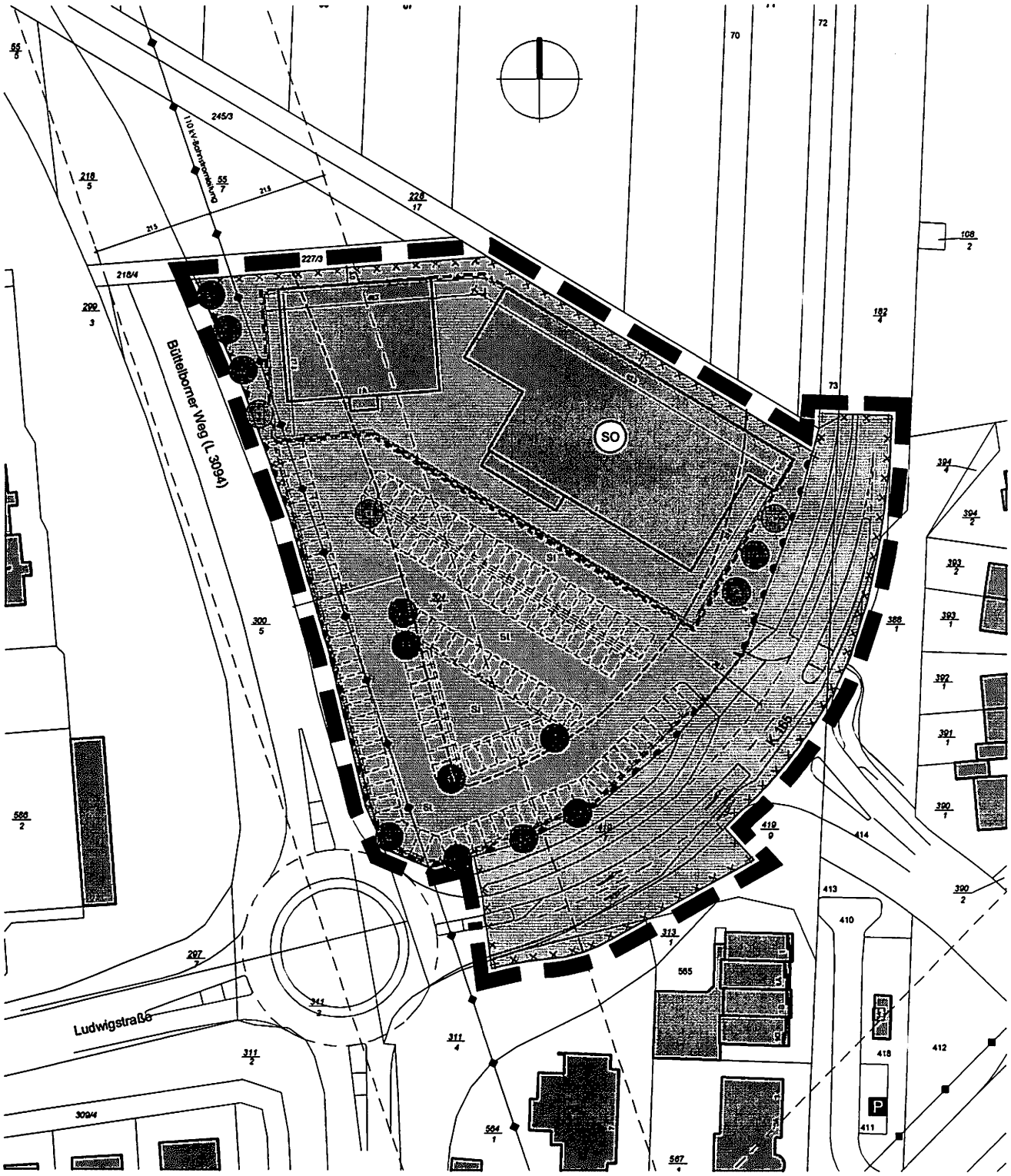
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan "Erweiterung Lebensmittelmarkt An der Dornhecke" im Stadtteil Braunshardt

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Braunshardt, Flur 1, Flurstücke Nr. 304/4, Nr. 311/3 (teilweise), Nr. 311/4 (teilweise), Nr. 313/1 (teilweise), Nr. 419/7 (teilweise) und Nr. 419/9 (teilweise) sowie Flur 6, Flurstücke Nr. 182/4 (teilweise), Nr. 388/1 (teilweise) und Nr. 414 (teilweise)



Entwurf M = 1:1.000

Mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Lebensmittelmarkt An der Dornhecke" im Stadtteil Braunshard wird der bestehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt An der Dornhecke" (in Kraft getreten am 22.03.2007) überplant und ersetzt.

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden, textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen				Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung		Dachform / -neigung
		GRZ	Maximale Höhe baulicher Anlagen in m üNN	
SO	Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)	0,6	112,00	Sattel-/Flach-/Pultdach max. 25°

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO	Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdung	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Gebäude Bestand
	Geplante Stellplätze
	Oberirdische Versorgungsleitung, hier: Stromleitung 110 KV Bahnstromleitung

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan „Erweiterung Lebensmittelmarkt An der Dornhecke“ Stadtteil Braunshardt



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Oktober 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11 64625 Bensheim

Der Geltungsbereich der nachfolgenden textlichen Festsetzungen und Hinweise stimmt mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Lebensmittelmarkt An der Dornhecke“ überein. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die textlichen Festsetzungen und Hinweise ergänzt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

1.1 Im Sondergebiet „Einkauf“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lebensmittel- und Getränkemarkt
- Bäckerei, Metzgerei und Gastronomie
- sonstige untergeordnete Dienstleistungen
- Stellplätze mit ihren Zufahrten
- sonstige untergeordnete Nebennutzungen.

1.2 Die Verkaufsfläche wird auf max. 1.800 m² festgesetzt.

1.3 Die Randsortimente werden auf 10% der Verkaufsflächen begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Die festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Die festgesetzten max. Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete technische Anlagen ausnahmsweise um max. 3 m überschritten werden. Diese Überschreitung gilt nur außerhalb der Schutzbereiche für die 110 kV-Leitung.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

3.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen mit aus brandschutztechnischen Gründen erforderlichen Fluchttreppen und -wegen ist zulässig.

3.2 Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche (auch innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten) zulässig.

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

4.1 Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Porenpflaster) herzustellen. Das auf den Stellplätzen sowie den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

4.2 Die nicht überbauten Grundstücksbereiche sind als Extensivrasen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen sind höchsten dreimal jährlich zu mähen.

4.3 Die Verwendung von Düngemitteln und Bioziden ist nicht zulässig.

4.4 Die nördlichen Gebäudefassaden, sind mit Kletterpflanzen zu mindestens 50 % zu begrünen. Hierfür geeignete Arten sind: Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde), Clematis vitalba (Waldrebe), Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie), Lonicera caprifolium (Geißblatt), Polygonum aubertii (Knöterich), Parthe-nocissus tricuspidata „Veiti-chii" (Wilder Wein).

4.5 Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Für Baumpflanzungen sind Laubbäume gemäß der folgenden Pflanzliste zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten:

Feldahorn (Acer campestre), Speierling (Sorbus domestica), Eberesche (Sorbus aucuparia), Elsbeere (Sorbus torminalis), Mehlbeere (Sorbus aria), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium).

Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm aufweisen und mindestens dreimal verschult sein. Der Nachweis der gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt anzupflanzenden Bäume ist auf der gesamten zu begrünenden Grundstücksfläche möglich. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume können angerechnet werden.

5.2 Für sonstige Pflanzungen sind (neben den unter Punkt 5.1 genannten Baumarten) folgende Sträucher zulässig:

Liguster (Ligustrum vulgare), Kornelkirsche (Cornus mas), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hundsrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), Hasel (Corylus avellana), Hartriegel (Cornus sanguinea), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica).

5.3 Unter dem Schutzstreifen der 110 kV-Leitung dürfen ausschließlich Sträucher und niedrigwüchsige Bäume angepflanzt werden (siehe auch C.2). Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Andienungs- sowie Verkehrsflächen sind mit hellem ungefassten Verbundpflaster auf einem der Verkehrsbelastung entsprechenden Unterbau herzustellen.

2. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

Eigenständige Werbeanlagen (z.B. Fahnen, Werbetafeln, Wechselwerbung) müssen einen Mindestabstand von 3,5 m zum Straßenrand einhalten.

3. Zahl der Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

Die nach Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt erforderliche Anzahl an Stellplätzen kann um max. 10% unterschritten werden.

C. Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

Bei der Durchführung von Bauarbeiten besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Versorgungsleitungen

Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei der Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm (Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, DIN 1998, DIN 18920, kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen (GW 125) etc.) zu treffen.

Im Plangebiet befindet die 110-kV-Bahnstromleitung Weiterstadt-Flörsbach der DB Energie GmbH. Konkret sind in diesem Bereich die Mastfelder 1758-1759 betroffen. Der Schutzstreifen beträgt in diesem Feld rechts und links der Leitungsachse (gedachte Verbindungslinie der beiden Mastmitten) jeweils 21,5 m.

Für Unterbauungen bzw. Anpflanzungen sind hier die Höhen- und Seitenbeschränkungen gemäß EN 50341 zu beachten. Auszugsweise werden nachfolgend einige Abstände genannt:

- 6,5 m zur Geländeoberfläche (Feld, Böschung)
- 3 m zu Dachflächen mit einer Dachneigung >15° und aus feuerhemmendem Material
- 5 m zu Dachflächen mit einer Dachneigung <15° und aus feuerhemmendem Material
- 11 m zu Dachflächen aus nicht feuerhemmendem Material und über feuergefährdeten Einrichtungen (z.B. Tankstellen)
- 3 m zu Antennen, Blitzschutzeinrichtungen, Straßenleuchten, Fahrbahnmaste, Werbeschilder u.ä., auf denen man nicht stehen kann
- 7 m zu Straßenoberflächen
- 8 m zu allgemeinen Sportflächen (bei Sportarten mit Wurf- oder Schießgeräten muss sichergestellt werden, dass eine Annäherung an Leiter auf weniger als 4 m vermieden wird)
- 4 m zu fest installierten Sporteinrichtungen wie Start- und Zieleinrichtungen, Campingeinrichtungen sowie Einrichtungen, die aufgerichtet oder bestiegen werden können
- 2,5 m zu Bäumen (Dabei ist die Endaufwuchshöhe zu berücksichtigen. Ersatzweise werden daher niedrig wachsende Busch- oder Heckengehölze empfohlen)

Alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung sind mit der DB Energie GmbH abzustimmen.

Vorsorglich wird darauf hinweisen, dass bei der Aufstellung von Baukränen bzw. bei der Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der 110-kV-Bahnstromleitung Sicherheitsabstände einzuhalten sind. Es ist daher sicherzustellen, dass Kräne oder andere bewegliche Teile jederzeit einen Sicherheitsabstand von mindestens 3 m zu den Spannung führenden Leiterseilen der 110-kV-Bahnstromleitung einhalten. Dabei ist das Ausschwingen der Hebelasten wie auch der Leiterseile bei seitlichem Wind zu berücksichtigen.

Besteht die Gefahr einer möglichen Unterschreitung dieses Sicherheitsabstandes, so ist vor Arbeitsbeginn (ca. 4 - 6 Wochen) wegen einer kostenpflichtigen Abschaltung der 110-kV-Bahnstromleitung Kontakt mit der zuständigen Instandhaltungsstelle von DB Energie GmbH (Anschrift: DB Energie GmbH, Abteilung Instandhaltung Bahnstromleitung, Mittelweg 12, 34582 Borken) aufzunehmen. Abschaltungen werden aus betrieblichen Gründen nur einseitig gewährt. Totalabschaltungen müssen mit sehr großem zeitlichen Vorlauf (ca. 6 Monate) beantragt werden. Diese Abschaltungen sind dann zeitlich eng begrenzt für einige Stunden möglich.

3. Löschwasserversorgung, Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich 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 Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" zu beachten.

4. Baugrund, Altlasten, Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung auch in Bezug auf mögliche Grundwasserstände zu beauftragen.

Es liegen keine Informationen über Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darm-stadt (Dezernat IV / Da 41.5) zu informieren.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten. Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird empfohlen, den anfallenden Erdaushub möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.

5. Stellplatzsatzung

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt zu ermitteln und auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen (siehe auch B.3).

6. Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried liegt. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind.

Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Auf die im Grundwasserbewirtschaftungsplan festgelegten Zielpegelwerte wird insbesondere hingewiesen.

Demzufolge sind in einigen Planungsgebieten mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzliche Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hinein baut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Aus wasserrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass durch den oberflächennahen Grundwasserstand besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können. Eventuell notwendige Grundwasserhaltungen bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

7. Arten- und Biotopschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von Tieren besonders geschützter Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob besonders geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

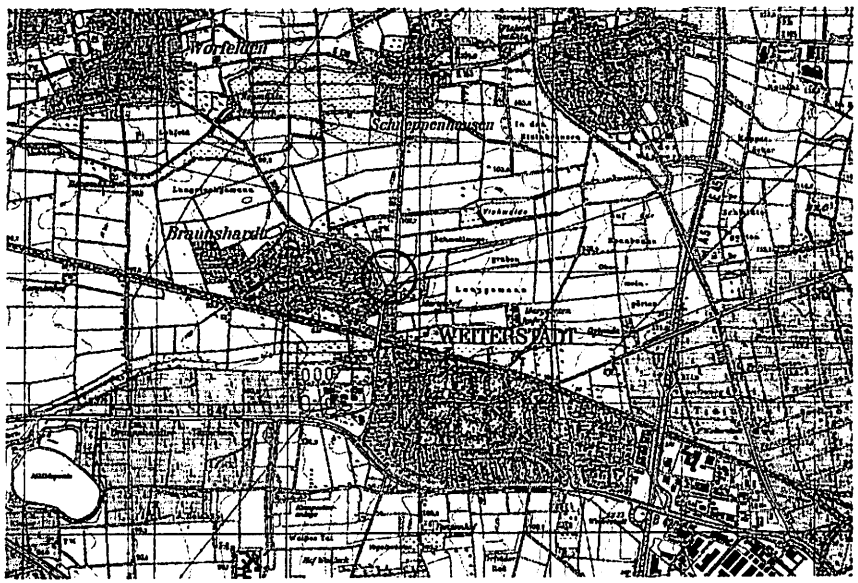
Soliten bei baulichen Maßnahmen besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine artenschutzrechtliche Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gem. § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71 a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Stadt
Weiterstadt

Bebauungsplan „Erweiterung Lebensmittelmarkt An der Dornhecke" Stadtteil Braunshardt



Begründung zum Entwurf

Oktober 2013

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen ... 4
I.1 Anlass und Ziel der Planung ... 4
I.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes ... 5
I.3 Planungsvorgaben ... 5
I.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung ... 6
I.5 Erschließungsanlagen ... 7
I.6 Wasserwirtschaftliche Belange ... 7
I.6.1 Trinkwasser ... 7
I.6.2 Löschwasser ... 8
I.6.3 Schutzgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz ... 8
I.6.4 Abwasser ... 8
I.6.5 Oberirdische Gewässer ... 8
I.6.6 Grundwasser ... 8
I.6.7 Altlasten / Altflächen / Grundwasserverunreinigungen ... 8
I.7 Denkmalschutz ... 8
I.8 Einzelhandel / Sortimente / Verkaufsflächen ... 9

II. Vorprüfung des Einzelfalls ... 10
II.1 Merkmale des Bebauungsplans ... 10
II.1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen setzt ... 10
II.1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst ... 10
II.1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung ... 11
II.1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme ... 11
II.1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften ... 11
II.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete ... 11
II.2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen ... 11
II.2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ... 12

II.2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit ... 12
II.2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen ... 12
II.2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ... 12
II.2.6 Gebiete ... 12

III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ... 13
III.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen ... 13
III.2 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft ... 14
III.3 Sonstige Festsetzungen ... 15
III.4 Bodenordnende Maßnahmen ... 15

IV. Belange von Natur und Landschaft ... 15

V. Planverfahren und Abwägung ... 16

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der vorliegenden Planung ist die geplante Erweiterung des im Stadtteil Braunshardt bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes. Innerhalb eines Anbaus an das Gebäude des Lebensmittelmarktes sind noch eine Bäckereifiliale sowie ein Gastronomiebetrieb (Schnellimbiss Döner und Pizzeria) untergebracht.

Der Lebensmittelmarkt ist hinsichtlich seiner Verkaufsfläche von derzeit knapp 800 m² bereits zu klein und kann eine den heutigen Anforderungen der Kundschaft an eine adäquate Präsentation der Waren und den erforderlichen Umfang des Sortiments nicht mehr leisten. Daher ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes um rund 200 m² geplant. Langfristig besteht die Absicht, die bislang getrennten Einzelhandelsflächen im Sinne eines integrierten Angebots (Lebensmittel + Getränke + Backwaren + Wurst/Fleischwaren) innerhalb eines Gebäudes zu realisieren. Die bestehenden zwei Gebäude sollen hierzu miteinander verbunden und in diesem Zuge neu gestaltet werden.

Nachdem das Baurecht für die Einzelhandelsnutzung in den Jahren 2006 bis 2007 durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen wurde, der nur genau die heute bestehende Nutzung vorgesehen und zugelassen hatte, kann die beabsichtigte Erweiterung auf heutiger planungsrechtlicher Grundlage nicht zugelassen werden. Zur Vorbereitung der baulichen Veränderungen ist daher entweder der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu ändern oder ein neuer Bebauungsplan aufzustellen, der den bisherigen Plan ersetzt.

Aufgrund des geplanten zweistufigen Ausbaus ist es sinnvoll, einen Bebauungsplan ohne konkreten Vorhabenbezug aufzustellen und die langfristige Option der zusammengefassten Flächen bei der Bestimmung der Festsetzungen zu berücksichtigen. Die kleinere Lösung des ersten Erweiterungsabschnitts ist im Rahmen der Festsetzungen für die mittel- bis langfristige Option enthalten.

Das vorliegende Verfahren kann wegen der Lage im beplanten und baulich bereits genutzten Innenbereichs im Stadtteil Braunshardt auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (siehe auch Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls in Kapitel III). Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Mit der Planung wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB insbesondere dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung getragen.

Mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Lebensmittelmarkt An der Dornhecke" im Stadtteil Braunshardt wird der bestehende Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt An der Dornhecke" (in Kraft getreten am 22.03.2007) überplant und ersetzt.

I.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

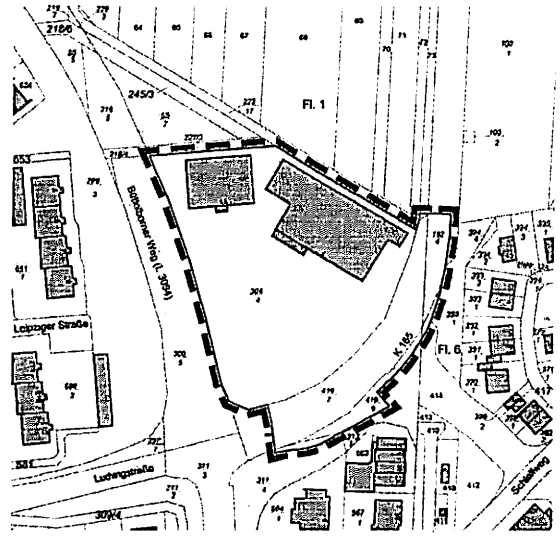


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Lebensmittelmarkt An der Dornhecke" (unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Braunshardt, Flur 1, Flurstücke Nr. 304/4, Nr. 311/3 (teilweise), Nr. 311/4 (teilweise), Nr. 313/1 (teilweise), Nr. 419/7 (teilweise) und Nr. 419/9 (teilweise) sowie Flur 6, Flurstücke Nr. 182/4 (teilweise), Nr. 388/1 (teilweise) und Nr. 414 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,98 ha.

Hinweis:

Im Kreuzungsbereich Ludwigstraße/Büttelborner Weg ist inzwischen ein Kreisel gebaut worden. Eine aktuelle ALKIS-Grundlage liegt hier noch nicht vor.

I.3 Planungsvorgaben

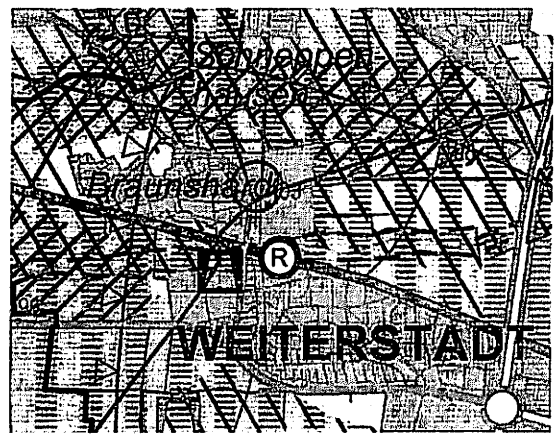


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 (unmaßstäblich)

Der seit 17.10.2011 rechtsverbindliche Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, stellt die überplanten Grundstücke als „Vorranggebiet Siedlung Bestand" dar.

Weiterstadt ist als Mittelzentrum ausgewiesen.

Da es sich bei der Planung um die Erweiterung eines städtebaulich integrierten Standorts handelt, kann die Raumverträglichkeit angenommen werden (siehe auch Kapitel II).

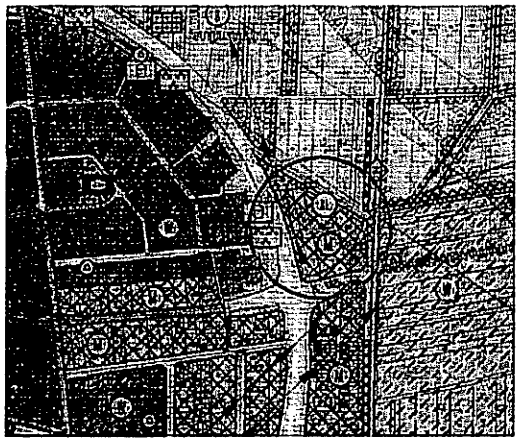


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt (unmaßstäblich)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weiterstadt vom 31.07.1981 stellt die zu überplanende Fläche als „Gemischte Baufläche“ nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eine Änderung des FNP im Parallelverfahren formal nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die Umnutzung wird dort entsprechend berücksichtigt.

Der Planbereich liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder sonstigen Schutzgebieten. Das nördlich angrenzende Wasserschutzgebiet (Zone III B für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Südhessischen Gas und Wasser AG - Wasserwerk Braunshardt) ist inzwischen aufgehoben. Die Aufhebung ist jedoch noch nicht rechtskräftig.

Die nächstgelegen Natura-2000-Schutzgebiete (FFH-Schutzgebiete oder Vogelschutzgebiete) liegen mindestens 3 km vom Plangebiet entfernt und sind erkennbar von der Planung nicht betroffen.

I.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

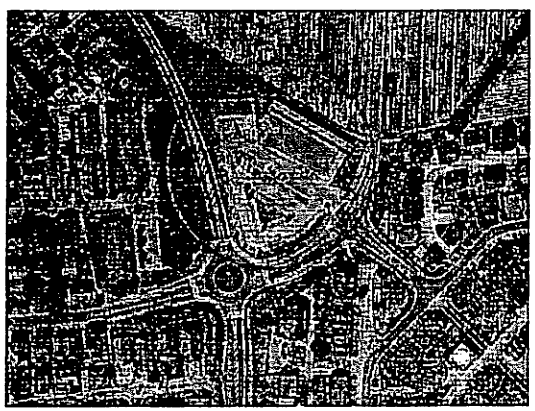


Abbildung 4: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Braunshardt im Kreuzungsbereich der L 3094 (Büttelborner Weg) und der K 165 (An der Kreisstraße). Westlich und südlich grenzt die bebaute Ortslage an, östlich befindet sich das Neubaugebiet „Östlich der Kreisstraße I“. Nördlich des bestehenden Marktes liegt die freie Feldflur.

I.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen. Die Zufahrt erfolgt von Osten über die K 165. Die angrenzenden Straßen wurden im Zuge der Umsetzung des ursprünglichen Vorhabens sowie im Rahmen der Erschließung des angrenzenden Neubaugebietes ausgebaut. Der Kreuzungsbereich L 3094 / K 165 wurde zu einem Kreisverkehr umgebaut.

Auch versorgungstechnisch (Strom, Gas, Telekommunikation etc.) ist das Grundstück bereits erschlossen.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben lediglich um eine kleinflächige Erweiterung einer bestehenden baulichen Nutzung handelt, sind Belange der Erschließung nur unwesentlich betroffen. Erschließungsaufwendungen der Stadt werden nicht erforderlich.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

Gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs der Landesstraßen und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

Dies gilt jedoch gemäß § 23 Abs. 7 HStrG nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Sinne des Baugesetzbuches entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

Bereits im Rahmen des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans lagen die überbaubaren Flächen sowie weitere bauliche Anlagen mit Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (damals Amt für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt) innerhalb der Bauverbotszone. Im Bereich der L 3094 erfolgt durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche innerhalb der Bauverbotszone. Zudem sollen die bereits errichteten Werbetafeln und Werbefahnen planungsrechtlich abgesichert werden. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll hierfür die Zustimmung der zuständigen Straßenverkehrsbehörde (Hessen Mobil) eingeholt werden.

Am westlichen Rand verläuft die 110-kV-Bahnstromleitung Weiterstadt - Flörsheim über das Grundstück. Der Schutzstreifen beträgt je 21,5 m rechts und links der Leitungsachse. Die Leitung ist im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. In diesem Bereich sind die geltenden Sicherheitsnormen (z.B. DIN EN 50341) zu berücksichtigen sowie Bau- und Pflanzmaßnahmen mit dem zuständigen Betreiber abzustimmen.

I.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.6.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die bereits vorhandenen Hausanschlüsse der bestehenden Märkte an das Trinkwassernetz der Stadt Weiterstadt. Durch die geplante Erweiterung wird sich im Vergleich zum bisherigen baurechtlichen Zustand kein wesentlicher Trinkwassermehrverbrauch ergeben.

I.6.2 Löschwasser

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich 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. Zur Brandbekämpfung muss eine Löschwasserversorgung von 1.600 Liter pro Minute bei mindestens 2 bar Fließdruck über einen Zeitraum von 2 Stunden aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage gewährleistet sein. Die Belange des Brandschutzes sind im Übrigen im Rahmen der Bauvorlagen nachzuweisen bzw. mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

I.6.3 Schutzgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Vorhaben liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebieten.

I.6.4 Abwasser

Die bestehenden Gebäude sind bereits an die vorhandenen Entsorgungseinrichtungen der Stadt Weiterstadt angeschlossen. Die geringfügige Erweiterung des baulichen Bestands hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Entwässerung im Plangebiet.

I.6.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.6.6 Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt jedoch im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried". Daher sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind. Der Geltungsbereich ist entsprechend gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

I.6.7 Altlasten / Altflächen / Grundwasserverunreinigungen

Der Stadt Weiterstadt liegen keine Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und / oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, zu informieren.

I.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Weiterstadt keine geschützten Kulturgüter.

Auch wenn Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt sind, wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können.

Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

I.8 Einzelhandel / Sortimente / Verkaufsflächen

Gemäß der regionalplanerischen Zielvorgaben (Regionalplan Südhessen 2010) ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung" anzusiedeln (siehe Abbildung 5).

Die Ziele der Raumordnung werden durch die geplante Erweiterung nicht beeinträchtigt, da Weiterstadt als Mittelzentrum eingestuft ist. Zudem erfolgt lediglich eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Verkaufsfläche um 350 m² in städtebaulich integrierter Lage.

Der Einzugsbereich beschränkt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Braunshardt und stellt hier langfristig auch die Versorgung zukünftiger Neubaugebiete sicher. Insofern liegt hier kein regional bedeutsames großflächiges Einzelhandelsvorhaben vor. Zentrenrelevante Randsortimente wurden bereits im ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt. Die Einschränkung wird in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

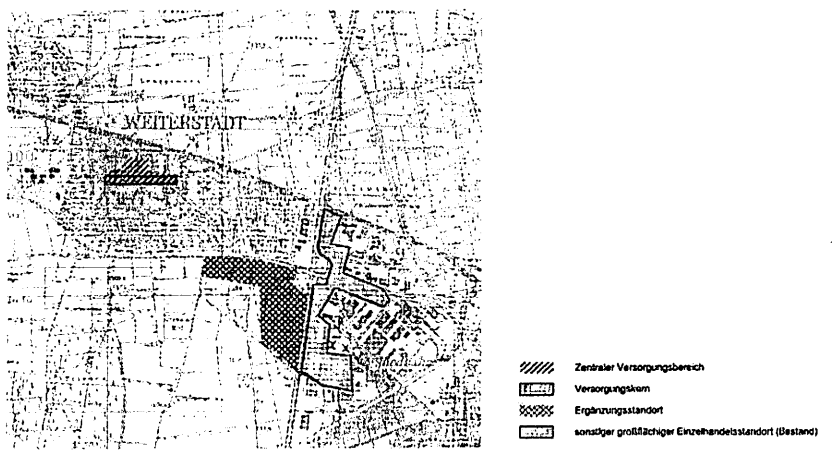


Abbildung 5: Großflächiger Einzelhandel in Weiterstadt (Regionalplan Südhessen 2010)

II. Vorprüfung des Einzelfalls

Als Voraussetzung zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB hat der Gesetzgeber bestimmt, dass mit der Planung keine Vorhaben begründet werden, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeit nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen. Das UVPG legt für großflächige Einzelhandelsvorhaben entsprechend § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in Anlage 1 Ziffer 18.8 fest, dass bei Bauleitplanverfahren eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen ist. Die allgemeine Vorprüfung erfolgt nach Anlage 2 zum UVPG.

Das Vorhaben mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² liegt innerhalb des in Zusammenhang bebauten Stadtteil Braunshardt auf bereits bebauten Flächen unmittelbar an der L 3094 und K 165. Der Standort wird bereits als Einzelhandelsstandort genutzt. Die Größe des Vorhabens liegt weit unter dem Schwellenwert von 5.000 m² Geschossfläche, ab dem eine UVP zwingend erforderlich wäre.

Als Ergebnis dieser Vorprüfung bleibt zusammenzufassen, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nur umweltunerhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind. Ein Erfordernis für eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird als Ergebnis der Vorprüfung nicht festgestellt.

II.1 Merkmale des Bebauungsplans

II.1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen setzt

Das Bauleitplanverfahren setzt bestandsorientiert einen Rahmen für spätere Genehmigungsverfahren nach §§ 56 bis 58 der Hessischen Bauordnung (HBO) bezüglich der baulichen Nutzungsmöglichkeiten des Plangebiets. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit Bedeutung zur Art und zum Maß der geplanten baulichen Nutzungen, zur Bauweise sowie zur Grünordnung und Baugestaltung.

II.1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) dargestellten „Vorranggebietes Siedlung - Bestand". Die regionalplanerische Verträglichkeit der geringfügigen Erweiterung der Verkaufsfläche (unter 2.000 m²) bleibt gewahrt. Insgesamt verstößt die geplante Erweiterung nicht gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Weiterstadt stellt die zu überplanenden Flächen als „gemischte Baufläche" dar. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach § 13 a BauGB erfolgt eine Anpassung im Wege der Berichtigung. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

Andere Pläne und Programme, die durch den Bebauungsplan beeinflusst werden, sind nicht erkennbar.

II.1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

In Bezug auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft ergeben sich insbesondere unter Würdigung der Vornutzung keine Hinweise, die auf wesentliche Umweltauswirkungen schließen lassen. Im Vergleich zur heutigen Nutzung erfolgt keine weitergehende Versiegelung.

Die Abfallerzeugung des Vorhabens bewegt sich in dem üblichen Rahmen. Die Vorgaben für die stoffliche Verwertung von Abfällen werden durch den Marktbetreiber berücksichtigt. Umweltverschmutzungen durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten. Zusätzliche Auswirkungen in Bezug auf die Lärmemissionen des Vorhabens sind nicht zu erwarten. Im Übrigen sichert der Lebensmittelmarkt im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung die direkte Versorgung für den täglichen Bedarf für den umliegenden Siedlungsbereich und trägt somit zur Wohnqualität aber auch zur Reduzierung von Verkehr bei. Die Umweltbelange werden im Bebauungsplanverfahren dem Umfang des Vorhabens angemessen berücksichtigt. Aufgrund der Bestandsnutzung kann durch grünordnerische und baugestalterische Maßnahmen eine Minderung der Umweltauswirkungen erreicht werden.

II.1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Mit der geplanten Nutzung sind durch Andienung sowie An- und Abfahrten der Nutzer Emissionen verbunden. Eine wesentliche Zunahme der Emissionen ist jedoch - auch vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen durch die L 3094 und K 165 nicht zu erwarten. Darüber hinaus ergeben sich durch die Planung keine weiteren umweltbezogenen Probleme.

II.1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Es sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, aus denen eine Bedeutung der Erweiterung des Lebensmittelmarktes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre bzw. die Erweiterung des Marktes steht diesen nicht entgegen.

II.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Die Auswirkung der Planung wird im Planverfahren untersucht und bewertet. Wesentliche Beeinträchtigungen, die durch geeignete Festsetzungen der Planung nicht gemindert werden können, sind nicht zu erwarten.

II.2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung der Bevölkerung infolge der Bautätigkeit ist auf Grund der nur geringfügigen geplanten Erweiterung innerhalb des Grundstücks nicht zu erwarten. Insgesamt können keine erheblichen Auswirkungen der Planung festgestellt werden. Die Auswirkungen des Vorhabens wie Bodenversiegelung, Lärmemissionen, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes wären bei entsprechender Planungsentscheidung (Gebäudeabbruch, Flächenentsiegelung) ganz oder teilweise umkehrbar. Die Nahversorgungsfunktion soll jedoch langfristig gesichert werden, so dass von entsprechenden Szenarien derzeit nicht auszugehen ist.

Von der Erweiterung des Marktes sind die Wohngebiete in unmittelbarer Nähe betroffen. Relevante negative Umweltauswirkungen sind durch die Erweiterung jedoch nicht zu erwarten.

II.2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein etwaiger kumulativer und / oder grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen der beabsichtigten Planänderung ist nicht gegeben.

II.2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Ein besonderes Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien besteht nicht. Es werden im Wesentlichen Lebensmittel angeliefert und verkauft. Die gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften am Arbeitsplatz werden beachtet. Aufgrund der Art des Handels mit Lebensmitteln in Verpackungseinheiten für den Endverbraucher ergeben sich auch keine Risiken bei eventuellen Havarien. Wesentliche Beeinträchtigungen für die Umwelt und der menschlichen Gesundheit, die durch geeignete Festsetzungen der Planung nicht gemindert werden können, sind nicht zu erwarten.

II.2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Der Umfang bzw. die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen des geplanten Bebauungsplans sind auf das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung (Stadtteil Braunshardt) beschränkt.

II.2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um die Erweiterung eines bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes innerhalb der Ortslage Braunhardts. Es sind aufgrund der Vornutzung weder besondere natürliche Merkmale vorhanden, noch ist ein besonderes kulturelles Erbe durch das Vorhaben betroffen. Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine geschützten Biotope und keine geschützten Kulturgüter. Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte werden eingehalten.

II.2.6 Gebiete

Die ökologische Empfindlichkeit des Plangebiets und dessen Umgebung wird aufgrund der Ortslage als vergleichsweise gering bewertet. Die Auswirkungen auf umliegende Siedlungsflächen wurden im Rahmen der Planung untersucht und bewertet. Naherholungsflächen, Forstflächen und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sind nicht betroffen. Die Belange des Straßenverkehrs werden im Planverfahren abgestimmt. Eine entsprechende Verträglichkeit kann festgestellt werden.

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und Vogelschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) sind nicht betroffen.
- Naturschutzgebiete sind im Plangebiet und im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.
- Nationalparke sind im Plangebiet und im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet und im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.

- Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet und im Einwirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden.
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasser-, Heilquellen- oder Überschwemmungsgebieten.
- Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.
- Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, liegen innerhalb des Planbereichs nicht vor.

III. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden die wesentlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht bereits an anderer Stelle der Begründung erfolgt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bilden die Rechtsgrundlage für alle planungsrechtlichen Entscheidungen in seinem Geltungsbereich.

Im Wesentlichen werden die Festsetzungen des ursprünglichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans inhaltlich übernommen.

III.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen

Der seit 22.03.2007 rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt an der Dornhecke" beschränkt die zulässigen Verkaufsflächen auf insgesamt 1.450 m² (Lebensmittel 800 m², Getränke 480 m², Metzger/Bäcker 170 m²).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Verkaufsfläche auf max. insgesamt 1.800 m² vergrößert werden, wobei der erste Erweiterungsabschnitt lediglich einen Verkaufsflächenzuwachs von 200 m² beinhaltet.

Mit der Zusammenfassung der Einzelhandelsflächen „unter einem Dach" kann das Einkaufen am Standort für die Kunden vereinfacht und deutlich angenehmer gestaltet werden als heute mit den zwei getrennten Gebäuden. Der Betrieb der Einzelhandelsflächen könnte zudem auch wirtschaftlicher erfolgen, wenn die Sortimente alle durch das gleiche Warensystem laufen, bis hin zur gemeinsamen Kasse. Die geplante Erweiterung und Zusammenfassung dient darüber hinaus auch der Standortsicherung, da das Nahversorgungsangebot im Stadtteil Braunshardt hierdurch auch im Vergleich zu anderen Einzelhandelsstandorten wettbewerbsfähig gemacht werden kann.

Mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 1.800 m² ist das Vorhaben als großflächig einzustufen. Daher erfolgt die Festsetzung eines sonstiges Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Sondergebiet Einzelhandel). Im sonstigen Sondergebiet ist die Zweckbestimmung zu definieren. Im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen sind im Sondergebiet ein Lebensmittel- und Getränkemarkt sowie Nebennutzungen wie Bäckerei, Metzgerei, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen (z.B. Bankautomat, Schlüsseldienst, Schuhreparatur) zulässig.

Zu den Verkaufsflächen gehören diejenigen Bereiche, in denen üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden und die den Kunden zugänglich sind. Dazu zählen auch Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Gänge, Treppen, Aufzüge, Kassenzonen und Eingangsbereiche.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Hier wird mit einer GRZ von 0,6 dem Flächenbedarf an Gebäuden ausreichend Rechnung getragen. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis auf einen Wert von 0,9 überschritten werden. Die Überschreitung ist aufgrund der nutzungsspezifischen und der sich aus der Stellplatzsatzung ergebenden Anforderungen an die Bereitstellung von Anlagen des ruhenden Verkehrs erforderlich. Zudem hat sich gegenüber dem ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch den Wegfall der Straßenbegleitgrünflächen - welche nunmehr der Straßenverkehrsfläche zugeordnet sind - das Bemessungsgrundstück für die GRZ-Berechnung entsprechend verkleinert. Da sich die zukünftige Anordnung der Stellplätze mit ihren Zufahrten innerhalb des bereits bebauten Bestands bewegt, ergeben sich durch die Überschreitungsregelung keine Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Umwelt.

Ergänzend wird für die baulichen Hauptanlagen die maximale Gebäudehöhe einheitlich auf 112 m ü.NN festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der max. Gebäudehöhe durch untergeordnete technische Anlagen wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die ursprünglich einzelnen Baufenster wurden entsprechend der geplanten Zusammenlegung durch eine zusammenhängende überbaubare Fläche ersetzt. Zudem werden außerhalb der überbaren Flächen (z.B. auf den großzügig festgelegten Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten) untergeordnete Nebenanlagen wie z.B. Unterstände für Einkaufswagen, kleine Nebengebäude für Verkauf und Dienstleistungen (z.B. Imbisstand) zugelassen.

III.2 Festsetzungen zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Da es sich um ein bereits bebautes bzw. befestigtes Grundstück mit großflächigem Parkplatzbestand handelt, sind keine wesentlichen planungsbedingten Veränderungen für Natur und Landschaft gegeben. Die geplante zusammenhängende Bebauung erfolgt auf bereits versiegeltem Flächen.

Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt. Dabei wurden die grünordnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans weitestgehend übernommen. Für die Anlage der Grünflächen wurde eine einheitliche Festsetzung getroffen. Da für die Begrünung der Parkplatzflächen die Festsetzungen der Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt gelten, wurde diesbezüglich auf Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Aufgrund der bestehenden Grundstücksnutzung und fehlender Habitat-Strukturen, die Vorkommen geschützter Arten ermöglichen würden, haben die Belange des Artenschutzes in diesem Verfahren nur eine vergleichsweise geringe Bedeutung. Dennoch gelten die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetztes insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auch für das Vorhaben, weshalb im Textteil entsprechende Hinweise aufgenommen wurden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Beachtung dieser Hinweise und der Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Für alle Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten festgesetzt. Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

III.3 Sonstige Festsetzungen

Die im ursprünglichen Bebauungsplan getroffen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden teilweise übernommen. Hinsichtlich der Festsetzungen zur Niederschlagsversickerung erfolgte eine Einordnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Die bereits hergestellte Straße im Einfahrtbereich wurde zum Nachweis der gesicherten Erschließung als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Die Fläche umfasst auch die straßenbegleitenden Grünstreifen, welche im ursprünglichen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt waren.

Hinsichtlich der Errichtung von Werbeanlagen erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit, dass Werbeanlagen einen Mindestabstand von 3,5 m zum Straßenrand einhalten müssen. Hierdurch wird die Errichtung solcher Anlagen innerhalb der sonst geltenden Bauverbotszone abschließend geregelt (§ 23 Abs. 7 HStrG).

Bezüglich der Stellplätze erfolgt eine gesonderte bauordnungsrechtliche Festsetzung. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Weiterstadt sind bei einer zulässigen max. Verkaufsfläche von 1.800 m² 120 Stellplätze nachzuweisen (1 Stellplatz/15 m² Verkaufsfläche). Durch Überbauung im Eingangsbereich der jetzigen Gebäude fallen jedoch zukünftig Stellplätze weg, so dass die erforderlichen 120 Stellplätze ohne zusätzlichen Verlust von Grünflächen auf dem Grundstück nicht darstellbar sind. Daher wird eine von der Stellplatzsatzung abweichende Regelegung getroffen, dass die Stellplatzzahl um max. 10 % (= 12 Stellplätze) unterschritten werden kann. Diese Festsetzung ist angemessen, da auf Grund der Nutzungsstruktur (Lebensmittel- und Getränkemarkt, Bäckerei, Metzgerei und Gastronomie) Synergieeffekte auftreten und somit Pkw-Fahrten minimiert werden. Zudem dient der Standort auch der Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete, so dass auch mit einem hohen Anteil an fußläufigen Kunden zu rechnen ist.

III.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

IV. Belange von Natur und Landschaft

Bei dem vorliegenden beschleunigten Verfahren sind gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung formal nicht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es entstehen somit keine formal auszugleichenden Eingriffe.

Es werden aufgrund der bereits zulässigen Nutzungen des Plangebietes keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren bereits zulässig sind, so dass ungeachtet der formalen Anforderungen an das Verfahren auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Durch die geplante Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (siehe auch Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls in Kapitel II).

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Auch innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine naturschutzrechtlich besonders geschützten Biotope und es liegen keine Informationen über geschützte Arten vor.

Das Vorhaben liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten. Das Vorhaben liegt auch außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des HWG.

V. Planverfahren und Abwägung

Der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Lebensmittelmarkt An der Dornhecke" wird durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt. Im Muster-Einführungserlass zum BauGB 2007 wird ausgeführt, dass bei Festsetzung der Nutzung als Baugebiet nach der BauNVO der Vorhabenbezogene Bebauungsplan häufig im vereinfachten Verfahren nach § 13 in einen Angebotsbebauungsplan umgewandelt werden könne. Die Grundzüge der Planung würden dadurch nicht berührt, da sich der allgemeine Zulässigkeitsrahmen nicht verändert. Die nunmehr zulässigen Nutzungen waren bereits Gegenstand des ursprünglichen Aufstellungsverfahrens. Mit der Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird auch der damals geschlossene Durchführungsvertrag aufgehoben.

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Lebensmittelmarkt An der Dornhecke" im Stadtteil Braunshardt wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2013 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weiterstadt in Verbindung mit § 13 a BauGB gefasst. Eine Umweltprüfung ist hiernach nicht vorzunehmen.

Das Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann auf Grundlage des § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden (siehe Kapitel I.1 und II.).

Die für das Verfahren nach § 13 a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom __.__.2013 bis einschließlich __.__.2013, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am __.__.2013 hingewiesen wird.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom __.__.2013 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens __.__.2013 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingehenden Stellungnahmen sind der Gemeindevertretung zur weiteren Beschlussfassung über den Verfahrensfortgang vorzulegen.

Die Begründung wird während des Verfahrens fortgeschrieben.