



Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Begründung
zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3"

Planstand: 23.06.2015

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Bearbeitung:

Yvonne Leukel, B.Sc. Geographie

Diana Dietrich, M.Sc. Umwelt- und Ressourcenmanagement

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Übergeordnete Planung	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	15
1.5	Verfahren	16
2	Inhalt und Festsetzungen	17
2.1	Art der baulichen Nutzung	17
2.2	Maß der baulichen Nutzung	18
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	19
3	Hinweise	19
3.1	Stellplätze	19
3.2	Denkmalschutz	19
3.3	Verwertung von Niederschlagswasser	20
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	20
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
6	Erneuerbare Energien	24
7	Immissionsschutz.....	25
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	25
9	Altablagerungen und Altlasten	26
10	Bodenordnung	27
11	Kosten.....	27

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 24.03.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Die Firma Lidl betreibt gegenwärtig in der Stadt Neu-Anspach am Standort Rudolf-Diesel-Straße 1 eine Verkaufsstelle, welche im Bestand über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.100 m² verfügt. Darüber hinaus entfallen weitere 499 m² Verkaufsfläche auf den in einem separaten Gebäude in der Rudolf-Diesel-Straße 3 ansässigen Getränkemarkt. Hier ist außerdem ein kleiner Elektromarkt mit rd. 94 m² Verkaufsfläche vorhanden. Vor dem Hintergrund des zunehmenden Flächenbedarfs bei der Pfandabwicklung sowie der neu entwickelten Backautomaten ist Lidl an die Stadt Neu-Anspach mit der Bitte herangetreten, die bestehende Verkaufsfläche um eine Gangtiefe über die gesamte Trauflänge verbreitern zu dürfen, sodass sich diese auf insgesamt rd. 1.350 m² erhöht.

Zu diesem Zweck wird eine erneute Änderung des Bauplanungsplanes für das Ensemble Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3 notwendig. Die bisherige bauplanungsrechtliche Grundlage bilden hier der Bebauungsplan Nr. IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“. Der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Burgweg“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung Neu-Anspach am 04.09.1995 als Satzung beschlossen und bildet die Grundlage für die Entwicklung des Gewerbegebietes entlang der Rudolf-Diesel-Straße und der Robert-Bosch-Straße. Bisher wurde der Bebauungsplan viermal geändert, zuletzt im Jahr 2010. Ferner wurde der Bebauungsplan im Jahr 2013 für die Anwesen Rudolf-Diesel-Straße 1 (Lidl) und 2 (Aldi_{Süd}) durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt, welcher den genannten Lebensmittelanbietern die Erweiterung der Verkaufsfläche auf bis zu jeweils 1.000 m² gestattet hat. Für die Lidl-Filiale wurde ausdrücklich eine zusätzliche Fläche für ergänzende Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen mit max. 100 m² zugelassen. Diese ehemals durch einen Backshop genutzte Fläche steht nach einer Zwischenvermietung derzeit leer. Infolge der Verbreiterung des bestehenden Filialgebäudes entfällt die Fläche des früheren Backshops. Es entfallen jedoch auch Stellplätze. Um die ohnehin bereits beengte Parkplatzsituation zu beheben wird ein Teil der ursprünglichen Verkaufsstelle, in der heute der Getränkemarkt untergebracht ist, niedergelegt und anschließend einer Nutzung als Kundenparkplatz zugeführt. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche kann durch die Schließung und Niederlegung des Getränkemarktes am Standort Rudolf-Diesel-Straße 3 weitgehend kompensiert werden.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung der Lidl-Filiale am Standort Rudolf-Diesel-Straße 1 sowie den gleichzeitigen Rückbau des bestehenden Getränkemarktes in der Rudolf-Diesel-Straße 3 zwecks Erweiterung der Kundenstellplätze.

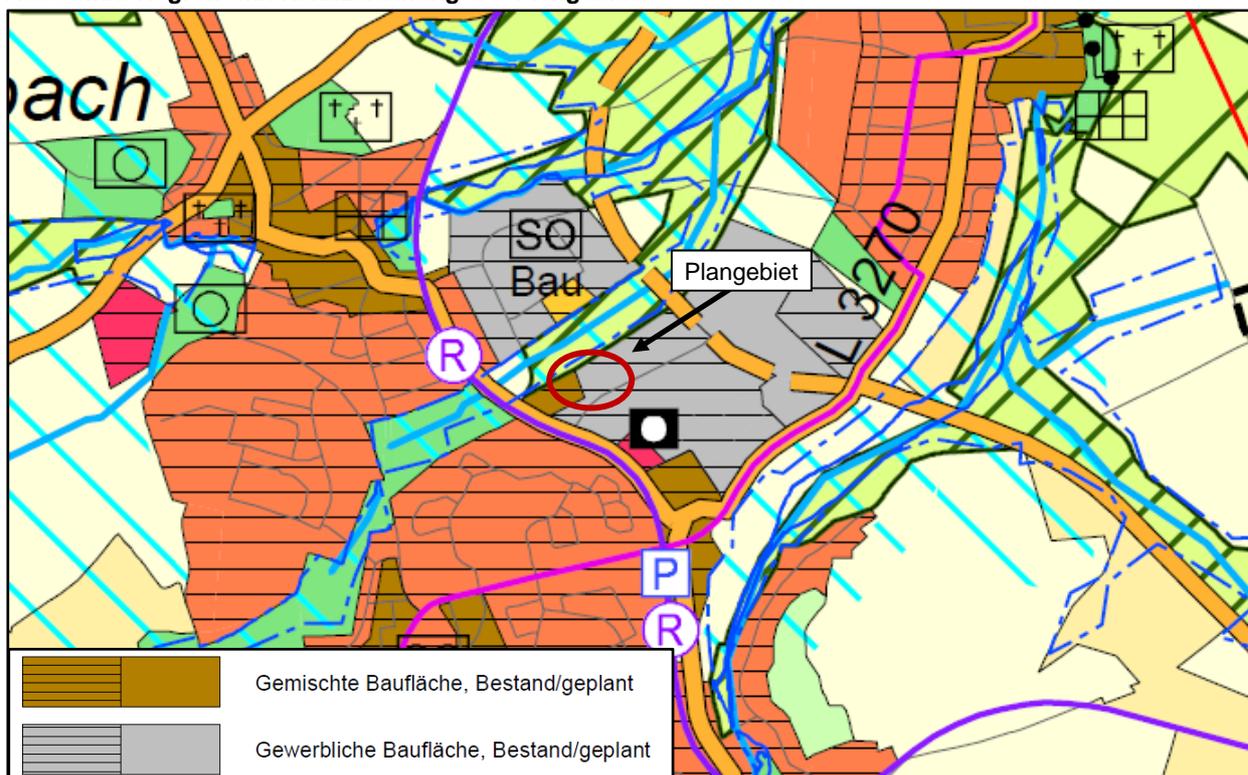
Sowohl die bestehende als auch die künftige Lidl-Filiale stellen mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche großflächige Einzelhandelsvorhaben dar. Darüber hinaus überschreitet bereits die bestehende Verkaufsstelle die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche. Mit der Zulässigkeit dieses großflächigen Einzelhandelsvorhabens außerhalb eines rechtskräftig ausgewiesenen Kern- oder Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO wurde bereits im Jahr 2013 der Nachweis erbracht, dass es sich vorliegend nicht um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, welcher mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erwarten lässt.

In Bezug auf die Ziele der Raumordnung ist der Regionale Flächennutzungsplan Südhessen 2010 (Reg-FNP) sowie das hierin integrierte Regionale Einzelhandelskonzept anzusprechen. Letzteres stellt den

1.3 Übergeordnete Planung

Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan¹** (RegFNP₂₀₁₀) stellt das Plangebiet als *gemischte Baufläche, Bestand* sowie als *gewerbliche Baufläche, Bestand* dar. Der zur Erweiterung vorgesehene Baukörper im Bereich Rudolf-Diesel-Straße 1 liegt nach den Darstellungen des RegFNP innerhalb der gemischten Baufläche, wohingegen sich das Gebäude des bisherigen Getränkemarktes innerhalb der gewerblichen Baufläche befindet.

Ausschnitt RegFNP mit Kennzeichnung des Plangebietes



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, RegFNP Südhessen₂₀₁₀

genordet, ohne Maßstab

Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen übernimmt zugleich die Funktion des „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe“ des Regionalplans Südhessen. Gemäß den Ausführungen des Regionalplans ist innerhalb dieser Fläche grundsätzlich nur die Selbstvermarktung dort produzierender und weiterverarbeitender Betriebe zulässig, wobei die Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnehmen darf. Der zur Erweiterung vorgesehene Baukörper befindet sich wie bereits erwähnt innerhalb einer gemischten Baufläche, innerhalb derer (auch großflächige) Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden können. Die Verlagerung der Verkaufsfläche aus der gewerblichen Baufläche in die gemischte Baufläche folgt damit zunächst den Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen.

Im Übrigen führt der RegFNP Südhessen 2010 im Gemeindeteil bezüglich des Einzelhandels in Neu-Anspach folgendes aus:

Nahversorgungsangebote bestehen im Stadtteil Anspach im alten Ortskern und in der „Neuen Mitte“ mit dem „Feldbergzentrum“. Das „Feldbergzentrum“ ist zudem ein dargestelltes „Sondergebiet für den großflächigen

¹ Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain

Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Die Nahversorgungsstruktur ist sowohl im alten Ortskern als auch in der Neuen Mitte zu sichern. In einem Teilbereich des Gewerbegebietes „Am Burgweg“ in Anspach ist eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben vorhanden, die als „Sonstige Einzelhandelsstandorte, Bestand“ dargestellt sind. Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung in Anspach sind auszuschließen.

Beikarte 2, welche das Regionale Einzelhandelskonzept auf Ebene des RegFNP beinhaltet, stellt für die Stadt Neu-Anspach weder einen Versorgungskern oder zentralen Versorgungsbereich noch einen Ergänzungstandort dar. Das Regionale Einzelhandelskonzept nimmt ausschließlich für den Bereich des bereits angesprochenen Gewerbegebietes „Am Burgweg“, und demnach auch für den gegenständlichen Planstandort, die Festlegung eines sonstigen Einzelhandelsstandortes vor. Diese Darstellung geht mit der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Neu-Anspach als Unterzentrum einher. Bezug nehmend darauf kann sich die vorliegende Begründung auf das im RegFNP enthaltene Ziel der Raumordnung 3.4.3-2 beschränken. Zu berücksichtigen sind hier das Zentralitätsgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot.

Z3.4.3-2 Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

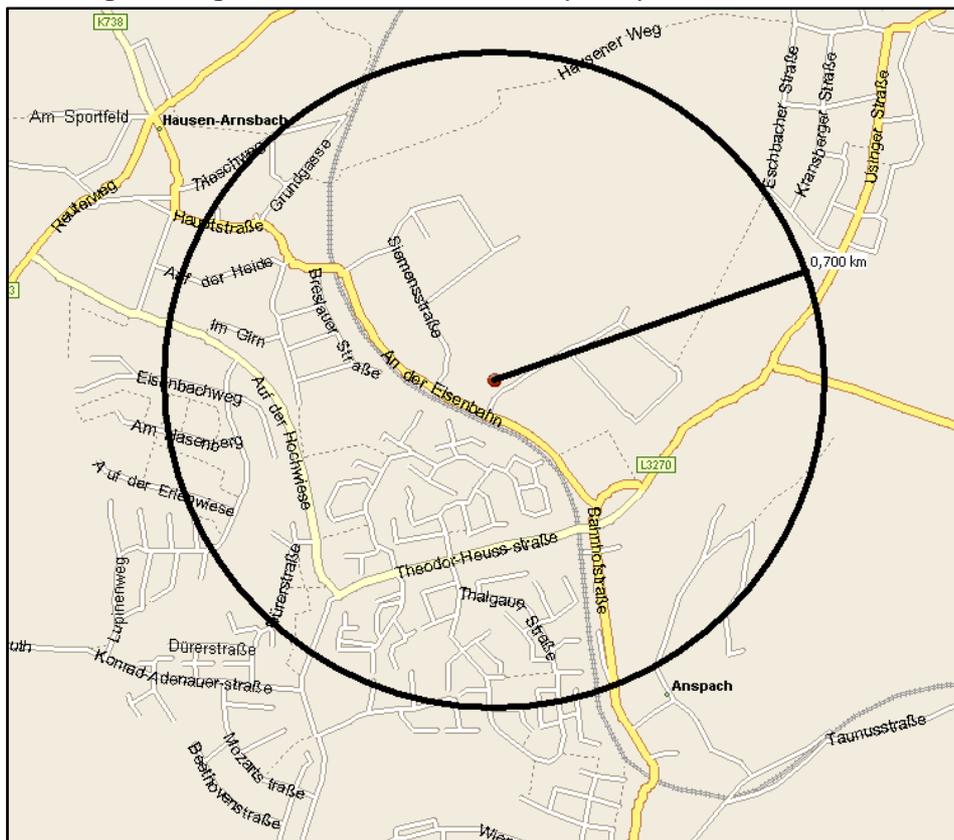
Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele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

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

Dem **Zentralitätsgebot** – Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausschließlich in Mittel- und Oberzentren – wird bedingt entsprochen, da es sich bei der Stadt Neu-Anspach um ein Unterzentrum handelt. Das gegenständliche Planvorhaben dient jedoch der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung des Grundzentrums Neu-Anspach und erfüllt damit den Ausnahmetatbestand, nach welchem eine Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig ist. Der Regionalplan Südhessen führt in seiner Begründung zu Ziel 3.4.3 aus:

Unter einer verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung ist die regelmäßige Nahversorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf (...) in unmittelbarer Wohnortnähe zu verstehen. Dazu zählt in erster Linie die Versorgung mit Lebensmitteln. Darüber hinaus werden zur Grundversorgung in der Regel auch Getränke, Zeitungen und Zeitschriften, Tabakwaren, Drogeriewaren etc. gerechnet. Zur erweiterten Grundversorgung zählen außerdem konsumnahe Dienstleistungen wie Post und Bank, Arzt und Apotheke, Gastronomie und Friseur. Von besonderer Bedeutung ist dabei die fußläufige Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von maximal 700 m.

Fußläufiger Einzugsbereich des Planstandortes (700 m)



Quelle: Eigene Darstellung mit Mappoint

genordet, ohne Maßstab

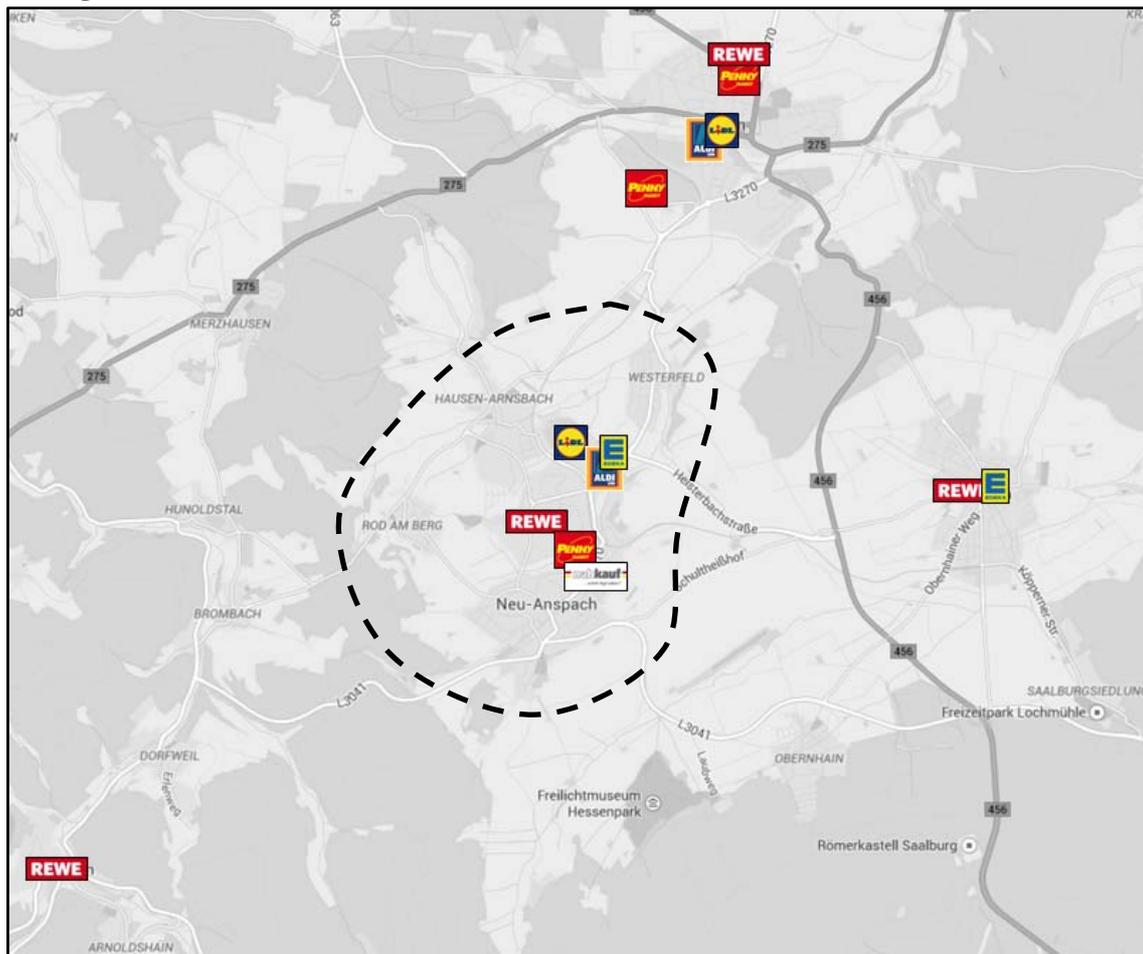
Die vorangehende Karte zeigt den fußläufigen Einzugsbereich des Planstandortes auf Grundlage einer Entfernung von 700 m und bestätigt damit die bereits dargelegte Bedeutung der Lidl-Filiale im Hinblick auf die örtliche Grundversorgung. Der Einzugsbereich reicht vom Trieschweg im Nordwesten bis über die Thalgauer Straße im Süden hinaus und schließt damit insbesondere die großräumigen Wohngebiete beidseits der Theodor-Heuss-Straße ein. Der Einzelhandelsstandort in der Rudolf-Diesel-Straße ist demnach für einen Großteil der Bevölkerung von Hausen-Arnstach sowie für den nördlichen Siedlungsbereich des Stadtteils Anspach fußläufig erreichbar, sodass die Lidl-Filiale der verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung dient.

Bezüglich des Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebotes ist auszuführen, dass die Verkaufsstelle die im Reg-FNP angesprochenen 1.200 m² Verkaufsfläche für Discounter infolge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung um 150 m² überschreiten wird. Im Gegensatz dazu gesteht der RegFNP einem Lebensmittel-Vollversorger eine Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m² zu, für welche noch eine städtebauliche Verträglichkeit angenommen wird. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei Lidl um einen Soft-

Discounter handelt, welcher sich in den letzten Jahren aufgrund einer ständigen Erweiterung der Artikelzahl und damit des Sortiments zunehmend in Richtung Vollsortimenter entwickelt hat, sodass eine klare Abgrenzung als Discounter nicht länger zutreffend ist. Vor diesem Hintergrund entspricht auch die festgelegte maximale Verkaufsflächengröße nicht den derzeitigen Rahmenbedingungen, sodass eine Verkaufsfläche von mehr als 1.200 m² durchaus als gerechtfertigt angesehen werden kann. Die vorgesehene Verkaufsflächengröße von 1.350 m² steht den Zielen der Raumordnung daher grundsätzlich nicht entgegen.

Das **Kongruenzgebot** – der Einzugsbereich darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten – wird vorliegend gewahrt. Die Größe des Einzugsbereiches eines Einzelhandelsstandortes entsteht durch das Zusammenwirken verschiedener Faktoren, wobei in erster Linie die Attraktivität des Vorhabens sowie Standorte weiterer Lebensmittelanbieter insbesondere des gleichen Betreibers zu berücksichtigen sind. Weiterhin bestimmen auftretende Synergieeffekte durch die Nähe zu anderen Einzelhandelsbetrieben sowie verkehrliche und funktionale Beziehungen die Größe des Einzugsbereichs. Da die vorliegende Planung lediglich auf die Erweiterung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandortes abzielt und keine Neugründung vorsieht, kann zur Festlegung des Einzugsbereiches im Wesentlichen das vorhandene Einzugsgebiet herangezogen werden. Dieses beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Stadtteile Anspach und Hausen-Arnsbach der Stadt Neu-Anspach und schließt zudem die nahe gelegenen Stadtteile Westerfeld und Rod am Berg ein. Die Ausdehnung des Einzugsbereiches begründet sich zum einen durch die im räumlichen Umfeld von Neu-Anspach vorzufindenden Betriebe des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels, da vor allem in den Städten Usingen im Norden und Bad Homburg v. d. H. im Süden ein nachfragegerechtes Angebot an Lebensmittelbetrieben vorhanden ist. Zum anderen beschränken die verkehrstechnischen Rahmenbedingungen aufgrund der Lage Neu-Anspachs in der Senke des Usatals in Verbindung mit der weiträumigen Landschaft die Ausprägung des Einzugsbereiches. Die Stadtteile Westerfeld und Rod am Berg besitzen jedoch eine gute verkehrliche Anbindung an das Plangebiet und verfügen über kein eigenes Lebensmittelangebot, sodass davon auszugehen ist, dass die hier ansässige Wohnbevölkerung die Pkw-affinen Einzelhandelsstandorte in der Rudolf-Diesel-Straße zur Grundversorgung nutzt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das Kongruenzgebot durch das gegenständliche Erweiterungsvorhaben nicht verletzt wird.

Einzugsbereich des Planstandortes der Lidl-Filiale



Quelle: Eigene Darstellung mit Google Maps

genordet, ohne Maßstab

Dem **städtebaulichen Integrationsgebot** – großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen – trägt das Planvorhaben ebenfalls Rechnung. Das Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ist durch die Straße „An der Eisenbahn“ (K 734) sowie die eingleisige Bahntrasse der Taunusbahn von den in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts entstandenen großräumigen Wohngebieten beidseits der Theodor-Heuss-Straße getrennt. Den Mittelpunkt dieser Wohngebiete bildet ein im Zuge der Erschließung angelegter Marktplatz, welcher das Bürgerhaus, das Feldbergcenter sowie benachbart die Stadtbücherei, eine Pizzeria, eine Apotheke sowie weitere kleinteilige Angebote aus dem Bereich der öffentlichen und privaten Infrastruktur einschließt. Der im Feldbergcenter ansässige Rewe-Markt übernimmt in erster Linie eine Nahversorgungsfunktion für die im unmittelbaren Nahbereich lebende Bevölkerung, die den Lebensmittelmarkt regelmäßig für den täglichen Einkauf nutzt. Demgegenüber findet der Wochen- und Monatseinkauf überwiegend am Einzelhandelsstandort Rudolf-Diesel-Straße statt. Die hier gelegenen Betriebe des inst. Lebensmittel Einzelhandels verfügen über ein umfangreiches, ebenerdiges Stellplatzangebot, sodass sich der Standort insbesondere für Großeinkäufe mit dem Pkw eignet. Gleichwohl gibt es mehrere fußläufige Verbindungen zu bestehenden Wohngebieten. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich zwischen den Kundenparkplätzen von Lidl und Aldi_{süd} in unmittelbarer Nähe. Die Haltestelle der Taunusbahn in der Bahnhofstraße ist ebenfalls in 5 bis 10 Minuten Gehzeit erreichbar. Daneben ist das Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ebenfalls von den Stadtteilen Rod am Berg und Westerfeld der Stadt Neu-Anspach, in welchen kein institutioneller Lebensmittel Einzelhandel vertreten ist, über die Kreisstraße K 723 bzw. die Landes-

straße L 3270 in wenigen Minuten Fahrtzeit erreichbar. Der gegenständliche Planstandort erfüllt damit die wesentlichen Anforderungen eines integrierten Standortes, sodass das raumordnerische Integrationsgebot als erfüllt angesehen werden kann.

Das **Beeinträchtigungsverbot** – von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung ausgehen – wird nach diesseitigem Kenntnisstand nicht durch das Erweiterungsvorhaben berührt, da der zu erwartende Mehrumsatz nicht dazu geeignet ist, den Fortbestand städtebaulich integrierter Wettbewerber innerhalb zentraler Versorgungsbereiche infrage zu stellen. Diese Annahme bestätigt auch die im Folgenden dargelegte Gegenüberstellung des im Einzugsbereich vorhandenen Kaufkraftpotenzials und des durch die Betriebe des inst. Lebensmitteleinzelhandels gebundenen Umsatzes.

Um Aussagen über die sortimentsspezifische Kaufkraft im Einzugsbereich machen zu können, wird auf statistisches Datenmaterial der *Gesellschaft für Konsumforschung* sowie des *EHI Retail Institutes* Bezug genommen. Laut Angaben der GfK liegt die Kaufkraft im Jahr 2014 in Hessen bei 22.611 € pro Jahr und Einwohner und weist mit einem Kaufkraftindex von 106,8 eine überdurchschnittliche Kaufkraft pro Kopf auf. Hiervon ist aber lediglich der Anteil der Kaufkraft, welcher dem Lebensmitteleinzelhandel zukommt zu beachten. Dieser beläuft sich gemäß Angaben von EHI für das Jahr 2013 auf rd. 9,02 % ohne Spezialgeschäfte und ohne nicht organisierten Einzelhandel, sodass sich für den inst. Lebensmitteleinzelhandel eine sortimentsspezifische Kaufkraft von 2.040 € pro Jahr und Einwohner ergibt.

Unter Berücksichtigung des zuvor angenommenen Kundenpotenzials im Einzugsbereich des Planstandortes und unter Bezugnahme auf die vorangehend ermittelte Kaufkraftkennziffer von 2.040 € pro Person und Jahr ist im abgegrenzten Einzugsbereich hinsichtlich des inst. Lebensmitteleinzelhandels ein sortimentsspezifisches Kaufkraftpotenzial von rd. **29,8 Mio. €** vorhanden. Allein die Bevölkerung des Stadtteils Anspach generiert bereits ein Kaufkraftpotenzial von insgesamt rd. 20,4 Mio. €.

Vorhandenes Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

Städte / Gemeinden	Anzahl Einwohner (absolut)	Kaufkraft pro Person im Foodbereich	Anrechenbare Kaufkraft
² Neu-Anspach			
Anspach	9.999	2.040 €	20,4 Mio. €
Hausen-Arnsbach	2.525		5,2 Mio. €
Rod am Berg	724		1,5 Mio. €
Westerfeld	1.369		2,8 Mio. €
gesamt	14.617		29,8 Mio. €

Dem abgegrenzten Einzugsbereich können neben der gegenständlichen Lidl-Filiale insgesamt fünf weitere Betriebe des inst. Lebensmitteleinzelhandels zugeordnet werden, die sich alle im Stadtteil Anspach befinden und vorliegend einer näheren Betrachtung bedürfen. Über die Lidl-Erweiterung hinaus sind kei-

² Auf Grundlage von Angaben der Stadt Neu-Anspach (Stand: 31.12.2013), online abrufbar unter: http://www.neu-anspach.de/sv_neu_anspach/Rathaus%20&%20Politik/Infos%20C3%BCber%20Neu-Anspach/Zahlen%20und%20Fakten/

ne planungsrechtlichen Veränderungen im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels bekannt, welche im Folgenden Berücksichtigung finden müssten.

Zur Ermittlung des durch die Lebensmittelbetriebe gebundenen Umsatzes im Einzugsbereich kann ebenfalls auf statistisches Datenmaterial des *EHI Retail Institutes* zurückgegriffen werden. Gemäß den Ausführungen von EHI kann die Flächenproduktivität der einschlägigen Lebensmittelanbieter in Deutschland für das Jahr 2012 wie nachfolgend aufgeführt beziffert werden:

Flächenproduktivität Lebensmitteleinzelhandel

Anbieter	Flächenproduktivität (€/m ²)
AldiSüd	7.900 €/m ²
Lidl	5.100 €/m ²
Supermarkt	4.790 €/m ²
Getränkemarkt	1.600 €/m ²

In Anlehnung an diese Flächenproduktivitäten in Verbindung mit der jeweiligen Verkaufsflächengröße der im Einzugsbereich ansässigen Lebensmittelanbieter können die sich anschließenden Umsätze angenommen werden. Hierin enthalten ist ebenfalls der derzeit durch die Lidl-Filiale einschließlich des Getränkemarktes generierte Umsatz. Die für die Verkaufsstelle zugelassene zusätzliche Fläche für ergänzende Einzelhandelsnutzungen und Dienstleitungen von rd. 100 m² wurde nicht berücksichtigt, da diese gegenwärtig leer steht und aufgrund des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht als Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt zur Verfügung steht.

Umsatz der Betriebe des inst. Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsbereich

Betrieb	Standort	Verkaufsfläche (m ²) ³	Flächenproduktivität (€/m ²)	Umsatz (Mio. €)
Lidl einschl. GM	Rudolf-Diesel-Straße 1	1.000 m ²	5.100 €/m ²	5,1 Mio. €
	Rudolf-Diesel-Straße 3	+ 500 m ²	1.600 €/m ²	0,8 Mio. €
AldiSüd	Rudolf-Diesel-Straße 2	1.000 m ²	7.900 €/m ²	7,9 Mio. €
Edeka	Rudolf-Diesel-Straße 4	780 m ²	4.790 €/m ²	3,7 Mio. €
Rewe	Hans-Böckler-Straße 9	1.400 m ²	4.790 €/m ²	6,7 Mio. €
Nahkauf	Bahnhofstraße 62	610 m ²	4.790 €/m ²	2,9 Mio. €
Penny	Bahnhofstraße 71	690 m ²	4.790 €/m ²	3,3 Mio. €
			Gesamtumsatz:	30,4 Mio. €

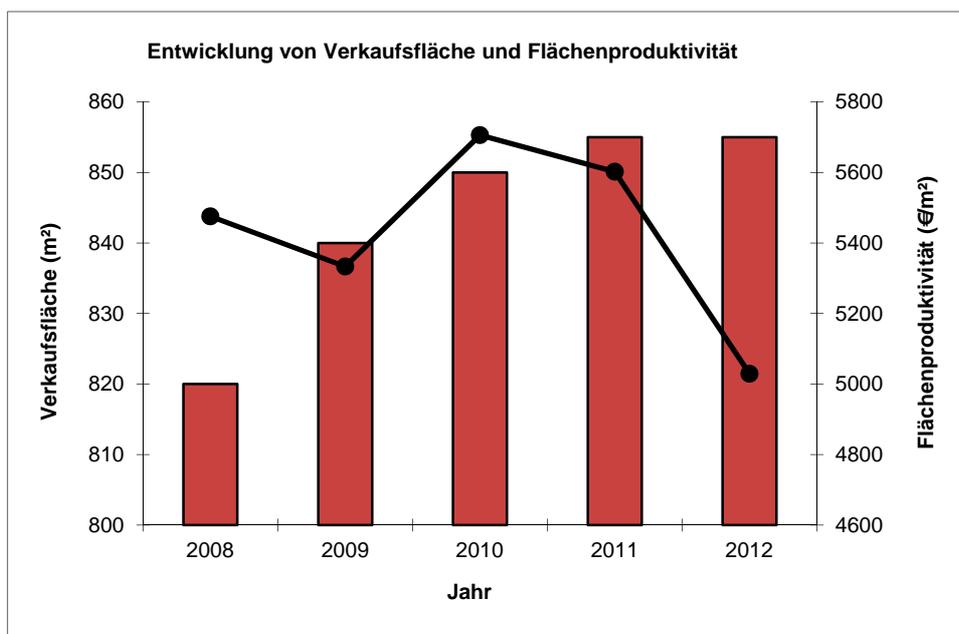
Mit einer Kaufkraftbindungsquote von rd. 102 % wird die im Einzugsbereich verfügbare sortimentspezifische Kaufkraft nahezu vollständig vor Ort gebunden, sodass weder ein signifikanter Kaufkraftabfluss aus dem Einzugsgebiet noch ein merklicher Kaufkraftzufluss in das Einzugsgebiet anzunehmen ist.

Des Weiteren soll die Höhe des zu erwartenden Mehrumsatzes hinsichtlich der geplanten Erweiterung ermittelt werden. Unter Annahme eines linear mit der Verkaufsfläche ansteigenden Filialumsatzes würde unter Berücksichtigung des abzubrechenden Getränkemarktes ein Mehrumsatz in Höhe von rd. 1,0 Mio.

³ Angaben auf Grundlage eigener Begehungen

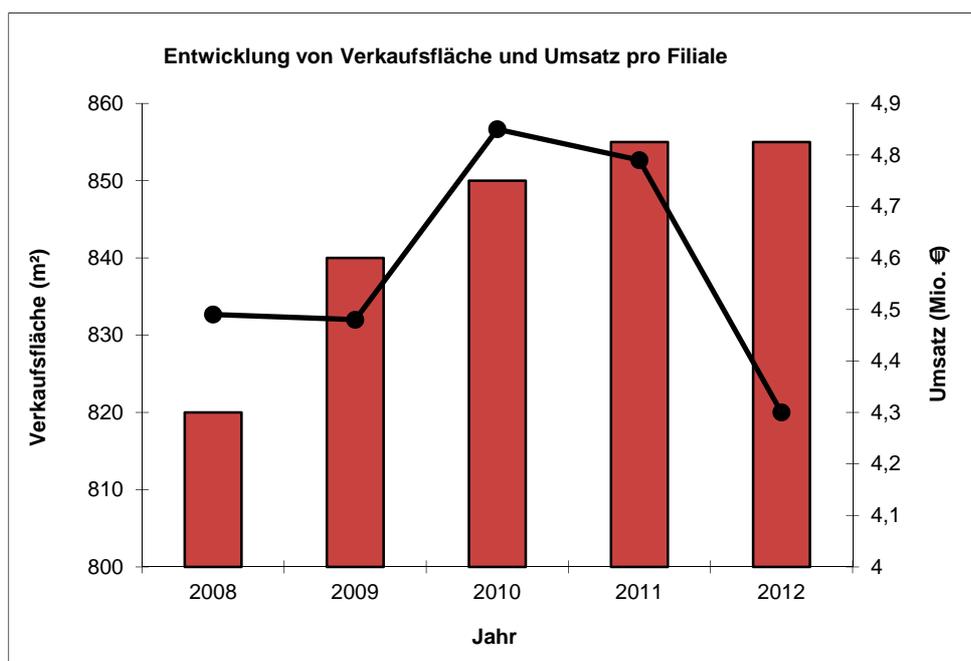
€ entstehen. Diesbezüglich ist allerdings folgendes aufzuzeigen: Die Verkaufsfläche pro Filiale der Fa. Lidl ist im Zeitraum von 2008 bis 2012 sukzessive von rd. 820 m² auf rd. 860 m² angestiegen. Im Gegensatz dazu hat sich die Raumleistung in diesem Zeitraum uneinheitlich entwickelt, sodass sie ihr Maximum im Jahr 2010 erreicht und in den folgenden Jahren einschließlich 2012 auf rd. 5.100 €/m² gesunken ist. Analog gilt dies für den durchschnittlichen Filialumsatz, welcher seit dem Jahr 2010 ebenfalls rückläufig ist und im Jahr 2012 auf einen Wert von 4,3 Mio. € abfällt.

Entwicklung der Verkaufsfläche und der Flächenproduktivität pro Lidl-Filiale



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von handelsdaten.de

Entwicklung der Verkaufsfläche und des Umsatzes pro Lidl-Filiale



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von handelsdaten.de

Diese Entwicklung konnte ebenfalls bei der eigenen Validierung vergleichbarere Erweiterungsvorhaben beobachtet werden. Es ist davon auszugehen, dass der tatsächlich erzielte Mehrumsatz deutlich geringer ausfällt und nicht linear mit der Verkaufsfläche steigt. Dies begründet sich im Übrigen in dem geringen Mehrumsatzpotenzial, das sich aufgrund des gleichbleibenden Einzugsbereiches ergibt. Ferner liegt der gegenwärtige Bestandsumsatz ohne die Fläche des Getränkemarktes bereits bei rd. 5,1 Mio. € und damit Bezug nehmend auf die vorangehende Darstellung deutlich über dem durchschnittlichen Umsatz pro Lidl-Filiale von 4,3 Mio. € im Jahr 2012.

Ausgehend von einer Bestandsverkaufsfläche von 1.000 m² entspricht die geplante Verkaufsflächenerweiterung um 350 m² einem Ausbau um rd. 35 %. Würde der Bestandsumsatz infolge der Umsetzung des Planvorhabens im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung um ungefähr 25 % ansteigen, beläuft sich der induzierte Planumsatz zunächst auf rd. 1,3 Mio. €, wobei der Umsatz des abzubrechenden Getränkemarktes hiervon abzuziehen ist. Der zu erwartende Mehrumsatz liegt daher bei rd. 0,5 Mio. €, sodass die künftige Lidl-Filiale einen Gesamtumsatz von rd. 6,4 Mio. € erzielen würde. Durch die zusätzliche Kaufkraftbindung erhöht sich die Kaufkraftbindungsquote um rd. 2 % auf insgesamt 104 %.

Bei der Herleitung der Umsatzherkunft gilt es zu berücksichtigen, dass entsprechend gravitationstheoretischer Ansätze die Umsatzumverteilung mit zunehmender räumlicher Distanz zwischen konkurrierenden Wettbewerbsstandorten abnimmt. Darüber hinaus sind aber auch die Vergleichbarkeit des Betriebstyps, die Versorgungsfunktion und der Einzugsbereich der Wettbewerber sowie der Umfang, die (Marken-) Qualität und das Preisniveau des angebotenen Warensortimentes für die Frage der Umsatzumverteilung von Bedeutung. Des Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass Umsatzumverteilungen im Rahmen des Prognosemodells nur bis zu einer gewissen Größenordnung methodisch bestimmbar sind. Eine Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. € wurde dabei bereits gerichtlich anerkannt (vgl. hierzu Entscheidung OVG NRW vom 30.09.2009 Az.: 10 A 1676/08).

Inwiefern sich die infolge der Verkaufsflächenerweiterung zu erwartende Umsatzherkunft der Lidl-Filiale zu Lasten der Wettbewerber des inst. Lebensmitteleinzelhandels auswirkt ist der unten aufgeführten Tabelle zu entnehmen.

Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass ein gewisser Anteil des Bestands- als auch des Planumsatzes auf Streuumsätze entfällt. Diese nehmen im vorliegenden Fall eine Größenordnung von nur rd. 5-10 % des Planumsatzes ein und entstehen in erster Linie durch die Nähe zu den übergeordneten Straßen K 734 und L 3270, sowie durch die Gewerbegebietslage und die damit verbundenen Einkäufe der hier Beschäftigten. Der geringe Umfang der Streuumsätze ist auf den insgesamt niedrigen Mehrumsatz zurückzuführen.

Umsatzherkunft der Filialerweiterung

	Umsatzveränderung (Mio. €)
Lidl-Filiale Rudolf-Diesel-Straße	+ 0,5
Streuumsätze	< 0,05
Umsatzumverteilung	
- Einzelhandelslagen Rudolf-Diesel-Straße	- 0,2 (< 2 %)
- sonstige Standortlagen in Neu-Anspach	- 0,15
- sonstige Standortlagen außerhalb des Einzugsgebietes	- 0,15

Für die in der Rudolf-Diesel-Straße gelegenen Lebensmittelanbieter Aldi_{Süd} und Edeka sind vor dem Hintergrund der benachbarten Lage die stärksten Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. In Anbetracht des geringen Umfangs des erzielten Mehrumsatzes des Lidl-Standortes im Vergleich zu dem bereits dargelegten hohen Gesamtumsatz der bestehenden Verkaufsstellen ist die Umsatzumverteilung in Bezug auf die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des gegenständlichen Planvorhabens insofern unbeachtlich, als dass die Versorgungsfunktion der Einzelhandelsstandorte nicht infrage gestellt wird. Die Umsatzeffekte erreichen eine Größenordnung von weniger als 2 % des Bestandsumsatzes und bleiben damit deutlich hinter der allgemein als kritisch erachteten 10 % Marke⁴ zurück.

Darüber hinaus wirkt sich der Mehrumsatz der Lidl-Filiale auf die verbleibenden Standortlagen des Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsbereich aus, die von der Umsatzumverteilung in einer Größenordnung von insgesamt rd. 0,15 Mio. € betroffen sind. Diese Annahme kann wie folgt begründet werden:

Der im Stadtteil Anspach in der Hans-Böckler-Straße im sog. „Feldberg-Center“ ansässige Rewe-Markt liegt im Untergeschoss des Einkaufszentrums und ist von außen über Treppen sowie innerhalb des Gebäudes über Rolltreppen mit dem Obergeschoss verbunden. Der Rewe-Markt übernimmt trotz eines großzügigen Verkaufsflächenumfangs in erster Linie eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten, welche eingangs bereits dargelegt wurde. Diese Annahme wird auch durch die von außerhalb der umliegenden Wohnbebauung insgesamt nur eingeschränkt einsehbare Lage des „Feldberg-Centers“ gestützt. Auch die in der Bahnhofstraße gelegene Verkaufsstelle der Fa. Penny sowie der hier ebenfalls angesiedelte Nahkauf-Markt übernehmen eine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung, sodass davon auszugehen ist, dass sie über einen eigenen gefestigten Kundenstamm verfügen.

Demnach wird es im Zuge der vorliegenden Planung zu keiner nennenswerten Umverteilung kommen, da der Rewe-Markt ausschließlich auf die Nahversorgung der Bevölkerung innerhalb eines begrenzten Einzugsbereiches ausgelegt ist und für Kunden von außerhalb der umliegenden Wohnbebauung aufgrund seiner Lage zudem nur eine eingeschränkte Bedeutung besitzt. Negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 13 BauNVO können daher ausgeschlossen werden, sodass der Fortbestand des Marktes nicht infrage gestellt wird. Gleichzeitig werden auch die zu erwartenden Umverteilungseffekte hinsichtlich des bestehenden Penny-Marktes sowie auch des Nahkauf-Marktes aufgrund der räumlichen Distanz eine städtebaulich unbedenkliche Größenordnung einnehmen, so dass hier nicht mit entsprechenden Auswirkungen im Zuge der vorliegenden Planung zu rechnen ist.

Zudem sei angemerkt, dass das regionale Einzelhandelskonzept auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes für die genannten Einzelhandelslagen weder einen Versorgungskern oder zentralen Versorgungsbereich noch einen Ergänzungsstandort darstellt, sodass auch entsprechende Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Der verbleibende Anteil des Mehrumsatzes in Höhe von rd. 0,15 Mio. € wird sich zu Lasten der sonstigen Betriebe des inst. Lebensmitteleinzelhandels außerhalb des festgelegten Einzugsbereiches verteilen. Diese beschränken sich angesichts der guten verkehrstechnischen Erreichbarkeit durch den Verlauf der Landesstraße L 3270 auf die Standortlagen des Lebensmitteleinzelhandels in der nordwestlich gelegenen

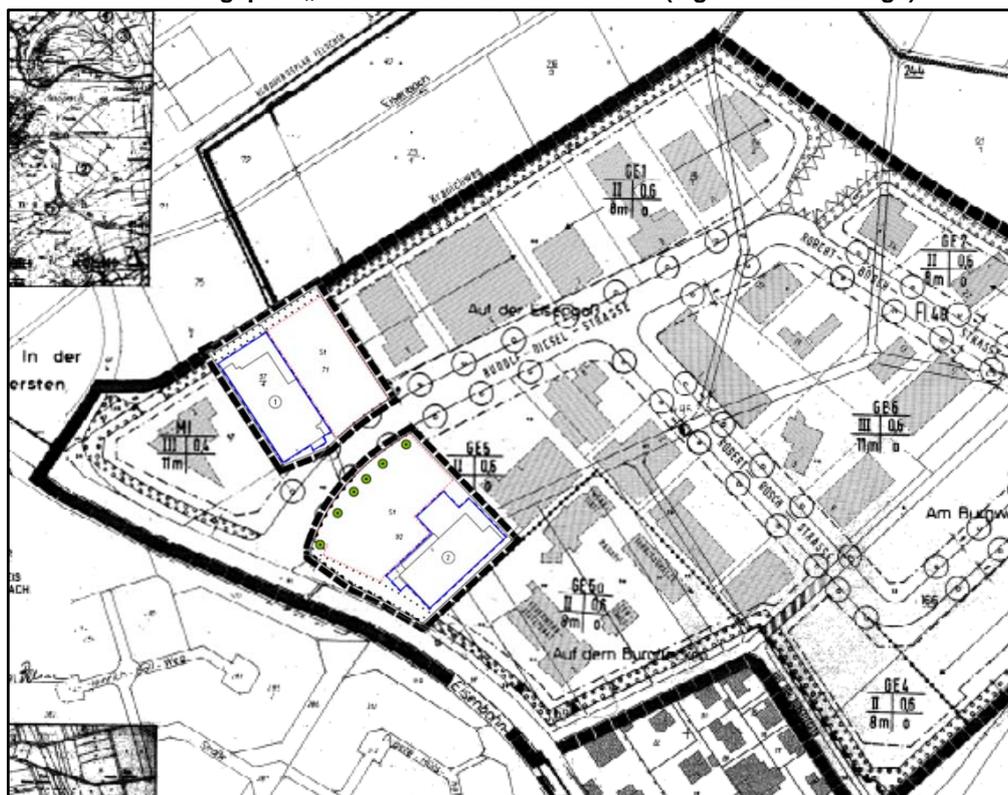
⁴ Die 10 % - Marke dient lediglich als Orientierungswert zur Beurteilung der Intensität der Auswirkungen durch großflächige Einzelhandelsvorhaben. Die 10 % - Marke ist nicht mit der Zumutbarkeitsschwelle gleichzusetzen, ab welcher ein Umschlagen von wirtschaftlichen zu städtebaulichen Auswirkungen anzunehmen ist, da in Einzelfällen auch bei Nicht-Erreichen der 10 % - Marke negative Auswirkungen im städtebaulichen Sinne eintreten können oder ebenso bei einer Umsatzumverteilung von über 10 % eine städtebauliche Verträglichkeit festgestellt werden kann. Da die individuellen Gegebenheiten der einzelnen Betriebe (Filialisten, regionale Filialisten, Einzelkaufleute, evtl. Umsatzanteile außerhalb des Ladenverkaufs wie z.B. Catering) i.d.R. nicht bekannt sind, wird ersatzweise auf die 10 % -Marke Bezug genommen.

Stadt Usingen sowie auf die Lebensmittelanbieter der über die Heisterbachstraße und Kreisstraße K 728 erreichbaren Gemeinde Wehrheim östlich von Neu-Anspach. In Usingen sind diesbezüglich insbesondere die südlich der Bundesstraße B 275 ansässigen Lebensmittelbetriebe der Unternehmen Penny, Lidl und Aldi_{Süd} betroffen. Je Einzelhandelsstandort wird dabei eine Größenordnung der Umverteilung erreicht, die unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. € liegt und aufgrund der Geringfügigkeit für jeden einzelnen Betrieb nicht existenzgefährdend ist, so dass negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in den benachbarten Gemeinden ebenfalls nicht zu erwarten sind. Auf eine weitergehende ausführliche Analyse der städtebaulichen Situation und der Versorgungsstruktur wird daher vorliegend verzichtet.

Insgesamt verteilt sich der induzierte Planumsatz auf eine Vielzahl von Lebensmittelbetrieben innerhalb und außerhalb des Einzugsbereiches, sodass im Einzelfall keine abwägungsbeachtliche Größenordnung der Umsatzumverteilung erreicht wird, die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder städtebaulich integrierte Standortlagen erwarten lässt.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ sowie aus dem Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ (eigene Fotomontage)



Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“. Der Bebauungsplan IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ umfasst die Bereiche Rudolf-Diesel-Straße und Robert-Bosch-Straße und wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach am 04.09.1995 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich viermal geändert, wobei die Grundstücke am Anfang der Rudolf-Diesel-Straße von diesen Änderungen unberührt geblieben

sind. Er bringt ein Mischgebiet sowie ein mehrfach gegliedertes Gewerbegebiet zur Ausweisung. Das gegenwärtig durch den Getränkemarkt und einen Elektrofachhandel inkl. Geldautomat genutzte Gebäude sowie die bestehenden Stellplätze sind demnach Bestandteil des Gewerbegebietes. Für den Bereich des Bestandsgebäudes der Lidl-Filiale wurde der ursprüngliche Bebauungsplan durch den Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ überplant. Dieser nimmt als vorhabenbezogener Bebauungsplan keine Baugebietsfestsetzung vor, sondern weist für das Bestandsgebäude des Lidl-Marktes eine Fläche für einen Lebensmitteldiscounter aus. Festsetzungen für die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens in der vorliegenden Größenordnung beinhaltet weder der Altplan noch der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ löst für seinen Geltungsbereich mit seinem Inkrafttreten das bisherige Bauplanungsrecht ab.

1.5 Verfahren

Das am 20.06.2013 verkündete Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I S. 1548) ändert in Art. 1 auch das Baugesetzbuch. Ergänzt wird in den Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Bereits 2007 hatte der Gesetzgeber mit § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Es dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, deren Priorität durch die BauGB-Novelle 2013 – überschrieben als Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung - nochmals unterstrichen wurde.

Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles handelt und der Bereich des Plangebietes bereits durch bestehendes Bauplanungsrecht erfasst wird.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dabei sind die Grundflächen mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, mitzurechnen.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan ein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich hinter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m² zurück, da der Geltungsbereich lediglich eine Größe von rd. 0,7 ha aufweist. Allerdings besteht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ ein zeitlicher, räumlicher als auch sachlicher Zusammenhang. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2013 als Satzung beschlossen und beinhaltet außerdem den gegenständlichen Einzelhandelsstandort Rudolf-Diesel-Straße 1. Vor diesem Hintergrund ist die Grundfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ der Grundfläche des gegenständlichen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ hinzuzurechnen. Fasst man die räumlichen Geltungsbereiche der beiden Bebauungspläne zusammen, ergibt sich eine Gesamtfläche von rd. 1,4 ha, sodass die Grundfläche in jedem Fall den zulässigen Schwellenwert von 20.000 m² unterschreitet.

Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt. Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, d.h.

von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 3“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die gegenständliche Lidl-Filiale verfügt im Bestand über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.100 m², sodass sowohl die derzeitige als auch die künftige Verkaufsstelle mehr als 800 m² Verkaufsfläche aufweisen. Insofern handelt es sich bereits im Bestand um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Darüber hinaus überschreitet bereits die bestehende Filiale die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche, ab welcher i. d. R. Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO₁₉₉₀ zu erwarten sind. Es handelt sich bei der gegenständlichen Filiale allerdings um einen seit vielen Jahren bestehenden Lebensmittelanbieter, sodass vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der vorangehend dargelegten Rahmenbedingungen bzgl. Einzugsbereich und Umsatzumverteilung keine Auswirkungen in einem abwägungsbeachtlichen Umfang auf die bestehende Marktteilung oder auf raumordnerisch und städtebaulich schutzwürdige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels zu erwarten sind.

Die derzeitige Ausweisung des Plangebietes erlaubt die Erweiterung der Verkaufsfläche zwar nicht, aber auch die Ausweisung eines Sondergebietes ist nicht begründet. Daher soll von dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB Gebrauch gemacht werden. Abweichend von dem üblichen Angebotsbebauungsplan kann hier die Nutzung dezidiert festgesetzt werden.

Festgesetzt wird vorliegend die Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.350 m², welche vonseiten der Fa. Lidl zur Standortsicherung geplant ist. Berücksichtigt werden ebenso der bestehende Elektrofachmarkt sowie der vorhandene Geldautomat.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend angepasst, wobei durch die Erweiterung der Verkaufsfläche eine bauliche Erweiterung um eine Gangtiefe über die gesamte Trauflänge des Gebäudes erforderlich wird, welche in der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche Berücksichtigung findet. Da der gegenwärtig als Getränkemarkt genutzte Teil der ursprünglichen Lidl-Verkaufsstelle niedergelegt werden soll, um sodann als zusätzliche Fläche für Kundenstellplätze zur Verfügung zu stehen, wird die überbaubare Grundstücksfläche auf die durch Elektrofachmarkt und Geldautomat genutzte Fläche reduziert.

2.2 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 Grundfläche der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von einheitlich **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung orientiert sich damit an der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für Mischgebiete sowie gleichzeitig an den bisher geltenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“. Im Übrigen wird mit der Ausweisung ebenso der derzeit geltenden Festsetzung des Bebauungsplans IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ für das Gewerbegebiet im Bereich Rudolf-Diesel-Straße 3 Rechnung getragen. Die gemäß Grundflächenzahl zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden.

Da es sich vorliegend um ein bereits vollständig anthropogen überprägtes Plangebiet handelt, welches durch die bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen einen sehr hohen Versiegelungsgrad aufweist kann davon ausgegangen werden, dass das Erweiterungsvorhaben in Verbindung mit der Niederlegung des Getränkemarktes keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt erwarten lässt. Die Überschreitung der Grundflächenzahl bezieht sich bei dem Vorhaben insb. auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze, welche nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens haben, wohingegen die Einhaltung der üblichen Grenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Vor diesem Hintergrund legt der Bebauungsplan in Anlehnung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ 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 auch während der Hauptgeschäftszeit eine ausreichende Anzahl an Pkw-Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach obliegt im Übrigen dem Baugenehmigungsverfahren.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) 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 geeigneten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unter-

kellerungen 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 Bebauungsplan die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** auf ein Maß von **Z = I** fest. Diese Festsetzung orientiert sich an dem im Plangebiet vorhandenen Bestand sowie den Festsetzungen des bisher für das Anwesen Rudolf-Diesel-Straße 1 geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan und löst gleichzeitig die bisherige, mangels Bestimmung eines unteren Bezugspunktes unbestimmte, Begrenzung der Traufhöhen durch den Bebauungsplan IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ab.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Eine Bauweise wird vorliegend nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen bis an die heran gebaut werden darf. Deren Festsetzung erfolgt sowohl bestands- als auch vorhabenorientiert, sodass die Baugrenzen an das Erweiterungsvorhaben sowie den geplanten Abbruch des Getränkemarktes entsprechend angepasst werden.

3 Hinweise

3.1 Stellplätze

Zur Beachtung im Vollzug wird folgender Hinweis in der Plankarte vermerkt:

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

Ergänzend sei hier zudem auf die Ausführungen Fußnote 5 verwiesen.

3.2 Denkmalschutz

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

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 20 HDSchG).

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Vgl. Kapitel 8 „Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz“

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Anspach im Gewerbegebiet Burgweg. Sowohl der Bahnhof Neu-Anspach wie auch der Bahnhof Hausen sind mit 700 m und 500 m Entfernung fußläufig erreichbar. Ferner befindet sich die Bushaltestelle „Anspach Gewerbegebiet Burgweg“ unmittelbar vor dem gegenständlichen Einzelhandelsstandort der Fa. Lidl, sodass eine sehr gute ÖPNV-Anbindung gegeben ist.

Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt wie bisher über die bestehende Straße „An der Eisenbahn“ (K 734) und sodann über die Rudolf-Diesel-Straße auf die Kundenstellplätze. Der Einzelhandelsstandort verfügt derzeit über zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche, welche auch künftig erhalten werden sollen.

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

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für diese Planungen ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht erforderlich. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB sind allerdings in der Begründung darzustellen und bei der Abwägung zu berücksichtigen. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes wurden die Umweltbelange entsprechend der Vorgaben des § 13a BauGB in Form eines „Landschaftspflegerischen Fachbeitrages“ (Kurzbewertung) berücksichtigt und werden im Folgenden dargestellt.

Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, Boden, Luft, Klima, Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtteils Anspach im Gewerbegebiet Burgweg. Das Plangebiet ist von drei Seiten von gewerblicher Nutzung (überwiegend Einzelhandelsmärkte) umschlossen. Nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Das Plangebiet selbst stellt einen Einzel-

handelsstandort mit einem Lidl-Markt, einem Getränkemarkt sowie einem Elektrofachhandel inkl. Geldautomat dar. Dadurch ist es bereits vollständig anthropogen überprägt und durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Nur innerhalb der randlichen Bereiche (nördlich und östlich) sind Flächen geringen Ausmaßes offen gehalten und mit Laubbäumen und -sträuchern bestockt. Innerhalb der Stellplatzfläche finden sich Anpflanzungen in Form von jungen Laubbäumen (Berg-Ahorn – *Acer pseudoplatanus*). Die entlang des Übergangsbereiches zum „Kranichweg“ gelegene Fläche und darauf vorhandene Bäume und Sträucher sowie die Anpflanzungen entlang der östlichen Grenze des Plangebiets in Form von Sträuchern und einigen Laubbäumen werden durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes. Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Somit erfolgen planungsbedingt diesbezüglich keine negativen Veränderungen.



Foto 1: Blick aus östlicher Richtung auf Lebensmittel-discounter (Lidl-Markt)



Foto 2: Übergangsbereich Lidl-Markt/Rudolf-Diesel-Straße



Foto 3: Nördlicher Randbereich des Plangebiets mit Blick in Richtung der nördlich angrenzenden Bereiche



Foto 4: Östlicher Bereich mit Getränkemarkt und Elektrofachhandel

Laut BodenViewer Hessen (<http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>; HMUJLV, 2011) befindet sich das Plangebiet auf Flächen starker anthropogener Überprägung. Ursprünglich in diesem Bereich vorhandene Böden bestehen in Form von Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden. Durch die vorhandene Bebauung/ Versiegelung und insbesondere die Verdichtung des Bodens ist jedoch durchweg von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen. Aus den genannten Gründen besitzt das Plangebiet bereits jetzt nur ein geringes Retentionspotential für auftreffende Niederschläge, sodass insgesamt für das Schutzgut Boden von einer bereits gegebenen weitgehenden Entwertung auszugehen ist.

Die vorliegende Planung führt zu keiner zusätzlichen Neuversiegelung. Im Zuge der Planung erfolgt eine geringfügige bauliche Erweiterung ausschließlich zulasten ohnehin bereits versiegelter Flächen. Eine Veränderung ergibt sich lediglich in der Form, dass das im östlichen Bereich vorhandene Bestandsgebäude des derzeitigen Getränkemarktes niedergelegt wird und an dessen Stelle weitere Kundenparkplätze angelegt werden. Der an das Gebäude anschließende Elektrofachhandel inkl. Geldautomat bleibt bestehen. Der Grad der Versiegelung verändert sich dahingehend, dass gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach Stellplätze mit Pflaster-, Verbundsteinen oder ähnlichem Belag zu befestigen sind. Im vorliegenden Plangebiet sind Verkehrsflächen inkl. Stellplatzflächen mit Pflastersteinen befestigt, wodurch eine teilweise Niederschlagsversickerung in den Boden möglich ist, was zur bisherigen Situation (völlige Versiegelung durch Bebauung) eine Verbesserung darstellt. Die entlang des nördlichen Bereiches verlaufende Fläche wird auf einer Breite von 6 m zum Erhalt festgesetzt. Der östliche Randbereich des Plangebiets wird ebenfalls zum Erhalt festgesetzt (auf einer Breite von 3 m). Innerhalb dieser Flächen vorhandene standortgerechte Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.⁵

Auswirkungen bezüglich der lokalklimatischen Funktionen des Plangebiets können aufgrund der vorhandenen Versiegelung des Plangebiets ausgeschlossen werden. Auch bezüglich des Landschaftsbildes können zusätzliche Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Da das Plangebiet keine besondere Bedeutung für die betrachteten Schutzgüter besitzt, treten diesbezüglich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht betroffen. Das nächste Schutzgebiet befindet sich mit dem FFH-Gebiet „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ (5717-305) in ca. 2,6 km Entfernung zum Plangebiet. Bedingt durch die große Distanz sowie die vorhandenen Störfaktoren zwischen den Gebieten können nachteilige Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Arten und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden.

⁵ Der Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 03.06.2015 zum Entwurf des Bebauungsplanes für die Begrünung (der Stellplätze) einheimische und standortgerechte Bäume mit folgenden Qualitäten zu verwenden: Mindeststammumfang (StU) 16 bis 18 cm, mindestens 3mal verpflanzt und der durchwurzelbare Raum soll mindestens 12 m³ umfassen. Bei allen (Bau-)Maßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18920 zum Schutz von Bäumen zu beachten. Die nicht zur Entfernung vorgesehenen Gehölze sind während der Bauphase vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Für die Außenbeleuchtung sollten ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen benutzt werden.



Abb. 1: Lage des Plangebietes in räumlicher Beziehung zum nächstgelegenen FFH-Gebiet, Quelle: www.hessenviewer.hessen.de/, eigene Bearbeitung.

Auswirkungen auf den Menschen / Vermeidung von Emissionen

Durch die vorliegende Planung werden keine Beeinträchtigungen vorbereitet, die mit negativen Auswirkungen auf benachbarte Wohngebiete verbunden sind.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind lt. der Liste der in Hessen vorhandenen Kulturdenkmäler (<http://www.denkmalpflege-hessen.de/>) von der vorliegenden Planung nicht betroffen. Sollten im Rahmen eventueller Erdarbeiten jedoch unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die zulässigen Emissionen in Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind bereits fachgesetzlich durch das Erneuerbare Energien Gesetz (EEG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt. Der Bebauungsplan enthält zu diesen Belangen keine gesonderten Regelungen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch den Bebauungsplan werden keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen vorbereitet, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Artenschutz und Schutzgebiete

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und aller europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Bedingt durch den hohen Grad der Versiegelung innerhalb des Plangebietes und die Kleinflächigkeit in Verbindung mit dem hohen Anteil an Störfaktoren (ständig wechselnder Pkw-Verkehr, Anwesenheit von Menschen) weist dieses nur ein äußerst geringes Potential für Vorkommen heimischer Tierarten auf. So stellen die Laubbäume am nördlichen Rand des Plangebietes einen potentiellen Lebensraum für allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten dar. Da sich nördlich an das Plangebiet angrenzend Grünlandflächen und weitere Laubbäume befinden, ist dort eher ein Potential für Vögel und Fledermäuse gegeben, als im Plangebiet selbst.

Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist im Rahmen der vorliegenden Planung daher nicht erkennbar. Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff. HBO).

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutz- oder einem Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Lediglich in ca. 50 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet verläuft der Eisenbach.

6 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Den Gemeinden wurde bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich sind hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Ener-

gien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr in der Begründung auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.

Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

7 Immissionsschutz

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

Diesen Trennungsgrundsatz berücksichtigt die vorhandene Bebauung bereits. Das gegenwärtige Filialgebäude dient als Schallschirm zwischen den Stellplätzen im Nordosten und dem Mischgebiet im Südwesten, innerhalb dessen grundsätzlich auch die Errichtung von Wohnbebauung zulässig wäre. Die regelmäßig geräuschintensive Ladezone der Verkaufsstelle befindet sich derzeit auf der Nordseite angrenzend an den Grünzug beidseits des Eisenbachs hin und damit an der der Bebauung abgewandten Seite des Gebäudes. Weitergehende Festsetzungen könnte ein Bebauungsplan auch im Falle einer Neubebauung nicht treffen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Stellplatzanlage, Zuwegungen, Laderampen usw. sind Bestand, sodass die Umsetzung des Erweiterungsvorhabens zu Lasten ohnehin bereits versiegelter Fläche erfolgt. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet insofern keine die Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes in abwägungsbeachtlicher Weise berührenden Maßnahmen vor.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser sowie auch die Abwasserentsorgung sind Bestand und können entsprechend als gesichert gelten.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt.

Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht 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 verdrängt worden ist:

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

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

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von 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.

Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet / Überschwemmungsgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

9 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

10 Bodenordnung

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

11 Kosten

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

Linden, den 23.06.2015