

Stadt Neu-Anspach, Stadtteile Westerfeld und Anspach

Begründung

zum Bebauungsplan

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“

Planstand: Oktober 2020

Satzung

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

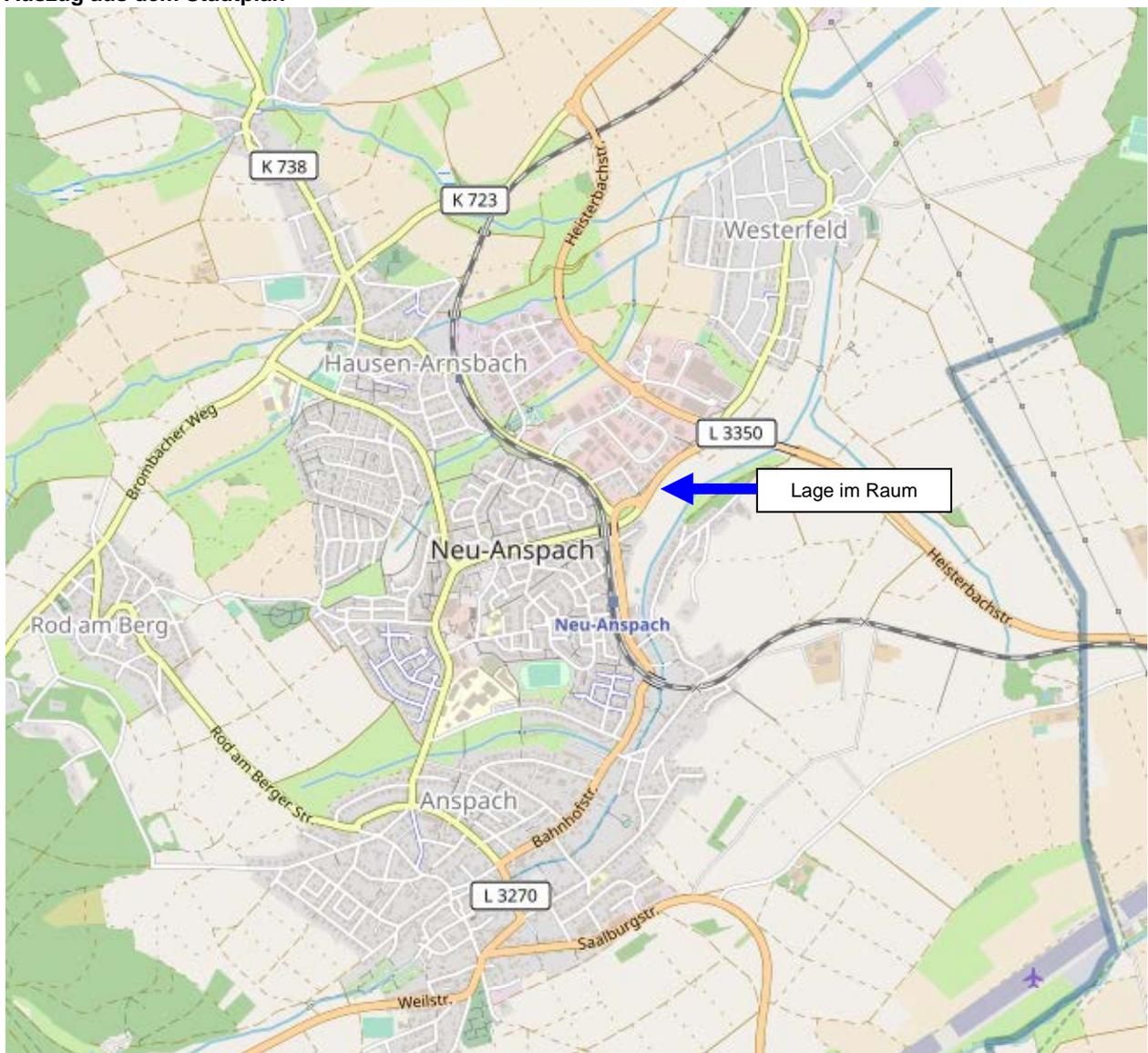
Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
1.3	Übergeordnete Planungen.....	8
1.3.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	8
1.3.2	Ziele der Raumordnung.....	9
1.3.3	Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	10
1.3.4	Verbindliche Bauleitplanung.....	11
1.3.5	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete.....	12
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen.....	13
1.4.1	Topografie.....	13
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur.....	13
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	13
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	13
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz.....	13
1.6	Verfahren.....	15
2	Städtebauliche und planerische Konzeption, Historie	15
3	Inhalt und Festsetzungen	16
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
3.1.1	Gewerbegebiet.....	17
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	21
3.2.1	Grundflächenzahl.....	21
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	21
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	21
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	22
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	22
3.4	Flächen für Nebenanlagen.....	22
3.5	Flächen für Versorgungsanlagen.....	23
3.6	Verkehrsflächen.....	24
3.7	Anbindung an den ÖPNV.....	24
3.8	Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz.....	24
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	25
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	25
4.2	Werbeanlagen.....	25
4.3	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	25
4.4	Einfriedungen.....	26
4.5	Pkw-Stellplätze.....	26
4.6	Begrünung/Grundstücksfreiflächen und Stellplätze.....	26

5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	26
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	28
7	Immissionsschutz	28
8	Klimaschutz	29
9	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	30
9.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete.....	30
9.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz	30
9.2.1	Bedarfsermittlung.....	30
9.2.2	Deckungsnachweis	30
9.2.3	Technische Anlagen	30
9.2.4	Schutz des Grundwassers	30
9.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet.....	31
9.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	31
9.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	31
9.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	31
9.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	31
9.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	31
9.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser	32
9.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser	32
9.3	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen.....	32
9.3.1	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen	32
9.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	32
9.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen	32
9.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer	32
9.4	Abwasserbeseitigung.....	32
9.4.1	Gesicherte Erschließung	32
9.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	32
9.5	Abflussregelung	34
9.5.1	Abflussregelung	34
9.5.2	Vorflutverhältnisse	34
9.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz	34
9.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	34
9.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	34
10	Altablagerungen und Altlasten	35
11	Boden	35
12	Fernwärmeversorgung	36
13	Bergbau	36
14	Kampfmittel	36

15	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	37
16	Denkmalschutz.....	38
17	Bodenordnung	38
19	Kosten.....	39
20	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	39
21	Verzeichnis der Gutachten	39
22	Verfahrensstand.....	39

Auszug aus dem Stadtplan



Quelle: www.neu-anspach.de

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Firma EDEKA beabsichtigt die Verlagerung des gegenwärtig im Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ansässigen Lebensmittel- und Getränkemarkts in den Bereich nördlich der Theodor-Heuss-Straße sowie damit einhergehend die Vergrößerung des Gesamtverkaufsflächenumfangs von insgesamt rd. 900 m² auf künftig rd. 1.995 m².

Wegen des auslaufenden Mietvertrags und, damit zusammenhängend, der Gefahr der Marktschließung wurde nach einem geeigneten Standort außerhalb der Gewerbegebiete gesucht. Selbstverständlich liegt es ebenso im Interesse der Stadt Neu-Anspach, das bisherige Niveau zu halten und keinen Attraktivitätsverlust zu erleiden. Vorgesehen ist daher die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkts mit integriertem Getränkemarkt und ausreichendem Stellplatzangebot. Die umliegenden Flächen sind in die Planung einzubeziehen.

Bereits im Juni 2014 wurden die beteiligten Behörden (hier: Regierungspräsidium Darmstadt (Obere Landesplanungsbehörde), Regionalverband und Hessen Mobil) eingeladen, um über unterschiedliche Plankonzepte zu diskutieren und die grundsätzliche Realisierbarkeit zu attestieren. Eine Anbindung an die freie Strecke wurde indes ausgeschlossen. Im Sommer 2017 signalisierten die Planungsbehörden jedoch, dass sie die Ausweisung gewerblicher Flächen im Anschluss an das EDEKA-Geländes mittragen, woraufhin das Gespräch mit Vertretern von Hessen Mobil wegen einer Anbindung an die L 3270 gegenüber der Aufstellspur erneut aufgenommen und eine alternative Lösung gefunden wurde. Hierzu müsste die Grenze der Ortsdurchfahrt (OD) verlegt werden, wodurch die Option einer gemeinsamen Zufahrt von EDEKA-Markt und dem von der Stadt Neu-Anspach dringend benötigten Gewerbegebiet besteht.

Der straßenbauliche Entwurf (Stand: 13. Juli 2018) ging im August 2018 in den ersten Bebauungsplan ein. Hieraufhin teilten die verkehrsbehördlichen Instanzen mit, dass einer Verlegung des Ortsschildes aufgrund des fehlenden innerörtlichen Charakters nicht zugestimmt werden kann. Hessen Mobil wies außerdem darauf hin, dass der Knotenpunkt nach den Vorgaben der RAL umgeplant werden muss, sofern keine Verlegung des Ortsschildes erfolgt.

In einem Termin mit Hessen Mobil, Verkehrsbehörde, Planungsbüro und Bauherr wurden daraufhin verschiedene Umplanungsvarianten diskutiert. Nach Prüfung der Möglichkeiten unter den Gesichtspunkten fachlicher bzw. baulicher Machbarkeit, Wirtschaftlichkeit sowie Sinnhaftigkeit fiel die Entscheidung zugunsten einer Umplanung des derzeitigen Anschlusses der Erschließungsstraße nach den Vorgaben der RAL aus. Hessen Mobil stimmte dem neuen Lageplan am 16. April 2019 zu.

Eine erneute Anpassung des Entwurfs hinsichtlich der Berücksichtigung des Fußgängerverkehrs erfolgte im September 2019. Ende November 2019 entschied der Bauherr, die angebotsorientierten Gewerbeflächen zu einem Grundstück zusammenzufassen. Die Erschließungsstraße soll nach der Zufahrt des „EDEKA“-Lebensmittelmarktes enden.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Ausweisung eines Sondergebietes Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft (vorhabenbezogener Bebauungsplan – Bereich A) und eines Gewerbegebiets i.S. § 8 BauNVO (Angebotsbebauungsplan – Bereich B).

Der vorgesehene Lebensmittel- und Getränkemarkt verfügt einschließlich Einhausung der Anlieferung und Vordach über eine Geschossfläche von rd. 2.690 m² und eine Verkaufsfläche einschließlich Backs-

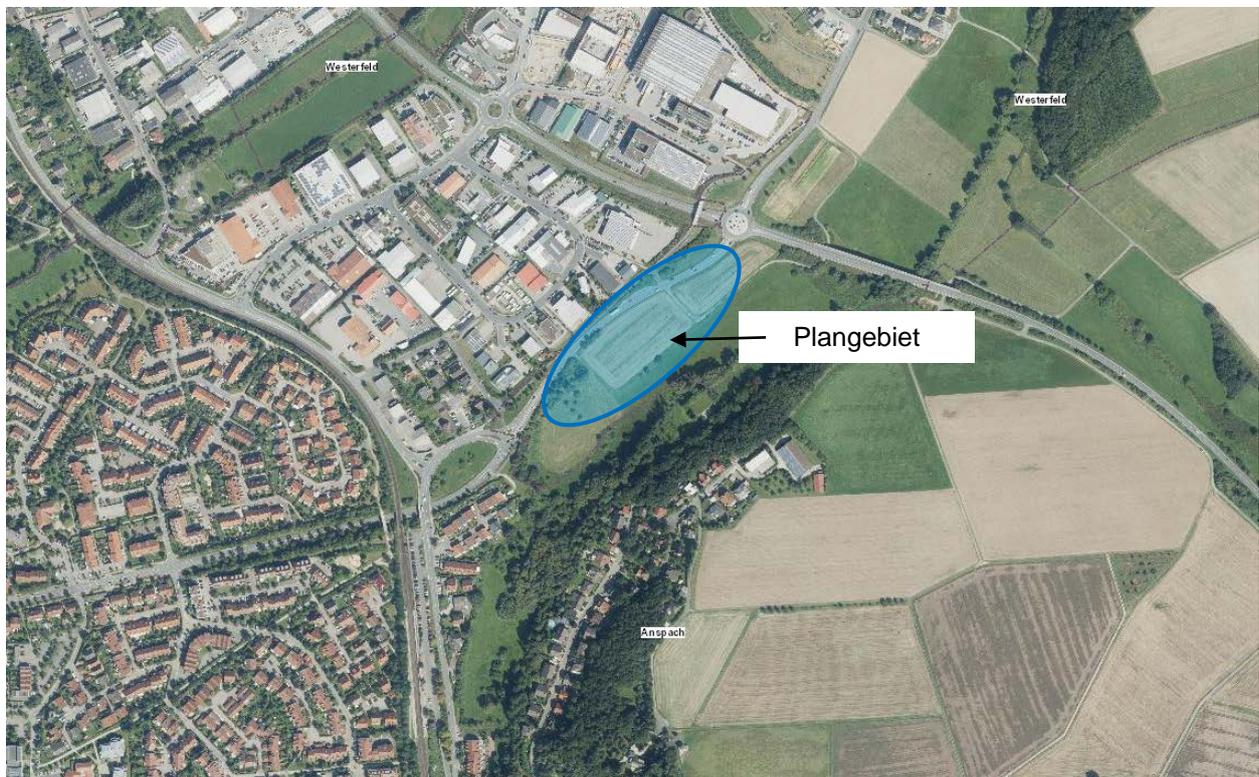
hop (rd. 80 m²) von insgesamt max. 1.995 m², sodass nun das hierfür notwendige Bauplanungsrecht mittels Bauleitplanung geschaffen werden soll. Für den westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs (Bereich A) ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)“ (SO_{LEH}) gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Der südliche, zur Us orientierte Abschnitt wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dient u.a. der Kompensation des durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs.

Ergänzend beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach, im östlichen Teil ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO auszuweisen (Bereich B).

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung vom 07.02.2018 beschlossen, die Grundsatzentscheidung vom 21.07.2015 fortzuschreiben und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt EDEKA“ gemeinsam mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet In der Us, Stadtteil Anspach“ gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 12 BauGB aufzustellen.

Planziele sind die Schaffung von Baurecht für die geplante Errichtung des Nahversorgungsmarktes EDEKA mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.995 m² einschließlich der dazugehörigen Stellplätze (VEP), der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 BauNVO.

Abb. 1: Luftbild



genordet, Quelle: google earth, 05.06.2020

Die Aufteilung des Bebauungsplans in die Bereiche A und B ergibt sich aus den unterschiedlichen planerischen Erfordernissen:

Bereich A:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (A) erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger geschlossen wird.

Der künftige Bauherr (Vorhabenträger) hat dementsprechend bei der Stadt Neu-Anspach einen Antrag auf Durchführung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) gestellt, über den die Stadt Neu-Anspach in den o.g. Sitzungen nach pflichtgemäßen Ermessen entschieden hat.

Bereich B:

Im Bereich B beabsichtigt die Stadt Neu-Anspach ergänzend die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 BauNVO.

Die genaue Abgrenzung zwischen den beiden Bereichen ist unter Ziffer 1.2 in der Abbildung 2 dargestellt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde zum Entwurf hin insbesondere um die Aufnahme überwiegend bestehender Verkehrsflächen erweitert und umfasst nun folgende Grundstücke der Gemarkung Westerfeld: Flur 4, Flurstücke 271, 273 bis 279, 269, 449 und 450 und Teilflächen der Grundstücke 270, 443 und 447 (L3270) (tlw.), in der Gemarkung Anspach: Flur 6: Flst. Nr. 226/1 und Flur 48, Flst. Nr. 114 (tlw.).

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Theodor-Heuss-Straße (L 3270), anschließend Gewerbegebiet
- Westen: Wohnbebauung (Bebauungsplan „Untere Us“)
- Süden: Vegetation und Gewässer (Us)
- Osten: landwirtschaftliche Flächen

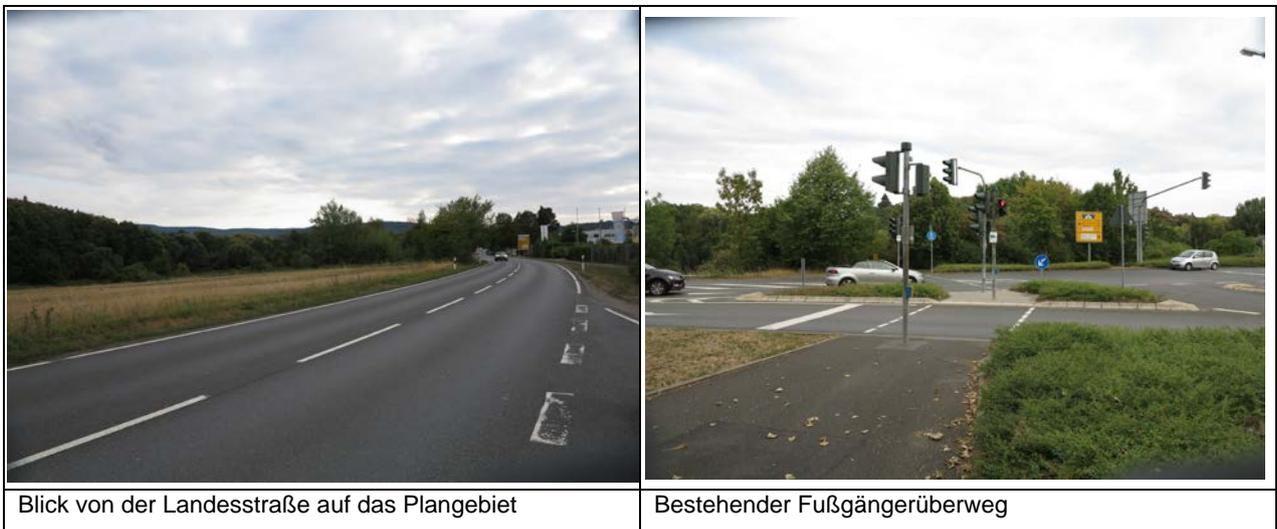
Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rund 3,1 ha. Hiervon entfallen rd. 0,74 ha auf das Gewerbegebiet, rd. 0,93 ha auf das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel, rd. 0,35 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft, rd. 0,60 ha auf Verkehrsflächen (überwiegend Bestand) und rd. 0,47 ha auf Grünflächen. Die Größe des VEP (Bereich A) beträgt 0,12 ha.

Abb.2: Räumlicher Geltungsbereich



Bereich A: Vorhaben- und Erschließungsplan, Bereich B Angebotsbebauungsplan

Abb. 3: Ansichten:



Eigene Fotos: 08/2018

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Getränkemarkt und einem Backshop (rd. 80 m²) mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.995 m² geplant. Die Geschossfläche der geplanten Verkaufsstelle beträgt einschließlich erforderlicher Einhausung der Anlieferung und Vordach im Eingangsbereich rd. 2.690 m².

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und der Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Neben der Geschossfläche liefert jedoch vor allem die Verkaufsfläche eine Orientierung zur Beurteilung, inwiefern mit Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO des Vorhabens zu rechnen ist. Das geplante Vorhaben ist mit einem Verkaufsflächenumfang von max. 1.995 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Zugleich überschreitet der geplante Lebensmittel- und Getränkemarkt die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche.

Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Im Zusammenhang mit den bauplanungsrechtlichen Grundsatzentscheidungen zur Standortverlagerung des EDEKA-Marktes und des REWE-Marktes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 21.07.2015 beschlossen, ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach¹ in Auftrag zu geben. Wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzepts ist die Lenkung und Steuerung des Einzelhandels, insbesondere von großflächigen Betrieben, an geeignete, integrierte Standorte. Zugleich soll die Deckung des täglichen Bedarfs möglichst wohnortnah erfolgen.

Das Einzelhandelskonzept formuliert daher Standortprioritäten und legt zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente fest. Durch die ergänzende Ausweisung geeigneter Versorgungsbereiche für die Lebensmittelnahversorgung wird sichergestellt, dass für das gesamte Stadtgebiet eine flächendeckende, bedarfsgerechte Grundversorgung besteht.

Der entsprechende Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (23.02.2016) lautet wie folgt: „Es wird beschlossen, das Einzelhandelskonzept vom 10.12.2015 zur Kenntnis zu nehmen und als Entwicklungskonzept im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen“. Wesentliche Ziele des Konzepts sind die Weiterentwicklung des ehemaligen Ortskerns von Anspach und des Bereiches am Feldberg-Center als zentrale Versorgungsbereiche, die Sicherung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Sortimenten des täglichen Bedarfs sowie der sparsame Umgang mit Flächenressourcen.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, so dass an dieser Stelle auf weitere Ausführungen verzichtet wird.

1.3.2 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan Südhessen 2010 werden u. a. Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben formuliert, die sich mit den Schlagworten Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, Beeinträchtungsverbot und Integrationsgebot umschreiben lassen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind demnach nur in Ober- und Mittelzentren zulässig und müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung und nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe darf die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

¹ Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Stand 10.12.2015

Zudem müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben insbesondere enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Im Hinblick auf die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist ergänzend anzumerken, dass die Verbandskammer des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main mit Beschluss Nr. II-123 vom 23.04.2008 ausgeführt und für das Verbandsgebiet festgelegt hat, dass für Lebensmittel-Vollsortimenter bis 2.000 m² Verkaufsfläche und für Discounter bis 1.200 m² die Raumverträglichkeit prinzipiell angenommen werden kann. Die Regelung hat ebenfalls Eingang in den Regionalplan Südhessen 2010 gefunden. In den Bestimmungen des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) heißt es in der Kategorie „SO Nahversorgung“ außerdem: „In Ausnahmefällen dient diese Kategorie auch der Sicherung besonderer Nahversorgungsstandorte in Unter- oder Kleinzentren gemäß Regionalplanung. In städtebaulich integrierten Lagen ist für den Bau oder die Erweiterung einzelner Lebensmittelvollsortimenter bis 2000 m² Verkaufsfläche, welche der Nahversorgung dienen, die Darstellung eines Sondergebietes Nahversorgung im Regionalen Flächennutzungsplan grundsätzlich nicht erforderlich; die Darstellung als gemischte Baufläche ist in der Regel ausreichend.“

1.3.3 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS)/Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

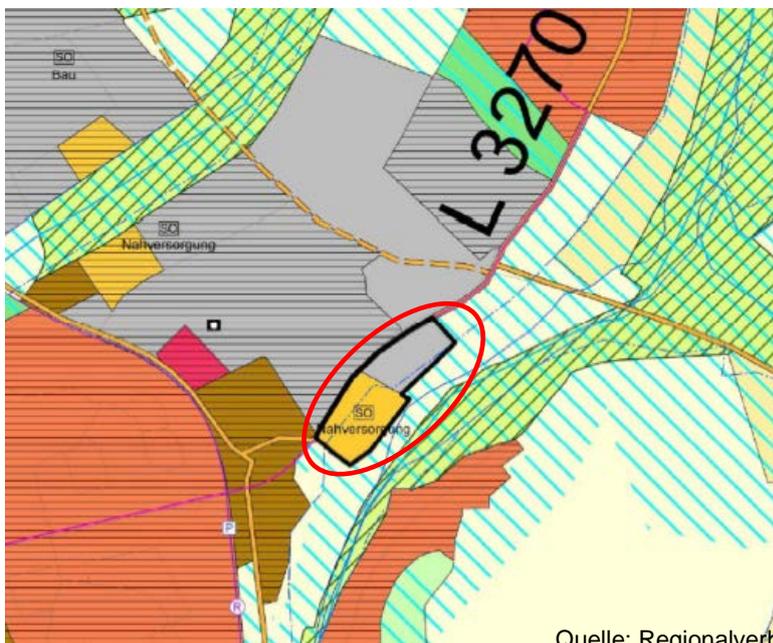
Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 wurde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us“ geändert. Die Stadt Neu-Anspach hatte einen entsprechenden Antrag der Änderung der Darstellungen des RegFNP beim Regionalverband Frankfurt RheinMain gestellt.

Der abschließende Beschluss über die 4. Änderung des RegFNP für die Stadt Neu-Anspach wurde am 12.12.2019 in der Verbandskammer gefasst.

Die Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung wurde am 20.04.2020 im Staatsanzeiger des Landes Hessen bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan entwickelt sich insofern ohne weiteres aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 nunmehr für die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans eine „Sonderbaufläche, geplant sowie eine Gewerbefläche, geplant“ ausweist.

Abb. 4: Auszug Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) (ohne Maßstab)

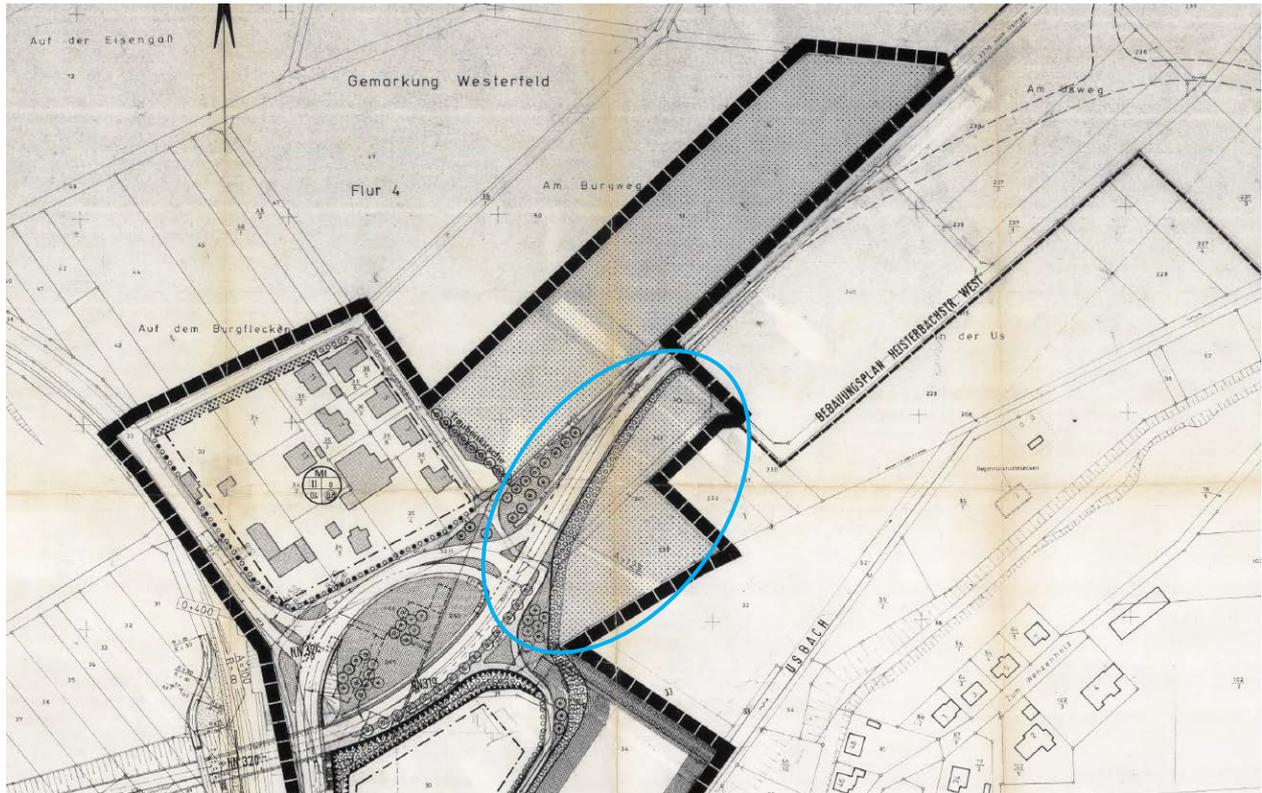


Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain, RegFNP-Änderung

1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Untere Us“ (1987) überlagert den südwestlichen Teil des Plangebietes und der Bebauungsplan „Heisterbachstraße-West“ (1993) überlagert nördliche Bereiche des Plangebietes. Ersterer beinhaltet Angaben über die Nutzungen, das Ausmaß der baulichen Verwendung und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Darstellung der örtlichen Verkehrsflächen, so dass die Kriterien für einen qualifizierten Bebauungsplan gegeben sind. Im Zweiten wurden z. T. Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt die sich im Bereich des aktuellen Bebauungsplan-Entwurfs befinden.

Abb. 5: Auszug Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 26/I „Untere Us“ (1987)



genordet, ohne Maßstab



Bereich, in den der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us eingreift

Abb. 6: Auszug Rechtskräftiger Bebauungsplan „Heisterbachstraße-West“ (1993)



genordet, ohne Maßstab



Bereich, in den der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us eingreift

Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us werden für dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 26/I „Untere Us“ (1987) und „Heisterbachstraße-West“ (1993) durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nahversorgungsmarkt EDEKA und Gewerbegebiet In der Us ersetzt.

1.3.5 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG oder § 13 HAGBNatSchG sind im Geltungsbereich nicht ausgebildet. Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäischen Vogelschutzgebieten).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände ist hangig und fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 317m üNN auf ca. 309m üNN. Eine Vermessung liegt als Plangrundlage vor.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Im Umgriff des Geltungsbereichs liegen überwiegend Grünland und sonstige landwirtschaftlich genutzte Flächen.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Stadt Neu-Anspach liegt verkehrsgeographisch sehr günstig in einem Kranz gut ausgebauter Bundesstraßen ohne die bebauten Ortslagen zu berühren. Hierdurch bleibt Neu-Anspach weitgehend vom überregionalen Durchgangsverkehr verschont. Durch das „Köpferner Tal“ oder von Bad Homburg über die Saalburgchaussee ist die Stadt in 15 Minuten über die Autobahn A 5 Kassel/Frankfurt oder die A 661 Oberursel-Egelsbach erreichbar. Von der Autobahn A 3 Köln-Wiesbaden, Abfahrt Bad Camberg, kommend, dauert es gut 20 Minuten bis Neu-Anspach.

Der nächste Anschluss an die Bundesautobahn 661 liegt etwa 13 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt und ist über die B456 zu erreichen. Der Anschluss zur Bundesautobahn 5 befindet sich etwa in 15 Kilometer Entfernung. Die Strecke zur benachbarten Stadt Bad Homburg umfasst etwa 12 Kilometer, zum Flughafen Frankfurt am Main sind es etwa 35 Kilometer.

Der öffentliche Schienennahverkehr umfasst direkte Verbindungen nach Bad Homburg und Frankfurt am Main, Grävenwiesbach (von dort Busanschluss nach Weilburg) und Brandoberndorf mit der vom Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) betriebenen RMV-Linie 15 (Taunusbahn). Zudem ist die Verlängerung der S-Bahn S5 nach Usingen in Planung. Mehrere Buslinien fahren darüber hinaus nach Usingen, Schmitten und Königstein im Taunus.

Das Plangebiet wird von Norden über die Theodor-Heuss-Straße (L 3270) angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 400 m (Luftlinie) entfernt am Bahnhof Anspach. Eine neue Fußgängerquerung über die Theodor-Heuss-Straße und ein neuer Fußweg werden eingerichtet.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt Neu-Anspach. Die Planung ist insofern vollziehbar.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde

gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Inanspruchnahme neuer Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Neu-Anspach hat sich intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt und die Ergebnisse dokumentiert. Demnach soll durch die Flächenneuausweisung im RegFNP 2010 eine nachhaltige weitere städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden, die auch weiterhin eine Ausnutzung der bestehenden guten und modernen Infrastruktur sowie die direkte Verbindung mit der Taunusbahn sicherstellt.

Bereits der Bedarf an Wohnungen und die Nachfrage nach Bauland können derzeit nicht ausreichend gedeckt werden, darüber hinaus stehen der Stadt keine gewerblich entwickelbaren Flächen mehr zur Verfügung. Der vorhandene EDEKA-Markt genügt nicht länger den wachsenden Kundenansprüchen. Um dem Modernisierungsbedarf des Lebensmittelmarktes nachzukommen und die Nahversorgungsqualität langfristig zu sichern, ist eine Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes notwendig.

Parallel zur Ausweisung neuer Baugebiete wird die Innenentwicklung Neu-Anspachs vorangebracht, allerdings kann auf mögliche Innenentwicklungspotentiale derzeit noch nicht zurückgegriffen werden.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Der bestehende EDEKA-Markt in der Rudolf-Diesel-Straße, betrieben durch einen selbständigen Einzelhändler, besteht an dem jetzigen Standort seit Sommer 1997. Die Verkaufsfläche für diesen Lebensmittelvollsortimenter mit Bedientheken beträgt 965 m². Weiterhin stehen insgesamt 59 Stellplätze für Kundinnen und Kunden zur Verfügung. Die benachbarten Lebensmitteldiscounter haben sowohl mehr Verkaufsfläche, als auch Kunden-Stellplätze zur Verfügung.

Eine Sanierung des bestehenden EDEKA-Lebensmittelvollsortimenters wurde im Hinblick auf die heutigen Standards - im Bereich der Haustechnik (Lüftungsanlage, Heizung, Klimatisierung, etc.) - geprüft, würde jedoch aufgrund der sehr hohen Investitionskosten, einen wirtschaftlichen Betrieb des Gebäudes als Lebensmittelvollsortimenter unmöglich machen.

Vergrößerungen der Verkaufsfläche durch Erweiterung des Gebäudes sind aufgrund der Nutzung und Eigentümerstruktur der benachbarten Flächen und Grundstücke (Lebensmitteldiscounter sowie weitere gewerbliche Nutzungen) nicht möglich.

Eine Verlegung der Stellplatzanlage in eine Tiefgarage auf dem Grundstück, um mehr Fläche auf dem Grundstück zu schaffen, ist ebenfalls wirtschaftlich während der Betriebsdauer dieses Marktes nicht umsetzbar. Auch bei dieser Variante sind die möglichen Umsätze nicht ausreichend, um die Investitionskosten auszugleichen. Zusätzlich ist dies als Wettbewerbsnachteil zu werten, weil die übrigen Lebensmittelmärkte ebenerdige Stellplatzanlagen mit ausreichend Parkplätzen vorweisen können.

Gleiches gilt auch für eine zweigeschossige Variante mit Verkaufsflächen auf beiden Ebenen, weil das Bestandsgebäude statisch für ein weiteres Obergeschoss nicht ausgelegt wurde. Auch hier würde gegenüber den weiteren Marktteilnehmern ein deutlicher Wettbewerbsnachteil entstehen.

Von daher haben alle Entwicklungsvarianten am bestehenden Standort in der Rudolf-Diesel-Straße zur Folge, dass der Lebensmittelvollsortimenter in wenigen Jahren aufgegeben werden muss.

Hinsicht möglicher Standorte, deren Lage als integriert im Gemarkungsgebiet Anspach betrachtet werden kann, liegen keine weiteren Flächenpotentiale vor.

1.6 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption, Historie

Nach Eingang der Grundstücksbewerbung im August 2013 lag bereits beim Aufstellungsverfahren „GE Am Kellerborn, 2. BA“ ein Antrag der Firma EDEKA auf Zuteilung eines Gewerbegrundstücks vor. Die beteiligten Träger öffentlicher Belange (TöB), konkret Regionalverband und Regierungspräsidium, bewerteten die Ausweisung innerhalb eines Gewerbegebietes „Am Kellerborn“ damals als äußerst problematisch.

Bei einem Behördentermin wurde im November 2013 der jetzige Standort zur Sprache gebracht. Im Juni 2014 folgte ein Termin zur konzeptionellen Absprache mit Vertretern der Regionalverwaltung, des Regierungspräsidiums und HessenMobil.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss daraufhin in ihrer Sitzung vom 21.05.2015 die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes. Die Entscheidung zum Verkauf der entsprechenden Grundstücke an EDEKA und die Berücksichtigung des Entwicklungskonzeptes im Rahmen der Bauleitplanung erfolgte im Februar 2016.

Somit ebnete die Stadt Neu-Anspach den Weg für die Ausweisung eines Gewerbegebiets und die Verlegung des bestehenden EDEKA-Marktes vom Gewerbegebiet „Am Burgweg“ in den Bereich der Theodor-Heuss-Straße L3270. Das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung „In der Us“ wird eine Bruttobaulandfläche von 6.741 m² aufweisen. Die Verkaufsfläche (VKF) des Marktes soll von derzeit ca. 900 m² auf eine Gesamtfläche von ca. 1.995 m² ansteigen. In dieser Fläche ist ein integrierter Getränkemarkt sowie ein Backshop mit einer Verkaufsfläche von rd. 80 m² enthalten. Die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist über einen Anschluss an die Theodor-Heuss-Straße L3270 vorgesehen.

Abb. 7: Städtebauliches Erschließungskonzept

genordet, ohne Maßstab - Stand August 2018

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB kristallisierte sich heraus, dass die angedachte Anbindung einschließlich der Anbindung für den Rad- und Fußgängerverkehr in dieser Form weder von HessenMobil noch von der Öffentlichkeit mitgetragen wird. Die Planung wurde insofern überarbeitet und mehrfach erneut mit der zur Anbindung an eine klassifizierte Straße zuständigen Behörde abgestimmt. Das Ergebnis dieser Abstimmung hat nunmehr Eingang in den hiermit vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf gefunden (vgl. Abb. 8 und 9)

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der bereits 1.1.2007 neu in den § 12 BauGB aufgenommene Absatz 3a eröffnet die Möglichkeit, im Vorhaben- und Erschließungsplan eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein, also z.B. durch ein Baugebiet nach BauNVO festzusetzen.

Der für den Vorhaben- und Erschließungsplan (Bereich A) unerlässliche Vorhabenbezug wird durch eine hinreichend konkrete Bestimmung des geplanten Vorhabens im zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag sichergestellt. Da der Durchführungsvertrag und der VEP im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, sich die planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens aber ausschließlich nach dem Bebauungsplan richtet, wird in diesem Fall ein verbindlicher Bezug zu dem im Durchführungsvertrag in Verbindung mit dem VEP konkret festgelegten Vorhaben hergestellt.

Hierfür wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Bei dieser Festsetzung handelt es sich um die Festsetzung der bedingten Zulässigkeit einer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. Dabei handelt es sich sowohl um eine aufschiebende als auch um eine auflösende Bedingung. Eine andere als die bisher vereinbarte Nutzung wird erst zulässig, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert wird.

Die allgemeine Festsetzung der Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat für die Stadt den Vorteil, dass im Durchführungsvertrag nicht erfasste und damit (zunächst) unzulässige Nutzungen durch Vertragsänderungen zulässig gemacht werden können, ohne dass es einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf.

Die Änderung des Durchführungsvertrages steht dabei anders als eine Änderung des Bebauungsplans nicht unter dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, da die Gemeinde mit der allgemeinen Festsetzung der Nutzung bereits entschieden hat, dass alle danach zulässigen Nutzungen grundsätzlich mit ihren städtebaulichen Zielen vereinbar sind. Voraussetzung für eine Änderung des Durchführungsvertrags ist in diesen Fällen allein, dass das geänderte oder neue Vorhaben den allgemeinen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht.

3.1.1 Gewerbegebiet

Festgesetzt wird im Bereich B ein der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienendes Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen wurden folgende allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten², deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken und Sex-Animierbetriebe sowie bordellartige Betriebe wie z.B. „Unternehmen die es erlauben untereinander Verträge über sexuelle Dienstleistungen zu schließen“ zählen, auszuschließen. Bordellartige Betriebe, die als „Gewerbebetriebe aller Art“ i.S. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauNVO₁₉₉₀ einzustufen sind, werden ebenfalls von dem Ausschluss erfasst. Das Bedürfnis (Groß-) Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen wegen ihres Störgrades in Gewerbegebieten unterzubringen wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben der Stadt Neu-Anspach das der Stadt im RegFNP zugestandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Betriebe zu sichern, wodurch der Ausschluss bereits hinreichend begründet ist.
2. Für den Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ausschließlich für die in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig ist und dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Ausgenommen hiervon sind die Sortimentsgruppen Baustoffhandel, Kfz-Handel, Gartenbaubetriebe und Landmaschinenhandel. Darüber hinaus werden sowohl verkehrsentensive Betriebe (z.B. Speditionsbetriebe und Fuhrbetriebe) ausgeschlossen. Die Ausschlüsse sollen sicherstellen, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte nicht übersteigt und, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte insbesondere in der Nachtzeit vermieden werden.
3. Ferner werden Tankstellen ausgeschlossen. Dies ist im Wesentlichen damit begründet, dass im Gewerbegebiet am Kellerborn bereits eine neue marktgerechte Tankstelle errichtet wurde.

3.1.2 Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Für den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplans (Bereich A) wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)“ (SO_{LEH}) festgesetzt und bestimmt, dass hier ein Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment einschließlich Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.995 m² zulässig ist. Auf den Backshop entfallen rd. 80 m² Verkaufsfläche.

Als Verkaufsfläche dient dabei der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume).

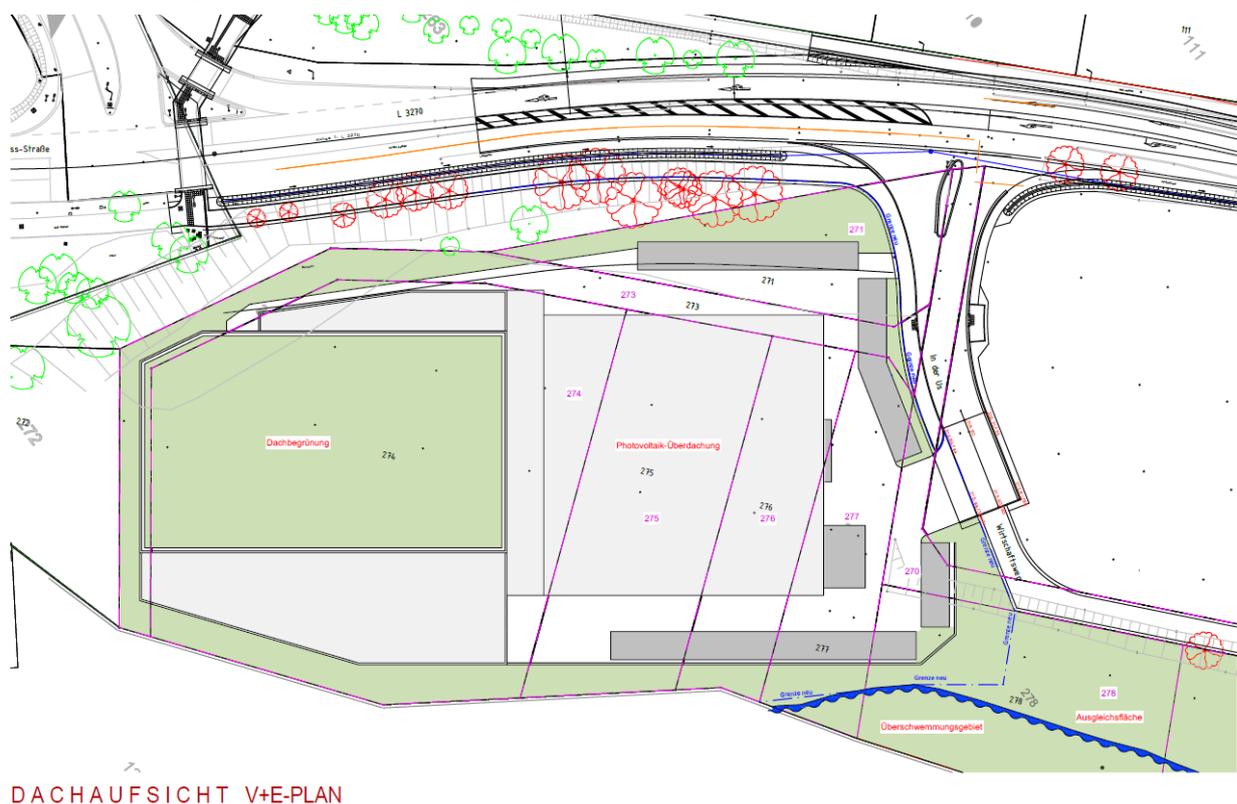
² Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, bei denen bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

Die Festsetzung ermöglicht die Ansiedlung eines modernen und marktgerechten Lebensmittel- und Getränkemarktes mit Vollsortiment bis maximal 1.995 m² Verkaufsfläche. Durch die Festsetzung wird zudem gewährleistet, dass hier keine Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe o.ä. Raum finden können, die ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes und der umliegenden Städte und Gemeinden haben können.

Mit dem geplanten Standort können für die Einwohnerinnen und Einwohner von Neu-Anspach kurze Einkaufswege hergestellt werden, während auch den Anforderungen seitens des Betreibers, etwa hinsichtlich Flächenumfang und Grundstücksgrößen, der verkehrlichen Erreichbarkeit oder Einsehbarkeit, Rechnung getragen werden kann. Der Standort ist aufgrund seiner Lage südlich der L 3041 verkehrlich gut zu erreichen, während eine fußläufige Erreichbarkeit bzw. die funktionale Einbindung des Standortes in die bestehenden (Wohn-)gebiete unmittelbar gewährleistet werden kann.

Abb. 8: Lageplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)



DACHAUFSICHT V+E-PLAN

MÜLLER + HUBER
ARCHITEKTURBURO

Entwurf VE 17.2 | P. 1317

A. 11576

plot-nr 284

datum 04.06.2020/nb

maßstab 1 / 500

projekt

61267 Neu-Anspach - Neubau LM

Entwurfsverfasser: MULLER + HUBER ARCHITEKTURBURO, Stand 04.06.2020

Abb. 9: Ansichten (Entwurf)



Entwurfsverfasser: MULLER + HUBER ARCHITEKTURBURO, Stand 11.05.2020

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

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung wird hier festgesetzt: Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Für das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) setzt der für diesen Bereich vorhabenbezogene Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet.

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

Für das Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze des § 17 der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet SO_{LEH} eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** fest. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet. Vorgesehen ist überwiegend eine eingeschossige Bebauung. Für das Gewerbegebiet in dem bis zu zwei Vollgeschosse zulässig sind, wird eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,6** festgesetzt.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Sie ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante

Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I** bzw. **II**. Hiermit wird insbesondere der Ortsrandlage des Plangebiets Rechnung getragen und ein weitgehend harmonischer Übergang des Siedlungsbereiches in Richtung der Landschaft bzw. des Außenbereiches ermöglicht. Da der Baukörper des geplanten Lebensmittelmarkts in Anpassung an das bestehende Geländere relief in den Hang gebaut und mit einer Dachbegrünung versehen wird, wird das Gebot des sich Einfügens vorliegend besonders gewürdigt.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Im Hinblick auf die angrenzende freie Landschaft werden ergänzend Festsetzungen zur Höhenentwicklung getroffen, so dass die zukünftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung eindeutig festgelegt werden kann.

Die maximale Gebäudeoberkante (OKGeb.) ist der obere Gebäudeabschluss angegeben in Meter über Normalnull (m ü.NN).

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan unterschiedliche maximale zulässige Gebäudehöhen fest:

- Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) **OK Geb. = +324 m üNN** (entspricht im Mittel GH = 7,5 m bezogen auf den Erdgeschoss-Fertig-Fußboden (EFH = rd. 315 m ü.NN))
- Gewerbegebiet: **OK Geb. = +322 m üNN.**

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet sowie das Gewerbegebiet wird keine **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Das Verhältnis des Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ergibt sich insofern aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, die durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden dürfen. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Ferner wird auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen, nach der auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze mit Zufahrten sind im Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den dafür vorgesehenen Flächen zulässig, im Gewerbegebiet wird diese Zulässigkeit auf die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeweitet, da es sich hierbei um einen Angebotsbebauungsplan handelt. Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach dürfen bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden, wenn Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder

der in ausreichender Zahl und Größe und Qualität hergestellt werden. Die Stellplatzsatzung legt die Flächenbedarfe und sonstige Anforderungen für Stellplätze nach den Nutzungsarten fest. Um diesen Anforderungen zu genügen und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Gestaltung auf den Baugrundstücken zu gewährleisten, werden die notwendigen Flächen festgesetzt.

Die Anzahl der Stellplätze sowohl für Pkw als auch für Fahrräder entspricht dem Bedarf des Vorhabens auf Basis der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach. Für die derzeitige Nutzung ist der Nachweis an Fahrradstellplätzen ausreichend. Sofern sich der Bedarf an Fahrradstellplätzen aufgrund der Nutzungen erhöht, ist die Anordnung von weiteren Fahrradstellplätzen auf dem Gelände nicht ausgeschlossen.

3.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Der künftige Marktbetreiber des geplanten neuen EDEKA-Marktes ist an der Errichtung eines PV-Daches über einer Teilfläche von ca. 2.000 m² des Parkplatzes interessiert. Die seitlich angeordneten Stellplätze bleiben unbedacht, damit eine ausladende Verschattung verhindert wird. Die zur Untergliederung des Parkplatzes vorgesehenen Bäume würden dann entfallen bzw. an den Außenbereich des Geländes gepflanzt. Die PV-Elemente stellen gleichzeitig das Dach dar. Das PV-Dach soll an das Gebäude angeschlossen werden und mit einer Höhe von rd. 6,50 m bis 7,50 m Höhe abgesetzt vom Dach des Marktes errichtet werden.

Der Markt würde damit energietechnisch autark sein und im Jahr über 400 Tonnen Co2 einsparen. Weiterhin können zusätzliche Ressourcen, genutzt werden, um eLadestationen für eBikes, Schwerlastfahrräder und Elektroautos zur Verfügung zu stellen und der Parkplatz könnte in Abstimmung mit dem Betreiber auch für Events z.B. Flohmarkt witterungsunabhängig genutzt werden.

Den Vorteil für Kunden und den Markt und die somit einhergehende Kaufkraftbindung bestätigen Lebensmittelmärkte, die solche Projekte schon umgesetzt haben.

Die entsprechende Vorlage wurde den städtischen Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach hat in ihrer Sitzung am 26.06.2019 folgenden Beschluss gefasst.

Es wird beschlossen,

- 1. im Interesse des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit dem Wunsch des künftigen Marktbetreibers zu entsprechen und eine PV-Überdachung einer Teilfläche von etwa 2.000 m² der Stellplatzanlage über Änderungen der Festsetzungen im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum nächsten Verfahrensschritt vorzusehen.*
- 2. Sämtliche mit der damit verbundenen Änderung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gehen zu Lasten der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH bzw. des Marktbetreibers.*

Die entsprechenden Änderungen haben Eingang in den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie in den hiermit vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie in den zugehörigen Umweltbericht gefunden. Entsprechend wird folgendes festgesetzt:

Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ dienen der Unterbringung baulicher Anlagen (hier: Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in Form einer Überdachung von Stellplätzen) und Nebenanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Umwandlung, Speicherung und Stabilisierung der örtlichen Versorgung mit Wärme und Strom.

3.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt über einen Anschluss an die Landesstraße. In der dazugehörigen verkehrstechnischen Untersuchung³ heißt es zusammenfassend, dass der Anschluss des geplanten EDEKA-Marktes an die Theodor-Heuss-Straße L3270 die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets aufnehmen kann: Mit dem nach RAST 06 erforderlichen Linksabbiegestreifens aus Richtung Westerfeld in einer Länge von 10 m weisen die Verkehrsströme der Landesstraße die beste Qualitätsstufe A auf; die untergeordnete Zufahrt aus Richtung der geplanten Verkaufsflächen liegt in der befriedigenden Qualitätsstufe C, die des Linkseinbiegers in der ausreichenden Qualitätsstufe D.

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung und der bestehenden Nutzung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg bzw. verkehrsberuhigter Bereich, basierend auf den geplanten Nutzungen fest. Zudem werden im Entwurf des Bebauungsplans Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie die Ein- und Ausfahrtsbereiche zum Sondergebiet sowie zum Gewerbegebiet festgesetzt.

3.7 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen: Der Bahnhof Neu-Anspach liegt in rd. 400 m Entfernung im Stadtteil Anspach und ist über entsprechende Buslinien angebunden, dort befindet sich die zum Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle.

3.8 Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz ist Bestand und wird zum Plangebiet hin ausgebaut. Die fußläufige Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über einen 2,50 m breiten Gehweg entlang des rechten Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße. Dieser endet vor der Zufahrt des „EDEKA“-Lebensmittelmarktes. Zur barrierefreien Erreichbarkeit des gegenüberliegenden Grundstücks ist eine ungesicherte Querungshilfe geplant. Der Gehweg wird links der L 3270 bis zum unter 1.1 erwähnten LSA-Knotenpunkt weitergeführt und so mit dem Fußwegnetz der Stadt Neu-Anspach verbunden. Die vorhandene Fußgängerfurt soll in diesem Zuge barrierefrei umgebaut werden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des RegFNP erfolgt zudem eine Aktualisierung der überörtlichen Fahrradrouten. Die Stadt Neu-Anspach hat hierzu eine Verlegung der überörtlichen Fahrradroute südlich der L3270 angemeldet, die im Kontext der Neuaufstellung geprüft wird.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege, Hof- und Lagerflächen sowie Feuerwehrumfahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht. Diese Maßnahme dient gemeinsam mit den Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Dachbegrünung vorrangig der Verminderung negativer Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt. Ergänzend werden Maßnahmen für den Artenschutz festgesetzt.

³ S. Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Gewerbegebietes „In der Us“ und des verlegten EDEKA-Marktes an die Theodor-Heuss-Straße L3270. (April 2018). S. 16.

3.10 Leitungsrechte

Im Bebauungsplan wurde im Bereich der bestehenden Gasleitung sowie im Bereich der geplanten Kanäle Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Die Begünstigten (hier die Versorgungsträger) werden hinreichend genau bezeichnet. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen innerhalb des Gewerbegebiets dürfen durch gepflasterte Stellplätze überdeckt werden.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen und Einfriedungen, Stützmauern, Abfall- und Wertstoffbehältern sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig sind. Zudem wird festgesetzt, dass Flachdächer nach dem Stand der Technik und zu einem Anteil von mindestens 80 % zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation, die nicht künstlich bewässert werden anzupflanzen. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Dachaufbauten sollen vor dem Hintergrund der im Umfeld bestehenden Bebauung insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und insofern auch des Orts- und Landschaftsbildes beitragen. Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig, sofern sie das Aufbringen von Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.

Nicht berührt von der Festsetzung zur Dachbegrünung ist die im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien, hier: Photovoltaikanlage festgesetzte Fläche.

4.2 Werbeanlagen

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

Die stadträumliche Präsenz und die Lage unmittelbar im Ortseingangsbereich sowie an überörtlichen Verkehrswegen begründen die Notwendigkeit festzusetzen, dass Werbeanlagen mit weitreichender Sichtwirkung, insbesondere Leuchtreklamen im Zusammenhang mit der Nutzung der jeweiligen Grundstücksflächen stehen müssen, Werbeanlagen an den Fassaden nicht über die Höhe der baulichen Anlagen hinausragen dürfen und eigenständige Werbeanlagen (z. B. Pylone, Masten) nur bis zu einer maximalen Höhe von 10 m zulässig sind. Nicht zulässig sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (u.a. Skybeamer). Fremdwerbung wird ausgeschlossen.

4.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan enthält daher eine Festsetzung im Hinblick

auf die Anordnung bzw. die Eingrünung von beweglichen Abfall- und Wertstoffbehältern, sodass entsprechende Störungswirkungen soweit wie möglich vermieden werden können.

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollten ausgeschlossen werden. Es bedarf deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind.

Hinzu kommt die Einhaltung eines Mindestbodenabstandes, um die Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, zu gewährleisten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird zudem eine Abpflanzung mit standortgerechten Laubsträuchern oder eine Berankung vorgesehen. Stützmauern, die zur Abfangung des für die Grundstücksnutzung notwendigen aufzuschüttenden Geländes errichtet werden müssen, dürfen auf der Grenze zum Nachbargrundstück bzw. im Abstand von 1,50 m zur Grenze zu öffentlichen Wegen stehen und sind zu begrünen. Sie sind auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.5 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach insofern, als er für PKW-Stellplätze bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen sind. Ausgenommen hiervon sind im Sondergebiet die Bereiche unterhalb der festgesetzten Photovoltaikanlage.

4.6 Begrünung/Grundstücksfreiflächen und Stellplätze

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen, mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

Der Bebauungsplan enthält zudem eine Festsetzung zur Begrünung von öffentlichen und privaten Parkflächen ab einem bestimmten Stellplatzumfang. Durch die Vorgaben soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt und damit die Freiraum- und Umfeldqualität erhöht werden.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt über einen Anschluss an die Landesstraße. In der dazugehörigen verkehrstechnischen Untersuchung⁴ heißt es zusammenfassend, dass der Anschluss des geplanten EDEKA-Marktes an die Theodor-Heuss-Straße L3270 die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre des Plangebiets aufnehmen kann: Mit dem nach RAST 06 [4] erforderlichen Linksabbiegestreifens aus Richtung Westerfeld in einer Länge von 10 m weisen die Verkehrsströme der Landesstraße die beste Qualitätsstufe A auf; die untergeordnete Zufahrt aus Richtung der geplanten Verkaufsf lächen liegt in der befriedigenden Qualitätsstufe C, die des Linkseinbiegers in der ausreichenden Qualitätsstufe D.

Der Anschluss des Gewerbegebietes „In der Us“ erfolgt zwischen NK 5717 008 und NK 5617 075, Bau-km 2+092, bzw. im Detail zwischen einer Kreisverkehrsanlage (NK 5617 075) und dem lichtsignalisierten

⁴ S. Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Gewerbegebietes „In der Us“ und des verlegten EDEKA-Marktes an die Theodor-Heuss-Straße L3270. (April 2018). S. 16.

Knotenpunkt an dem die L 3270 nord-westlich abknickt und zur Bahnhofstraße wird (nf. als LSA-Knotenpunkt bezeichnet). Der durchgehende Fahrstreifen geht hier in die Theodor-Heuss-Straße über. Der geplante Bereich der L 3270 befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt bzw. im Verlauf der freien Strecke.

Die L 3270 muss zur Anlage eines zusätzlichen Linksabbiegerstreifens auf einer Strecke von rund 170 m nach den Vorgaben der RAL angepasst werden. Hierzu gehört auch ein Teilstück des rechts anschließenden Gehweges. Die Verbreiterung der zurzeit 7,00 m bis 10,00 m breiten Fahrbahn auf 11,25 m erfolgt beidseitig. Die Entwurfsgeschwindigkeit beträgt aufgrund vorhandener Beschränkung 70 km/h.

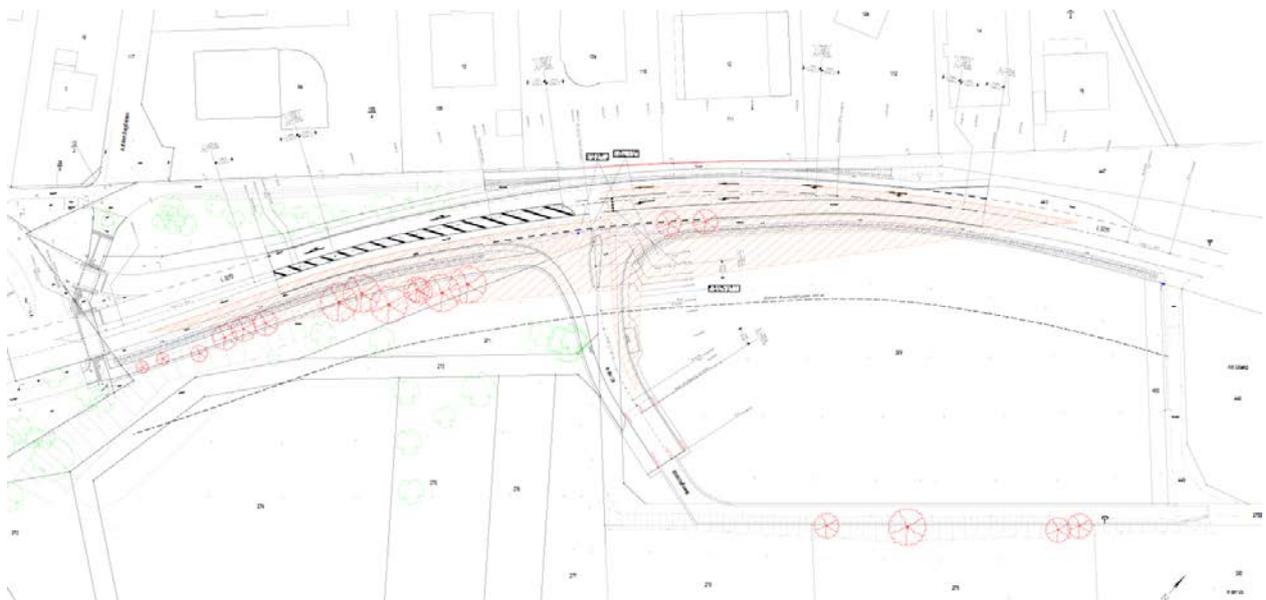
Die Erschließungsstraße verläuft in süd-östlicher Richtung und endet nach rund 47 m hinter den Zufahrten zu den Gewerbeflächen. Das Ortsschild wird gem. Vorgabe der Verkehrsbehörde direkt im Anschluss an die L 3270 aufgestellt. Somit beträgt die Entwurfsgeschwindigkeit in diesem Planbereich 50 km/h und es gelten die Vorgaben der RAS 06. Ein- und abbiegende Verkehrsströme werden durch Tropfen voneinander getrennt. Separate Streifen für Links- sowie Rechtseinbieger sind nicht erforderlich. Die Fahrbahnregelbreite der Erschließungsstraße beträgt 7,20 m mit einem Fahrstreifen je Richtung.

Es wurde eine Straßenplanung erstellt⁵, die u.a. die Vermessung sowie die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zugrunde legt. Die Straßenplanung wurde mit Schreiben vom 14.05.2020 genehmigt.

Die Höhenentwicklung orientiert sich am bestehenden Gelände, wobei außerdem Sichtweiten sowie Mindest- und Maximalneigungen berücksichtigt wurden. Da zu erwarten ist, dass häufig Lastzüge die Straße befahren, wurde versucht die Längsneigung so gering wie möglich zu halten.

Die Straßenplanung wurde in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen.

Abb.10: Straßenbau Endausbau (Entwurf)



ohne Maßstab

⁵ Straßenplanung: Ingenieurbüro P!plus, 61231 Bad Nauheim

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Bedenken sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der **Umweltbericht** liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege werden darüber hinaus durch die Artenschutzrechtliche Beurteilung gewürdigt. Hierzu wird u.a. auf den ebenfalls als Anlage beiliegenden **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** hingewiesen. Die Kompensation für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff erfolgt über die südlich angrenzende Fläche sowie das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach. Darüber hinaus besteht ein artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf für eine Feldlerchenbrut. Die entsprechende CEF-Maßnahme (M 3) ist in Kap. C 1.4.2 des Umweltberichts sowie im artenschutzrechtlichen Fachgutachten beschrieben und wurde in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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. Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht den genannten Vorgaben in diesem Sinne nicht entgegen.

Parallel zum Aufstellungsverfahren wird eine Schalltechnische Untersuchung eingeholt. Die Ergebnisse der Untersuchung finden hiermit Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf:

Laut schalltechnischer Immissionsprognose des Ingenieurbüros für Bauphysik Bad Dürkheim (23.01.2019) erfüllt der Betrieb des Edeka-Marktes im Tagzeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA-Lärm.

Das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort sowohl im Tag als auch im Nachtzeitraum erfüllt.

Da die den Edeka-Markt anfahrenden Pkw und Lkw die nicht zu einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Haupterschließungsstraßen führen, kann auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße nach den Vorgaben der TA-Lärm verzichtet werden.

Dementsprechend sind keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, zu ergreifen.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei 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).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) 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 (kurz: EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten 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.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV) zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend bzw. grundlegend dazu ist das Erneuerbare Energien Wärme Gesetz (kurz EEWärmeG), das u.a. festschreibt, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist. Diese beiden vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze werden derzeit überarbeitet, geplant ist ihre Verschmelzung in ein Regelwerk. Dabei wird abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste einfließen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Unter Ziffer 3.5 Flächen für Versorgungsanlagen wird die geplante Photovoltaikanlage als Parkplatzüberdachung und die daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan eingehend beschrieben.

Weitergehende Festsetzungen werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine in den Bebauungsplan aufgenommen. Vielmehr wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

9 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

9.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise im durch Verordnung vom 17. Juni 2002 festgesetzten und im StAnz. 24/02 veröffentlichtem Überschwemmungsgebiet der Usa. Dies betrifft jedoch ausschließlich den Bereich, der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt für Boden, Natur und Landschaft“, also als Kompensationsfläche festgesetzt ist. Baugebiete, hier das Sondergebiet berührt die Überschwemmungsgrenze indes nicht. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes sind auch keine Stützmauern, Anschüttungen oder Abgrabungen geplant.

9.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadt Neu-Anspach. Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser und Löschwasser ist durch die bestehende Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebiets gegeben.

9.2.1 Bedarfsermittlung

Der konkrete Bedarf liegt gegenwärtig noch nicht vor. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

9.2.2 Deckungsnachweis

Der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet wird von der Stadt Neu-Anspach gedeckt.

9.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind bzw. erweitert werden können (Ringschluss). Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

9.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisungen des Bebauungsplans das Grundwasser beeinträchtigt.

9.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

9.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

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

9.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- und Brauchwasser anzusprechen. Die Stadt Neu-Anspach hat für den räumlichen Geltungsbereich von der Satzungsermächtigung des Hessischen Wassergesetzes Gebrauch gemacht. Es wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße 6 m³ zu sammeln und auch Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

9.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

9.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

9.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Im Zuge der Erschließungsplanung wurden punktuelle Baugrunduntersuchungen zwischen 4,25 m und 5,80 m Tiefe durchgeführt. Die Bohrungen erfolgten im Mai 2018, auf Grundwasser traf man hierbei nicht.

9.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung ggf. im Gewerbegebiet) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Negative Auswirkungen werden an dieser Stelle keine erwartet.

9.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

9.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

9.3.1 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer oder Gewässerrandstreifen. Südlich angrenzend verläuft die Usa.

9.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Südlich angrenzend verläuft die Usa.

9.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen. Südlich angrenzend verläuft die Usa.

9.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Siehe Ausführungen unter Ziffer 9.3.3.

9.4 Abwasserbeseitigung

9.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen.

9.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und

- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie nachfolgend aufgeführt:

9.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Abwasseranlagen werden im Zuge der weiteren Erschließungsplanung für die Angebotsplanung dimensioniert. Das Baugrundstück wird an die städtische Kanalisation innerhalb der Erschließungsstraße angeschlossen. Das Sondergebiet (Nahversorgungsmarkt EDEKA) schließt am bestehenden Anschluss als Hausanschlussleitung an. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Im Zuge von Neuanschlüssen sind vom Grundstückseigentümer jeweils Revisionsschächte zu erstellen.

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen. Hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung wurde vorab eine Überrechnung der relevanten Netzparameter durch den Abwasserverband Oberes Ustal durchgeführt. Hieraus ging hervor, dass durch den Neuanschluss keine Grenzwerte überschritten werden.

Die weitere Entwässerungsplanung ist mit der für das Einzugsgebiet der Kläranlage Kransberg zuständigen oberen Wasserbehörde abzustimmen.

9.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sowie privaten Stellplätzen, mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten.

9.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

Die Stadt Neu-Anspach setzt im Bebauungsplan fest, dass das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüneten Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße 6 m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 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.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, 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.

Die Stadt Neu-Anspach hat darüber hinausgehend von ihrer Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht:

„Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist in Zisternen mit einer Mindestgröße von 6m³ zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.“

9.4.2.4 Entwässerung im Trennsystem

Es ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Für jedes Grundstück sind separate Anschlüsse zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erforderlich.

9.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Die Erschließung ist für das Frühjahr 2021 vorgesehen.

9.5 Abflussregelung

9.5.1 Abflussregelung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kanäle des Abwasserverbands Oberes Ustal. Die Neuordnung des Baugebietes wird keine größeren Auswirkungen auf das Kanalsystem des Abwasserverbandes haben. Eine Überprüfung erfolgte vorab.

Das anfallende Regenwasser soll der Usa über eine oder mehrere Einleitestelle/-n direkt zugeführt werden. Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung werden Drosselabfluss, Maßnahmen zum Gewässerschutz und die Anzahl der Einleitestellen betrachtet.

9.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen.

Der zusätzliche Schmutzwasserabfluss erwirkt nach derzeitigem Kenntnisstand keine kritischen Änderungen am bestehenden Netz.

Aufgrund der gedrosselten Einleitung des Regenwassers in die Usa ist eine Rückhaltung innerhalb des B-Plan Bereichs vorgesehen. Die Dimensionierung dieser Anlage erfolgt im Zuge der weiteren Planung.

9.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden Maßnahmen (z.B. Festsetzung von Zisternen und Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

9.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

9.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

10 Altablagerungen und Altlasten

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

11 Boden

Das Gelände fällt in südöstlicher Richtung von etwa 319,3 m NN im Bereich der L 3270 auf rd. 306,3 m NN im Südosten (Bereich Usbach). Laut entsprechendem Bodengutachten⁶ besteht die Oberflächenbefestigung im Bereich der L3270 aus 0,23 m bis 0,41 m dickem Asphalt. Unterhalb des Asphalts wurde der Straßenunterbau (Schotter) bestehend aus aufgefüllten Kiesen (Schicht I) mit wechselnden Sand- und Schluffanteilen aufgeschlossen. Gemäß DIN 18196 werden die aufgefüllten Kiese in die Bodengruppen GI und GU eingestuft. Unterhalb der aufgefüllten Kiese bzw. dem Straßenunterbau, wurden halb feste leichtplastische Schluffe (Schicht III) mit sandigen, schwach kiesigen und schwach tonigen Beimengungen aufgeschlossen, die gemäß DIN 18196 in die Bodengruppe UL eingestuft werden.

Im Bereich der RKS 9 wurden unterhalb des Straßenunterbaus bis 1,55 m unter GOK (ca. 317,8 m NN) überwiegend aufgefüllte Kiese, nachrangig aufgefüllte Sande (Schicht II) mit unterschiedlichen Gewichtsanteilen der jeweils anderen Kornfraktion sowie wechselnden Schluff und nachrangig Tonanteilen aufgeschlossen. Gemäß DIN 18196 werden die Kiese in die Bodengruppe GU* und die Sande in die Bodengruppe SU* eingestuft. Innerhalb der aufgefüllten Kiese wurden vereinzelt Ziegelbruchstücke festgestellt.

Unterhalb der Auffüllung wurden im Bereich der RKS 7 bis zur Endteufe von 1,7 m unter GOK (ca. 315,9 m NN), im Bereich der RKS 8 unterhalb des Straßenunterbaus bis zur Endteufe von 2,0 m unter GOK (ca. 316,3 m NN) und im Bereich der RKS 9 ebenfalls unterhalb der Auffüllung bis zur Endteufe von 2,0 m unter GOK (ca. 317,3 m NN) Böden der Felsverwitterungszone, bestehend aus Kiesen (Schicht IV) und leichtplastischen Schluffen (Schicht III) mit unterschiedlichen Gewichtsanteilen der jeweils anderen Kornfraktion sowie wechselnden Sand- und Tonanteilen aufgeschlossen. Die Konsistenz der Schluffe ist steif. Gemäß DIN 18196 werden die Kiese in die Bodengruppe GU* und die Schluffe in die Bodengruppe UL/GU* eingestuft.

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes besteht die Oberflächenbefestigung aus 0,1 m dickem Asphalt. Innerhalb des Verkehrswegeunterbaus stehen im Bereich der RKS 1 bis zur Endteufe von 4,2 m unter GOK (ca. 313,6 m NN), im Bereich der RKS 2 bis RKS 6 bis zur Endteufe von maximal 6,0 m unter GOK (ca. 300,3 m NN/RKS 5) im oberflächennahen Bereich leicht- bis mittelpastische Schluffe (Schicht III), darunter Kiese (Schicht IV) der Felsverwitterungszone des darunter anstehenden Festgesteins an. Die Konsistenz der Schluffe reicht von weich bis halbfest, wobei der steife Anteil überwiegt. Die natürlichen Wassergehalte liegen im Bereich der gewachsenen Schluffe der Schicht III zwischen $w = 17,2\%$ und $w = 25,5\%$. Das arithmetische Mittel liegt bei $w = 19,4\%$ (7 Proben). Die leichtplastischen Schluffe weisen bei einem natürlichen Wassergehalt von 23,1 % eine weiche Konsistenz auf. Die leichtplastischen Schluffe haben einen geringen bis mittleren Bildsamkeitsbereich was darauf hindeutet, dass bereits geringe Wassergehaltserhöhungen zu einer Verschlechterung der Festigkeit führen können.

Die Wassergehalte liegen im Bereich der Kiese der Felsverwitterungszone (Schicht IV) zwischen $w = 12,5\%$ und $w = 15,9\%$. Das arithmetische Mittel liegt bei $w = 13,8\%$ (2 Proben).

Unterhalb des Asphalts werden bis 0,4 m unter GOK (ca. 317,4 m NN) der Verkehrswegeunterbau, bestehend aus aufgefüllten Kiesen (Schicht I) mit sandigen und schwach schluffigen Beimengungen aufge-

⁶ S. Gutachten des Baugrundinstituts Franke-Meißner Rheinland-Pfalz GmbH. (Juni 2018). S. 10.

schlossen, der gemäß DIN 18196 in die Bodengruppe GI eingestuft wird. Gemäß DIN 18196 werden die Schluffe in die Bodengruppen UL und UM, die Kiese (Felsverwitterungszone) in die Bodengruppen GU und GU* eingestuft.

Gemäß [8] handelt es sich bei dem Festgestein vorwiegend um Ton- und Grauwackenschiefer, Schicht V, (Fels, Bodenklasse 6 und 7 nach VOB 2012).

Im genannten Gutachten wird außerdem darauf hingewiesen, dass innerhalb der Böden der Felsverwitterungszone auch größere Gesteinseinlagerungen (z.B. Blöcke, etc.) eingelagert sein können, die gemäß der VOB 2012 in die Bodenklassen 6 und 7 eingestuft werden.

12 Fernwärmeversorgung

Bereits im Zusammenhang mit der Ausweisung der nördlich gelegenen Gewerbegebiete Am Kellerborn 1. und 2. BA hat die Stadt nach Möglichkeiten gesucht, die zukünftige Wärmeversorgung durch den Einsatz erneuerbarer Energien zu sichern. Im Gewerbegebiet Am Kellerborn 1. BA wurde nach einer Machbarkeitsstudie die Nahwärmeversorgung mit einer Holzhackschnitzelbefeuerungsanlage aufgebaut. Die Stadtwerke sind als kommunaler Eigenbetrieb die Betreiber. Das zentrale Holzheizwerk steht im Bereich Gewerbegebiet Am Kellerborn 1. BA, Ecke Daimlerstraße/Heisterbachstraße. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang. Über die Bereitstellung günstiger Wärme an die Gewerbetreibenden leistet die Stadt mit der zentralen Wärmeversorgung auf der Basis von Holz einen aktiven Beitrag zum Ressourcen- und Klimaschutz. Die Fernwärmeversorgung schafft einen Weg in eine unabhängige Energieversorgung und stärkt die regionale Wertschöpfung.

13 Bergbau

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Den herangezogenen Unterlagen zufolge hat im Plangebiet bisher kein Bergbau stattgefunden.

Aus Sicht der Bergbehörde stehen dem Vorhaben keine Sachverhalte entgegen.

14 Kampfmittel

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

15 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Derzeit befinden sich im Ausbaubereich Anlagen der Stromversorgung (Syna GmbH) und Gasversorgung (Netzdienste Rhein-Main (NRM) GmbH).

Die **NRM GmbH** weist darauf hin, dass eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen nicht zulässig ist. Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden. Bei der Wahl der Baumstandorte ist darauf zu achten, dass diese in einem ausreichenden Abstand zum Leitungsbestand gesetzt werden und keine Gefährdung der Leitung durch die Wurzeln besteht. Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW- Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Die **Syna GmbH** weist auf die vorhandenen Erdkabel unseres Stromversorgungsnetzes, sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) hin. Aus dem beiliegenden Plan können Sie unsere vorhandenen Versorgungsanlagen entnehmen. Diese Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden. Im Zuge des Neubaus von Erschließungsstraßen und -wegen wird die Erweiterung der o. g. Versorgungsanlagen erforderlich.

Die Stromversorgung für die im Geltungsbereich vorgesehene Bebauung ist aus heutiger Sicht nach Verlegung der Versorgungskabel in gesicherten Trassen und der Neuerrichtung einer Transformatorstation aus dem bestehenden Versorgungsnetz gesichert. Es ist ein geeigneter Standort für die Transformatorstation vorzusehen. Zur Errichtung der Transformatorstation ist der Syna ein Grundstück von 5 x 5 m zur Verfügung zu stellen, welches käuflich erworben wird.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

In diesem Zusammenhang wird vorsorglich auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

In jedem Falle sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsanlagen im Voraus mit uns abzustimmen. Abschließend wird darauf hinweisen, dass der Syna GmbH in allen Erschließungsstraßen und Verbindungswegen der notwendige Raum für die Einbringung der Straßenbeleuchtungsstützpunkte mit Betonfundamenten und der neuen Versorgungserdkabel nach DIN bereitzustellen ist.

Zur Erschließung des Gewerbegebiets ist zudem die Verlegung von Telekommunikations-, Strom-, Straßenbeleuchtungs-, und Trinkwasserleitungen erforderlich.

Außerdem entsteht eine Entwässerung im Mischsystem mit Stauraumkanal. Weiterhin ist davon auszugehen, dass eine vorhandene Stromleitung umgelegt werden muss, die derzeit im Bankett der L 3270 und zukünftig in der Fahrbahn verläuft bzw. verlaufen würde. Die detaillierten Planungen einschließlich der Beantragung von Genehmigungen (Landesstraßenquerung, Einleitenehmigung etc.) erfolgen im Zuge der weiteren Projektphasen.

Empfehlungen zur Beleuchtung (HGON 28.08.2020)

- Der Einsatz künstlicher Außenbeleuchtung sollte auf das begründet notwendige Maß begrenzt werden. Außerhalb dieser Zeiten sollte die Beleuchtung abgeschaltet oder zumindest um 70% gedimmt sein. Zudem ist darauf zu achten, dass nur die mindestens notwendige Lichtmenge eingesetzt wird.
- Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten eingesetzt werden, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light Ratio = 0%, bzw. Lichtstärkeklasse G6 nach DIN/EN 13201).
- Zum Schutz der Insektenarten sollten ausschließlich Leuchtmittel verwendet werden, die bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin abstrahlen.

- Die Außenwirkung der Beleuchtung sollte durch eine möglichst niedrige Licht- punkthöhe begrenzt werden. Als mögliche insektenfreundliche Beleuchtung könnten „PC amber“-LED eingesetzt werden.
- Mit Blick auf nachtaktive Tiere ist zudem eine Anstrahlung der Gebäude auszuschließen. Ebenso ist eine Lichtabstrahlung in den Himmel und auf die an die Bebauung angrenzenden Flächen zu vermeiden.

Empfehlungen und Hinweise aus abfallwirtschaftlicher Sicht (RP Darmstadt, Abfallwirtschaft 24.08.2020)

- Laut Umweltbericht zum Bebauungsplan ist Bodenmaterial zwischenzulagern und wieder einzubauen. In diesem Fall sind die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) einzuhalten, da Bodenaushub unter das Abfallrecht fallen kann (siehe auch § 2 Abs. 2 Nr. 11 KrWG). Das Abfallrecht findet keine Anwendung für nicht kontaminiertes Bodenmaterial und andere natürlich vorkommende Materialien, wenn diese zeitnah an der Anfallstelle für einen Wiedereinbau verwendet werden. In der Regel gilt schon das Nachbargrundstück nicht als Anfallstelle.
- Bei einer Lagerung des Erdaushubs kann eine Genehmigung nach Nr. 8.12 bzw. Nr.8.14 der 4. BImSchV erforderlich werden.
- Die Regelungen des v.g. Merkblatts sind auch bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung und Entsorgung von Aushubmaterial einzuhalten.
- Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 - Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe bzw. erhöhte Schadstoffgehalte im Bodenaushub erkennbar werden sollten.

Hinweis: Das v.g. Merkblatt ist als Download zu finden unter: www.rp-darmstadt.hessen.de- Umwelt - Abfall - Bau- und Gewerbeabfall

16 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies gemäß § 21 HDSchG der Hessen-Archäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

17 Bodenordnung

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

18 Erschließung und Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Neu-Anspach und dem Vorhabenträger bzw. dem Eigentümer wird mit Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen, der unter anderem Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sowie zu der Gestaltung und Ausführung der Bauvorhaben einschließlich der zugehörigen Erschließung, der Herstellung der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze, Vorgaben zum Schutz der Umwelt wie z.B. die Versickerung von Niederschlagswasser beinhaltet.

Zudem verpflichten sich Vorhabenträger und Eigentümer im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten.

19 Kosten

Es wird kostendeckend geplant.

20 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Vorgaben für die zentrale Fernwärmeversorgung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG)
- die Belange des Artenschutzes
- die Artenauswahl

21 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg, 16.11.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg, Juni 2020
- Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Gewerbegebietes „In der Us“ und des verlegten EDEKA-Marktes an die Theodor-Heuss-Straße L3270, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 35398 Gießen-Allendorf, 23.04.2018
- Baugrunderkundung, geotechnische Beratung und umwelttechnische Untersuchungen, Baugrundinstitut Franke-Meißner, 55131 Mainz, 11.06.2018
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Neu-Anspach, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA), Ludwigsburg, 10.12.2015
- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Bauphysik, 67098 Bad Dürkheim, 23.01.2019
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Juni 2020

22 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 07.02.2018, Bekanntmachung 09.08.2018

im Usinger Anzeiger

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 27.08.2018 – 28.09.2018 einschließlich,

Bekanntmachung: 09.08.2020 im Usinger Anzeiger

1. Bürgerinformationsveranstaltung am 25.06.2018, Bekanntmachung 13.06.2018 im Usinger Anzeiger

2. Bürgerinformationsveranstaltung am 15.08.2018, Bekanntmachung 09.08.2018 im Usinger Anzeiger

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB:**

Anschreiben: 24.08.2018, Frist: 28.09.2018 (einschließlich)

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB:** 20.07.2020 – 28.08.2020 einschließlich,

Bekanntmachung: 11.07.2020 im Usinger Anzeiger

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB:**

Anschreiben: 09.07.2020, Frist: 28.08.2020 (einschließlich)

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB:** 03.12.2020

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

