

Anlage 2

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Anspach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
zur Überlagerung des Bebauungsplanes IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“

Begründung

Planstand: 13.03.2013

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH/SRL

Dipl.-Geogr. Isabel Thieme

Inhalt

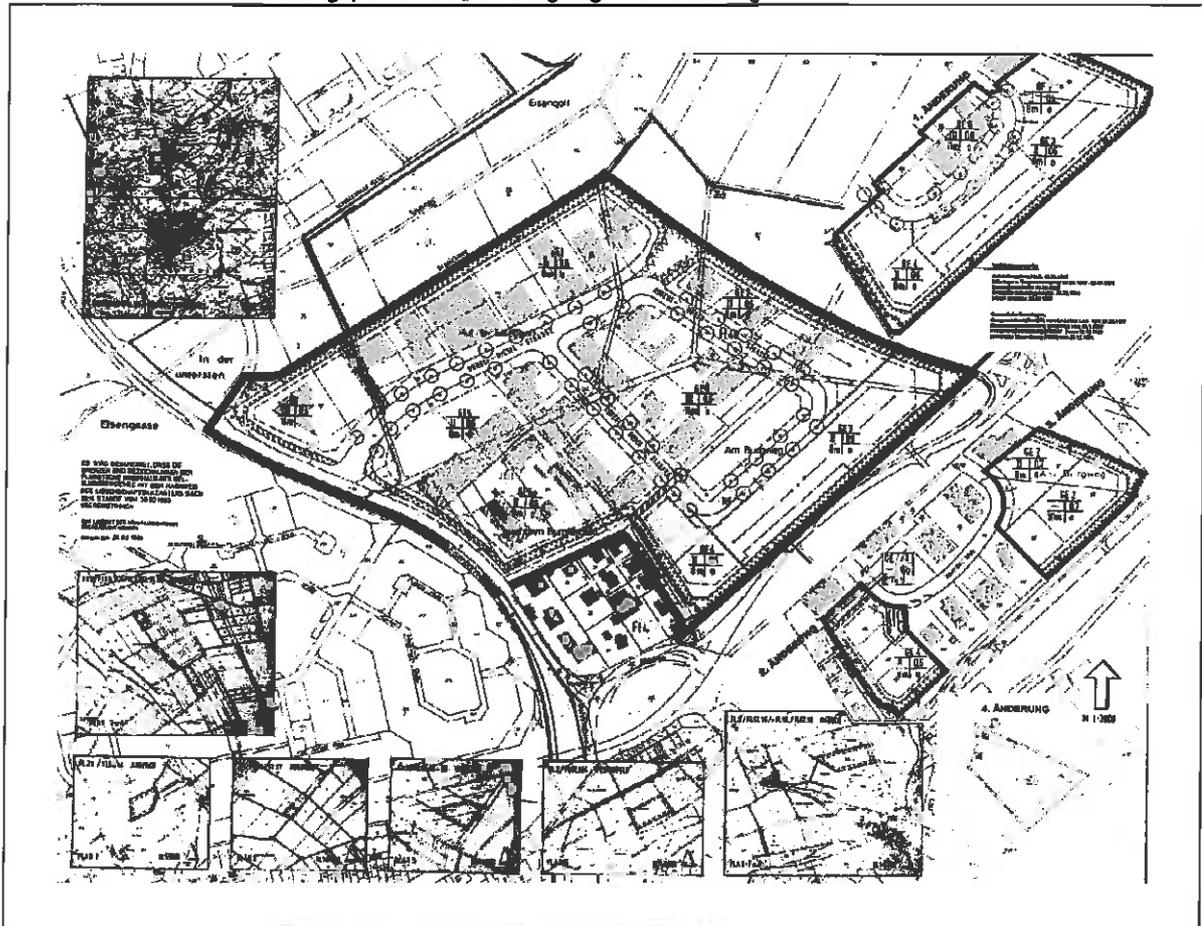
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen.....	5
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	7
1.5	Verfahren	7
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
3	Verkehrliche Erschließung	10
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
5	Immissionsschutz.....	14
6	Wasserwirtschaft	15
7	Altablagerungen und Altlasten	15
8	Bodenordnung	15
9	Kosten.....	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ wurde von der Gemeindevertretung Neu-Anspach am 04.09.1995 als Satzung beschlossen. Er bildet die Grundlage für die Entwicklung des Gewerbegebietes entlang der Robert-Diesel-Straße und der Robert-Bosch-Straße. Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich viermal geändert, zuletzt im Jahr 2010. Von den Änderungen unberührt geblieben sind die Grundstücke am Anfang der Rudolf-Diesel-Straße.

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan IV/10 „Am Burgweg“ -- 4. Änderung



genordet, ohne Maßstab

Hier ansässig sind unter anderem drei Lebensmittelanbieter. Es handelt sich um einen Vollsortimenter und zwei Discounter. Der Betriebsform des Discounters zu Eigen ist die Begrenzung auf eine vergleichsweise geringe Zahl von Artikeln und weniger Alternativprodukte innerhalb einer Warengruppe als dies der Vollsortimenter anbietet. In den vergangenen Jahren ist beim Discount zunehmend der schnelle Einkauf in den Fokus gerückt, der sich unter anderem in der Vergrößerung des Verkehrsflächenanteils innerhalb des Ladens ausdrückt. Da diese Verkaufsfläche ebenso wie die Standflächen der Warenträger, der Kassen- und Vorkassenzzone, der Pfandabwicklung sowie von Ein- und Ausgang nach der Definition des Bundesverwaltungsgerichts der Gesamtverkaufsfläche zuzurechnen sind, haben gerade auch die Lebensmitteldiscounter in den vergangenen Jahren ihre Verkaufsflächen durchgehend erhöht, soweit dies die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zugelassen haben.

Die Verkaufsflächen der beiden in der Rudolf-Diesel-Straße ansässigen Discounter liegen derzeit unter 800 m², die nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts 2005 in dem damals zu beurteilenden Fall die Grenze zur Großflächigkeit darstellt. In der Verwaltungspraxis wird dieser Wert seither als Obergrenze der zulässigen Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes in zum Beispiel einem Mischgebiet oder einem Gewerbegebiet gesehen. Die Baunutzungsverordnung kennt den Begriff der Verkaufsfläche hingegen nicht, hier liegt in die Regelvermutungsgrenze bei 1.200 m² Geschossfläche. Aber auch Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche und 1.200 m² Geschossfläche sind in ihrer Zulässigkeit nur dann auf ein Kerngebiet oder ein Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO beschränkt, wenn sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können.

Bei den Zielen der Raumordnung ist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) anzusprechen. Das in den RegFNP integrierte Regionale Einzelhandelskonzept stellt den Bereich am Anfang der Rudolf-Diesel-Straße als „sonstigen Einzelhandelsstandort“ dar. Damit ist eine der wesentlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des (Änderungs-)Bebauungsplanes erfüllt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat dem gemeinsamen Antrag von Aldi und Lidl folgend in ihrer Sitzung am 10.12.2012 den Aufstellungsbeschluss zur Überlagerung des bisher geltenden Bebauungsplanes für die Anwesen Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2 gefasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt mit seinem Inkrafttreten das bisher geltende Bauplanungsrecht.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ausschließlich die Anwesen Rudolf-Diesel-Straße 1 mit der Filiale von Lidl und Rudolf-Diesel-Straße 2 mit der Filiale von Aldi sowie einer DHL-Paketstation als Nebenanlage. An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

- An der Eisenbahn 2: Autohaus
- Rudolf-Diesel-Straße 3: Getränkefachmarkt und Elektronikfachmarkt
- Rudolf-Diesel-Straße 5: Backwarenhersteller mit Direktverkauf
- Nördlich unterhalb folgt zum Eisenbach hin eine intensiv genutzte Parkanlage mit Aufenthaltsflächen, Halfpipe, Basketballkorb, Bolz- und Grillplatz.
- Rudolf-Diesel-Straße 4: Lebensmittelvollsortimenter
- Rudolf-Diesel-Straße 6-8: Geschäftshaus mit kleinteiliger Nutzung
- Auf dem Burgflecken 2 und 2a: Feuerwehrstützpunkt und städtischer Bauhof
- Südwestlich der Straße An der Eisenbahn und der Taunusbahn folgt bodennah verdichtete Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 0,5 ha nördlich und von rd. 0,7 ha südlich der Rudolf-Diesel-Straße.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 führt in dem Band „Gemeindeteil“ zu dem Einzelhandel in Neu-Anspach aus:

Nahversorgungsangebote bestehen im Stadtteil Anspach im alten Ortskern und in der „Neuen Mitte“ mit dem „Feldbergzentrum“. Das „Feldbergzentrum“ ist zudem ein dargestelltes „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“ mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“. Die Nahversorgungsstruktur ist sowohl im alten Ortskern als auch in der Neuen Mitte zu sichern. In einem Teilbereich des Gewerbegebietes „Am Burgweg“ in Anspach ist eine Konzentration von Einzelhandelsbetrieben vorhanden, die als „Sonstige Einzelhandelsstandorte, Bestand“ dargestellt sind. Schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung in Anspach sind auszuschließen.

Die Beikarte 2, die das regionale Einzelhandelskonzept auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes abbildet, stellt für Neu-Anspach weder einen Versorgungskern, einen zentralen Versorgungsbereich noch einen Ergänzungsstandort dar. Dargestellt ist ausschließlich ein sonstiger Einzelhandelsstandort im Bereich des bereits angesprochenen und hier gegenständlichen Gewerbegebietes „Am Burgweg“. Diese Darstellung korreliert mit der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Neu-Anspach als Unterzentrum. Die vorliegende Begründung kann sich demnach auf das im RegFNP enthaltene Ziel der Raumordnung 3.4.3-2 beschränken. Angesprochen sind hier das Zentralitätsgebot, das Integrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot.

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

In begründeten Ausnahmefällen für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen Landes- und regionalplanerischen Zielsetzung sowie unter besonderer Beachtung des Interkommunalen Abstimmungsgebotes eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) für zulässig.

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

Der Auftrag der Grundversorgung umfasst Lebensmittel, Getränke und Drogeriewaren wie sie die beiden Lebensmitteldiscounter anbieten. Beide Lebensmitteldiscounter sind seit vielen Jahren am Standort Rudolf-Diesel-Straße 1 bzw. 2 ansässig. Sie dienen ebenso wie der benachbarte Lebensmittelvollsortimenter der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung des Grundzentrums Neu-Anspach. Beide Märkte werden auch nach der geplanten, geringfügigen Erweiterung nur Verkaufsflächen aufweisen, die deutlich unterhalb der im RegFNP angesprochenen 1.200 m² liegen. Das gibt Anlass zu der Annahme, dass das Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot gewahrt wird.

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

Das Gewerbegebiet „Am Burgweg“ ist nur durch die Straße An der Eisenbahn (Kreisstraße K 734) und die eingleisige Strecke der Taunusbahn von der unter Anwendung des Instrumentes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in der 2. Hälfte des vergangenen Jahrhunderts entstandenen großräumigen bodennah verdichteten Wohngebiete beidseits der Theodor-Heuss-Straße, getrennt. Deren Mittelpunkt bildet ein im Zuge der Erschließung angelegter Marktplatz mit Bürgerhaus, Feldbergcenter, benachbart Stadtbücherei, Pizzeria, Apotheke und weiteren kleinteiligen Angeboten aus dem Bereich der öffentlichen und privaten Infrastruktur. Der im Feldbergcenter ansässige Rewe-Markt akquiriert seine Kundschaft überwiegend aus dem fußläufigen unmittelbaren Umfeld und dem vorwiegend täglichen Einkauf. Der Wochen- und Monateinkauf, für den in der Regel der PKW genutzt wird, findet überwiegend im Bereich der drei Lebensmittelanbieter in der Rudolf-Diesel-Straße statt, die ein umfangreiches ebenerdiges Stellplatzangebot vorhalten. Gleichwohl gibt es mehrere fußläufige Verbindungen und auch die Bushaltestelle des ÖPNV befindet sich im unmittelbaren Anfang der Rudolf-Diesel-Straße zwischen den Parkplätzen von Aldi und Lidl. Die Haltestelle der Taunusbahn in der Bahnhofstraße ist ebenfalls in 5 bis 10 Minuten Gehzeit erreichbar. Schließlich ist auch die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes „Am Burgweg“ von den Neu-Anspacher Stadtteilen Rod am Berg und Westerfeld hinzuweisen die keinen Anbieter aus dem Bereich des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels aufweisen. Der Standort erfüllt damit wesentliche Anforderungen an einen integrierten Standort, so dass das raumordnerische Integrationsgebot als erfüllt angesehen werden kann.

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

Das Beeinträchtungsverbot umfasst insbesondere die Vorgabe, dass durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf. Hinsichtlich entsprechender Konkurrenzstandorte ist vorliegend jedoch nicht von entsprechenden städtebaulichen Folgen, die über den reinen Wettbewerb hinausgehend etwa zu Abwertungsprozessen („trading-down“-Effekte) führen, auszugehen. Zwar kann angenommen werden, dass in der Summe ein geringer Anteil des Jahresumsatzes der beiden Lebensmittel-Discounter auch zulasten von bestehenden Anbietern erbracht werden wird, der sich aber insbesondere aufgrund der bereits langjährig eingespielten Marktteilung auf eine Vielzahl von dispers im Raum verteilten Betriebe aufteilen wird, so dass im Einzelfall keine abwägungsrelevanten Anteile erreicht werden, die dann negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche erwarten lassen.

Im Stadtgebiet von Neu-Anspach stellt die Beikarte 2 zudem ausschließlich einen *Sonstigen Einzelhandelsstandort (Bestand)* im Bereich des Gewerbegebietes dar; ein abgegrenzter zentraler Versorgungsbereich bzw. Versorgungskern findet sich dagegen nicht, so dass auch entsprechende Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Nachfolgend werden jedoch die im Stadtgebiet vorhandenen Anbieter des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels unabhängig ihres Standortes einer kurzen Betrachtung in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf die wahrgenommene Versorgungsfunktion unterzogen.

Bezüglich des unmittelbar benachbarten Edeka-aktiv-Marktes in der Rudolf-Diesel-Straße kann angemerkt werden, dass hier aufgrund der ergänzenden Sortimentsbereiche und betrieblichen Konzeptionen (Discount und Vollsortiment) im Ergebnis nicht mit Umsatzumverteilungen zu rechnen ist, die über den reinen Wettbewerb hinausgehend, zu städtebaulich relevanten bzw. negativen Auswirkungen führen könnten.

Im Stadtteil Anspach besteht in der Hans-Böckler-Straße weiterhin das sog. „Feldberg-Center“, welches als Einkaufszentrum im Untergeschoss auch einen Rewe-Markt beinhaltet, der über Rolltreppen mit den Obergeschossen verbunden und von außen über Treppen zu erreichen ist. Der Rewe-Markt übernimmt trotz eines großzügigen Verkaufsflächenumfangs in erster Linie eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten. Die Annahme wird auch durch die von außerhalb der umliegenden Wohnbebauung insgesamt nur eingeschränkt einsehbare Lage des „Feldberg-Centers“ gestützt. Demnach wird es im Zuge der vorliegenden Planung zu keinen nennenswerten Umverteilungen kommen, da der Rewe-Markt ausschließlich auf die Nahversorgung der Bevölkerung innerhalb eines begrenzten Einzugsbereiches ausgelegt ist und für Kunden von außerhalb der umliegenden Wohnbebauung aufgrund seiner Lage zudem nur eine eingeschränkte Bedeutung besitzt.

Im Stadtteil Anspach befindet sich im Bereich der Bahnhofstraße schließlich eine Verkaufsstelle der Fa. Penny in verkehrlich gut erreichbarer Lage mit einem marktüblichen Gegebenheiten entsprechendem Verkaufsflächenumfang sowie auch ein Nahkauf-Markt, der im Hinblick auf Sortimentsgestaltung und Verkaufsflächenumfang augenscheinlich jedoch nicht mehr den gegenwärtigen Anforderungen an die Betriebsgestaltung entspricht. Die zu erwartenden Umverteilungen hinsichtlich des bestehenden Penny-Marktes sowie auch des Nahkauf-Marktes in Neu-Anspach werden im Ergebnis jedoch aufgrund der räumlichen Distanz vergleichsweise gering ausfallen, so dass hier nicht mit entsprechenden Auswirkungen im Zuge der vorliegenden Planung zu rechnen ist.

Im Rahmen der Prüfung möglicher Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind darüber hinaus die Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden anzusprechen. Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in den benachbarten Gemeinden können nach diesseitiger Auffassung ebenfalls ausgeschlossen werden. Zunächst ergibt sich dies aus der vorhandenen Koexistenz der verschiedenen Betriebe und der eingespielten Marktstrukturen auch im Hinblick auf die Versorgungsfunktionen von Aldi und Lidl im Vergleich zu den sonstigen Betriebsformen. Des Weiteren ist auf die im Zuge der geplanten Erweiterungen zu erwartende geringfügige Umsatzumverteilung zu verweisen, die keine existenzgefährdenden Umsatzumverteilungseffekte für bestehende Betriebe mit sich bringen wird. Insofern ist eine weitergehende differenzierte Analyse der städtebaulichen Situation und der Versorgungsstruktur vorliegend entbehrlich.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan IV/10 Gewerbegebiet „Am Burgweg“ weist Mischgebiet und mehrfach gegliedertes Gewerbegebiet aus. Das Gebäude von Lidl steht hiernach im Mischgebiet, die zugehörigen Parkplätze sind aber bereits Bestandteil des Gewerbegebietes. Die Filiale von Aldi einschließlich der zugehörigen Stellplätze liegt im Gewerbegebiet. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben beinhaltet der Bebauungsplan weder für das Mischgebiet noch für das Gewerbegebiet. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ löst mit seinem Inkrafttreten das bisherige Bauplanungsrecht ab.

1.5 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt und der Bereich des Plangebietes zudem bereits durch bestehendes Bauplanungsrecht er-

fasst wird. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rudolf-Diesel-Straße 1 und 2“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Filialen von Aldi und Lidl mit Verkaufsflächen von derzeit rd. 850 m² bzw. 800 m² werden mit geplant knapp unter 1.000 m² Verkaufsfläche sowohl die oben angesprochene 800 m²-Grenze als auch die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche überschreiten. Da es sich bei beiden Filialen aber um bereits seit vielen Jahren bestehende Anbieter handelt und der Umsatz respektive die Kaufkraftbindung regelmäßig nicht linear mit der Verkaufsfläche steigt, sind Auswirkungen auf die vorhandene Marktteilung sowie auf raumordnerisch und städtebaulich schutzwürdige Mitbewerber nicht in abwägungsbeachtlichen Umfang zu erwarten.

Die jetzigen Gebietsausweisungen gestatten die Erweiterung der Verkaufsflächen zwar nicht mehr, aber auch die Ausweisung eines Sondergebietes ist nicht begründet. Daher soll von dem Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes beziehungsweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB Gebrauch gemacht werden. Abweichend von dem üblichen Angebotsbebauungsplan kann hier die Nutzung dezidiert festgesetzt werden.

Festgesetzt wird jeweils die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters mit den seitens der Unternehmen zur Standortsicherung geplanten Verkaufsflächen. Berücksichtigt werden ebenso die Flächen des bei Lidl im Eingangsbereich bzw. innerhalb des ehemaligen Backshops integrierten Anbieters Vitaland (Sanitätshaus-Schuhtechnik) und die Packstation von DHL bei Aldi.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden angepasst, wobei die Erweiterung der Verkaufsfläche bei Lidl durch die Auflösung des sog. L-Lagers erfolgt, die Gebäudehülle bleibt dabei unberührt. Bei Aldi wird eine geringfügige bauliche Erweiterung erforderlich, die in der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen Berücksichtigung findet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl von einheitlich **GRZ = 0,6** fest. Die Festsetzung orientiert sich an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiet bzw. an der bisher geltenden Festsetzung für das Gewerbegebiet. Die gemäß Grundflächenzahl zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Einzelfall zugelassen werden.

Da 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 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. Der Nachweis der notwendigen Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach obliegt im Übrigen den Baugenehmigungsverfahren.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die Zahl der zulässigen Vollgeschosse vorhaben- und bestandsorientiert auf ein Maß von $Z = I$ fest. Die Festsetzung löst die bisherige, mangels Bestimmung eines unteren Bezugspunktes unbestimmte, Begrenzung der Traufhöhen ab.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen. Deren Festsetzung erfolgt bestandsorientiert bzw. in Anlehnung an die geplante Erweiterung des Baukörpers.

3 Verkehrliche Erschließung

Beide Lebensmitteldiscounter sind über die Rudolf-Diesel-Straße verkehrlich erschlossen. Die Erschließung ist Bestand. Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient vor allem der Beschleunigung des Einkaufsvorganges. Eine deutliche Zunahme der Kundenfrequenz und damit auch des abwägungsbedeutlichen Ziel- und Quellverkehrs ist hingegen nicht zu erwarten. Weitergehende Erschließungsmaßnahmen sind im Zuge der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar. Hierauf wurde bereits einleitend hingewiesen.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

Auswirkungen auf Boden, Wasser und Klima

Durch den vorhandenen hohen Versiegelungsgrad der Flächen liegen hier bereits veränderte Bedingungen vor. Im Zuge der Planung erfolgt eine geringfügige bauliche Erweiterung ausschließlich zulasten ohnehin bereits versiegelter Flächen. Eine Veränderung der jetzigen Situation ist damit nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Biotop- und Nutzungstypen

Der § 30 BNatSchG sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Ausnahmen von den Verboten können nur dann zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Im November 2012 wurde eine Begehung des Geländes durchgeführt. Beide Teilgeltungsbereiche stellen sich als vollständig anthropogen überprägte Bereiche dar und sind bereits durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Nur innerhalb der randlichen Bereiche sind Flächen geringen Ausmaßes offen gehalten und mit Bäumen/Gehölzen bestockt. Diese entlang des Übergangsbereiches zum „Kranichweg“ bzw. zur Straße „An der Eisenbahn“ gelegene Fläche und darauf vorhandene Bäume, Gehölze und sonstige Bepflanzungen werden durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Ebenso die sechs Laubbäume entlang des Übergangsbereiches des Plangebietes zur nördlich dazu verlaufenden Rudolf-Diesel-Straße.

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



<p>Foto 5: Blick aus nördlicher Richtung auf südlichen Abschluss des Geltungsbereiches (Aldi-Markt)</p>	<p>Foto 6: Südlicher Geltungsbereichsabschluss/Fläche mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen</p>
<p>Foto 7: Nördlicher Abschlussbereich des Aldi-Marktes</p>	<p>Foto 8: Verbindungstreppe zu Flurstück 93/ Bereich „Edeka aktiv-markt“</p>
<p>Foto 9: Nördlich gelegene Stellplätze (Aldi-Markt)</p>	<p>Foto 10: Stellplätze entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze (Aldi-Markt)</p>

Tierökologisches Potential

Bedingt durch den hohen Grad der Versiegelung innerhalb der Teilgeltungsbereiche und die Kleineräumigkeit des Plangebietes weisen dieses nur anteilig ein Potenzial für Vorkommen heimischer Tierarten auf. So stellen die Laubbäume innerhalb des Plangebietes einen potenziellen Lebensraum für allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten dar.

Da die Plangebiete keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen besitzen, treten diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

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



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

Auswirkungen auf den Menschen / Vermeidung von Emissionen

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

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Nutzung erneuerbarer Energien

Zur Berücksichtigung des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) und der EnEV (Energieeinsparverordnung) ist die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien grundsätzlich gegeben, da diese als Hauptnutzung und als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden können, soweit die Vorgaben der Landesbauordnung eingehalten werden.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

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

Ergebnis der Erhebungen

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

5 Immissionsschutz

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

Diesen Trennungsgrundsatz berücksichtigt die vorhandene Bebauung bereits. Bei Lidl dient das Gebäude als Schallschirm zwischen den Stellplätzen im Nordosten und dem Mischgebiet im Südwesten, innerhalb dessen grundsätzlich auch eine Wohnbebauung zulässig wäre. Die Ladezone ist auf der Nordseite zu dem Grünzug beidseits des Eisenbachs hin angeordnet. Bei Aldi ist festzustellen, dass das nach Nordosten einfallende Gelände genutzt wurde, um die Stellplatzanlage zu der Wohnbebauung jenseits der Taunusbahn hin einzugraben; diese zum Teil 5-6 m hohe Abböschung dient ebenfalls als Schallschirm. Die Ladezone ist auf der der Wohnbebauung abgewandten Seite des Gebäudes zu dem benachbarten Gewerbegebiet hin angeordnet. Weitergehende Festsetzungen könnte ein Bebauungsplan auch im Falle einer Neubebauung nicht treffen.

6 Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind Bestand. Die Stellplatzanlagen, Zuwegungen, Laderampen usw. sind ebenfalls Bestand. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet insofern keine die Belange der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes in abwägungsbeachtlicher Weise berührenden Maßnahmen vor.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 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 an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, 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.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

7 Altablagerungen und Altlasten

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

8 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

9 Kosten

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