

Gemeinde Trebur

4. Änderung des Bebauungsplanes „Wallerstädter Straße“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

November 2015

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz, Stadtplaner

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung | 4 |
| 2. | Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes | 4 |
| 3. | Rechtsgrundlagen..... | 5 |
| 4. | Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB | 6 |
| 5. | Planungsrechtliche Situation | 6 |
| 5.1 | Regionalplan Südhessen..... | 6 |
| 5.2 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 5.3 | Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung..... | 7 |
| 5.4 | Bebauungsplan | 8 |
| 6. | Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO | 8 |
| 6.1 | Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 10 |
| 6.1.1 | Versorgungsgebot..... | 10 |
| 6.1.2 | Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot..... | 10 |
| 6.1.3 | Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot..... | 11 |
| 6.1.4 | Beeinträchtigerungsverbot..... | 12 |
| 6.2 | Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung | 13 |
| 6.2.1 | Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz | 13 |
| 6.2.2 | Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr | 13 |
| 6.2.3 | Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt | 13 |
| 7. | Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz | 14 |
| 7.1 | Merkmale des Vorhabens..... | 14 |
| 7.2 | Standort des Vorhabens..... | 15 |
| 7.3 | Merkmale der möglichen Auswirkungen | 15 |
| 7.4 | Ergebnis..... | 15 |
| 8. | Schutzgebietsausweisungen..... | 15 |
| 9. | Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“ | 15 |
| 10. | Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand | 16 |
| 11. | Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen | 16 |
| 11.1 | Naturräumliche Gliederung..... | 16 |
| 11.2 | Relief, Geologie und Boden..... | 17 |
| 11.3 | Grund- und Oberflächenwasser..... | 17 |
| 11.4 | Klima und Luft | 17 |
| 11.5 | Ortsbild, Freizeit und Erholung | 18 |
| 11.6 | Biotoptypen | 18 |
| 12. | Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung | 18 |
| 12.1 | Faunistisches Gutachten..... | 18 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 12.2 | Artenschutzrechtliche Prüfung..... | 19 |
| 12.2.1 | Wirkungen des Vorhabens | 19 |
| 12.2.2 | Maßnahmen zur Vermeidung | 19 |
| 12.2.3 | Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen..... | 19 |
| 12.2.4 | Artenschutzrechtliche Prüfung..... | 19 |
| 13. | Immissionsschutz | 20 |
| 13.1 | Straßenlärm | 20 |
| 13.2 | Schallschutzmaßnahmen | 20 |
| 13.3 | Gewerbelärm..... | 20 |
| 13.4 | Fluglärm | 21 |
| 14. | Wasserwirtschaftliche Belange..... | 21 |
| 14.1 | Wasserversorgung | 21 |
| 14.2 | Abwasserentsorgung..... | 22 |
| 14.3 | Regenwasserbewirtschaftung | 22 |
| 14.4 | Wassersparmaßnahmen | 22 |
| 14.5 | Bodenversiegelung..... | 22 |
| 15. | Altlasten..... | 22 |
| 16. | Allgemeiner Klimaschutz..... | 23 |
| 17. | Städtebauliches und grünordnerisches Konzept | 23 |
| 18. | Begründung der Änderungen..... | 24 |
| 18.1 | Art der baulichen Nutzung | 24 |
| 18.1.1 | Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“ | 24 |
| 18.1.2 | Mischgebiet | 24 |
| 18.1.3 | Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB | 25 |
| 18.2 | Maß der baulichen Nutzung | 25 |
| 18.2.1 | Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl..... | 25 |
| 18.2.2 | Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen..... | 25 |
| 18.3 | Überbaubare Grundstücksflächen | 26 |
| 18.4 | Bauweise | 26 |
| 18.5 | Stellplätze | 26 |
| 18.6 | Ein- und Ausfahrt und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt..... | 26 |
| 18.7 | Besonderer Nutzungszweck von Flächen..... | 26 |
| 18.8 | Versorgungsanlagen | 26 |
| 18.9 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 27 |
| 18.9.1 | Oberflächenbefestigung | 27 |
| 18.9.2 | Versickerung von Niederschlagswasser | 27 |
| 18.10 | Private Grünflächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 27 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 18.10.1 | Grundstücksbepflanzung..... | 27 |
| 18.10.2 | Begrünung von Stellplätzen..... | 27 |
| 18.10.3 | Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 27 |
| 18.11 | Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen | 27 |
| 18.12 | Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes | 28 |
| 19. | Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen | 28 |
| 19.1 | Dachformen und -neigungen | 28 |
| 19.2 | Dachflächenfenster, Dachgauben, Dacheischnitte und Dachüberstand..... | 28 |
| 19.3 | Werbeanlagen..... | 28 |
| 20. | Wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG | 28 |
| 21. | Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB | 28 |
| 22. | Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB | 29 |
| 23. | Umweltbericht | 29 |
| 24. | Flächenstatistik | 29 |

ABBILDUNGEN

| | | |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1: | Lage des Plangebietes (Quelle Google Earth)..... | 4 |
| Abbildung 2: | Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)..... | 5 |
| Abbildung 3: | Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010 | 6 |
| Abbildung 4: | Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan..... | 7 |
| Abbildung 5: | Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Wallerstädter Straße“ | 8 |
| Abbildung 6: | Luftbild des Plangebietes | 16 |
| Abbildung 7: | Städtebauliches Konzept (gedreht) | 24 |

1. Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung

Im Plangebiet besteht neben gemischt genutzten Gebäuden im östlichen Teil, im westlichen Teil ein Lebensmittel-Vollversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 760 m². Der rechtskräftige Bebauungsplan „Wallerstädter Straße“ setzt hier ein Mischgebiet fest.

Durch veränderte Marktbedingungen, insbesondere durch die aktuellen Größen der derzeit geplanten Lebensmittel-Versorgermärkte, besteht das Erfordernis, den bestehenden Markt zu vergrößern. Das Gebäude entspricht baulich nicht mehr den aktuellen organisatorischen Anforderungen an die Betriebsgestaltung. Die Erweiterung des Marktes dient insbesondere dazu, den Markt zukunftsfähig zu gestalten und damit die jetzigen Kunden am Standort zu halten.

Es ist geplant eine Vergrößerung der Gesamt-Verkaufsfläche des Lebensmittel-Vollversorgers auf bis zu 1.200 m² zu ermöglichen. Dadurch soll die Nahversorgungssituation in Geinsheim leistungsfähig gesichert werden.

Diese geplante Größe des Vollversorgers ist im festgesetzten Mischgebiet nicht zulässig und macht eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Bedingt durch die Großflächigkeit ist hier die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes“ auf einem Teilbereich des Plangebietes notwendig. Ferner sind im gesamten Plangebiet u.a. die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu ändern.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Geinsheim der Gemeinde Trebur, südlich der Diamantstraße an der Kreuzung zur L 3094 (Wallerstädter Straße) und hat eine Größe von ca. 0,7 ha.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle Google Earth)

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Gemarkung Geinsheim, in der Flur 3 die Flurstücke 145/4, 145/5 und 145/8.

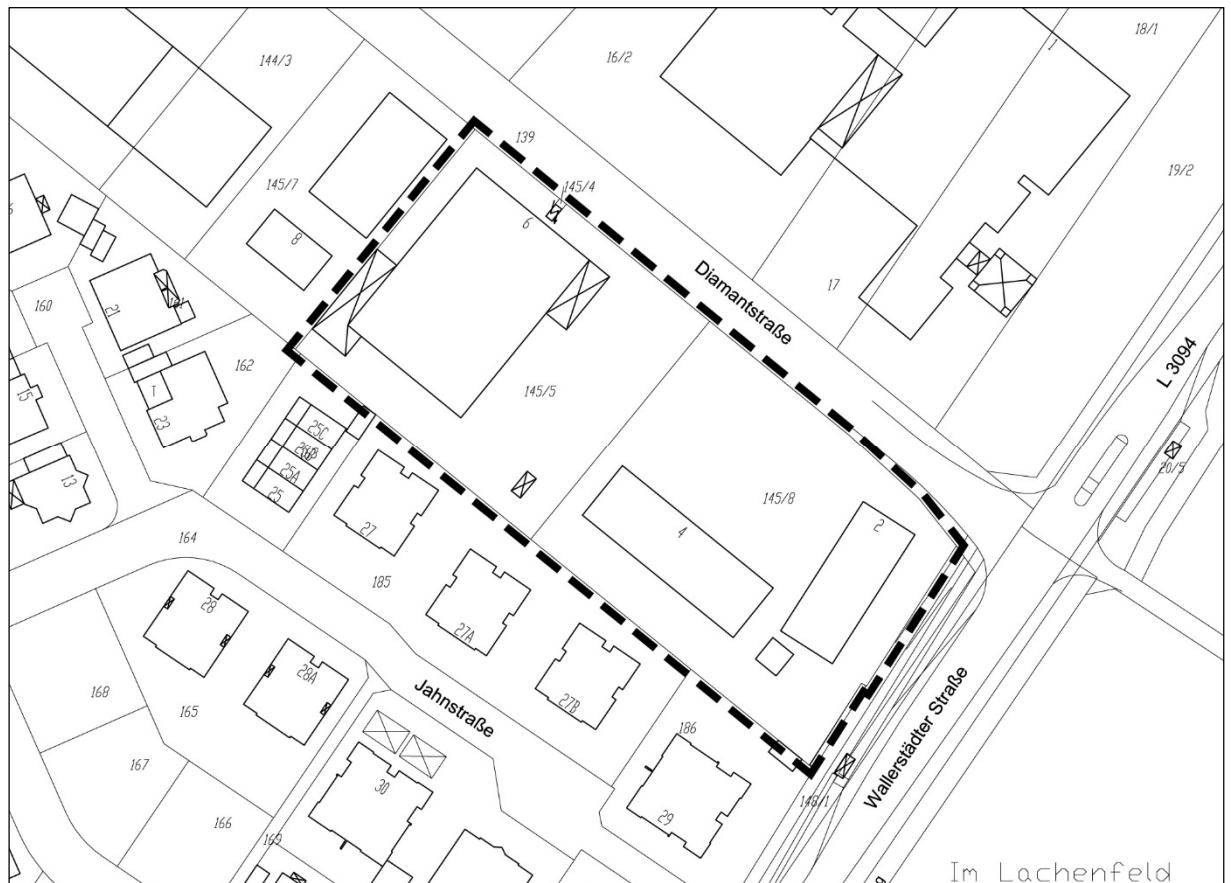


Abbildung 2: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 4.200 m² beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig. Siehe hierzu Kapitel 7.

Geinsheim ist im Westen, Süden und Osten vom Vogelschutzgebiet „Hessisches Ried mit Kühkopf-Knoblauchsau“ (6116-450) umgeben. Aufgrund der bestehenden Bebauung liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten nicht vor.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich des Plangebietes als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Obwohl im Gebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entsteht, ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Die Prüfung der ökonomischen, städtebaulichen, raumordnerischen und verkehrlichen Auswirkungen und der Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild ergab, dass vom Vollversorger keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Durch den geplanten Markt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel zu erwarten. Diese Tatsache wird in Kapitel 6 durch eine Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO begründet.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „Gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt.

Am östlichen Rand sind entlang der L 3094 Einzelbäume, Planung dargestellt.

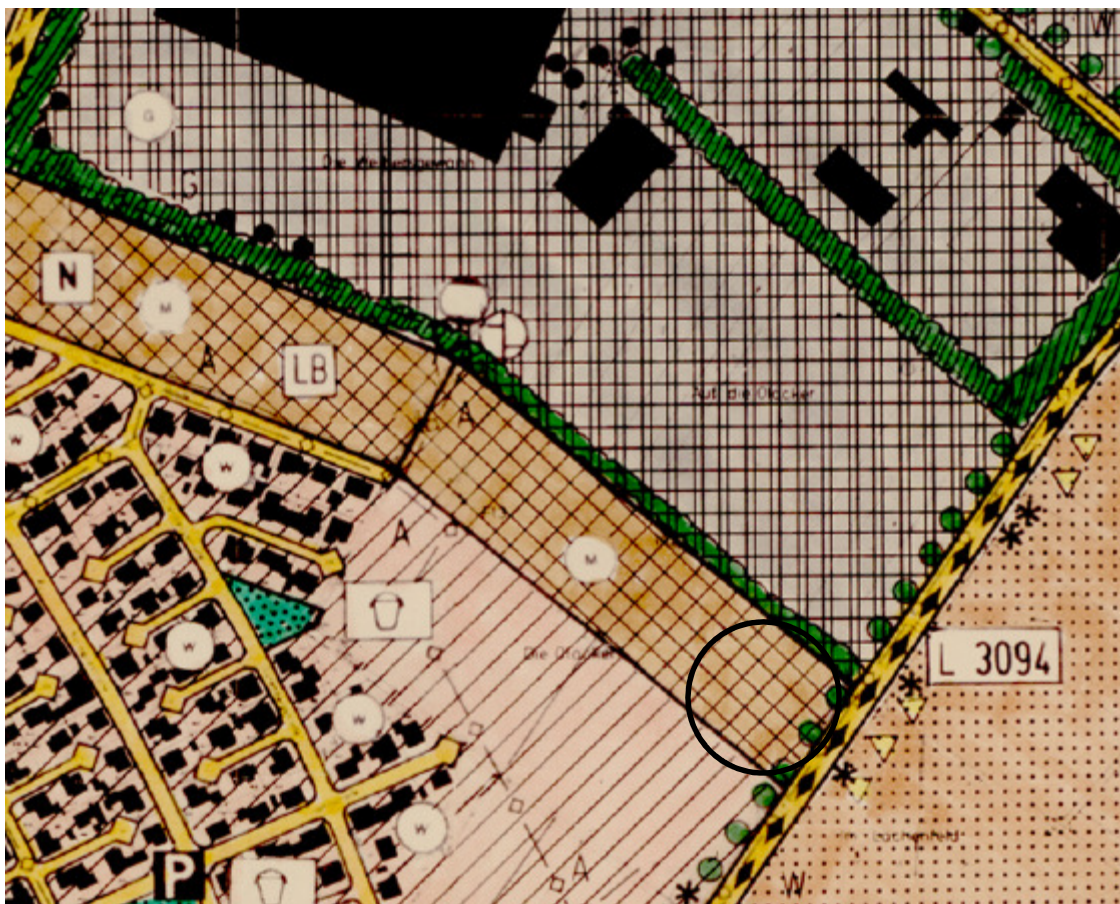


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

5.3 Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung

Da die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung notwendig.

Im Rahmen der Berichtigung wird der als Sondergebiet festgesetzte Teil des Geltungsgebietes des Bebauungsplanes als „Sonderbaufläche“ dargestellt werden.

5.4 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Wallerstädter Straße“ aus dem Jahr 1991.

Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet folgendes fest:

- Mischgebiet, überbaubare Grundstücksflächen, zwei Vollgeschosse (FH = 12,00 m), offene Bauweise, Grundflächenzahl 0,6 und Geschossflächenzahl 1,2, Firstrichtung (traufständig),
- 5 m breiter Erdwall, Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Satteldächer 35° bis 40°, Regelungen zu Dachflächenfenstern, Solaranlagen, Gauben, Dacheinschnitten und Dachüberständen.

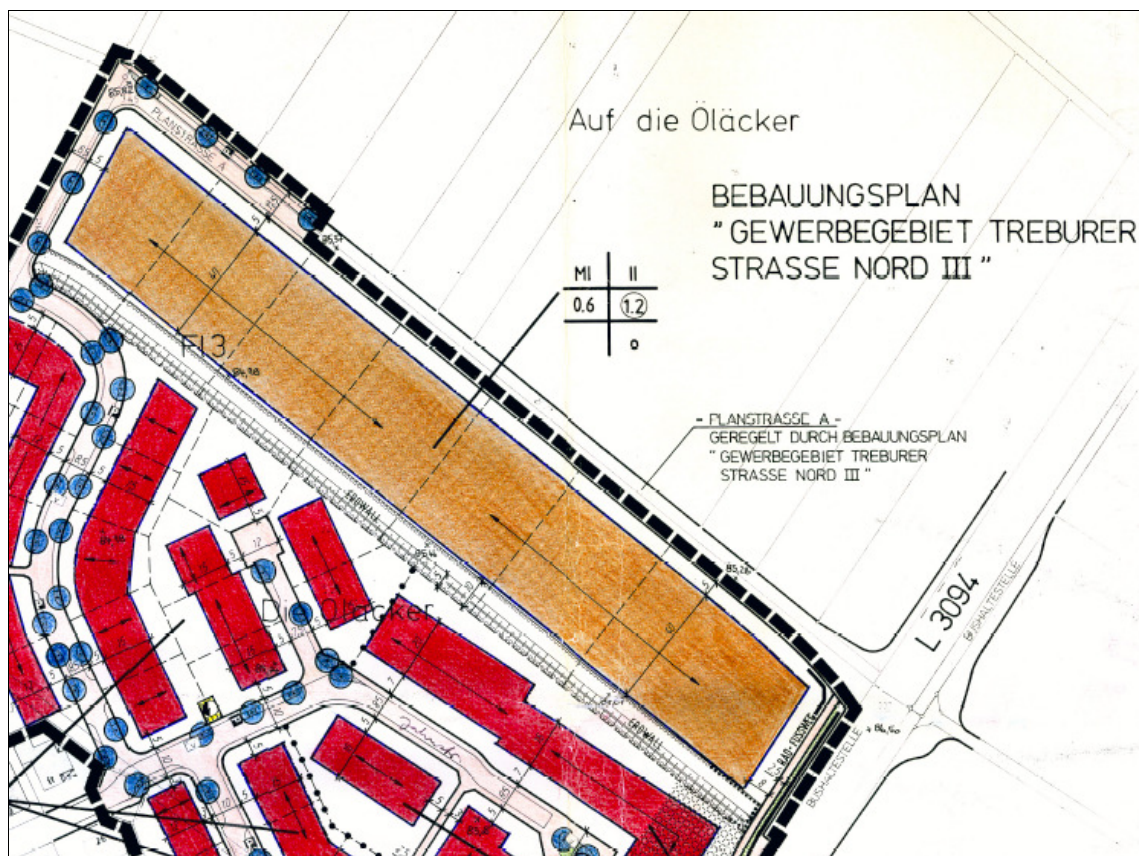


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Wallerstädter Straße“

6. Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Durch die geplante Vergrößerung des Lebensmittelmarktes wird im Plangebiet ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb entstehen.

Nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Nicht integrierte großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen nach dem Willen des Gesetz- bzw. Verordnungsgebers somit einem erhöhten Abwägungsbedarf unterworfen werden. Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene, ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird dabei über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle,

ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04) als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an.

Der geplante Lebensmittel-Vollversorgermarkt ist mit einem Verkaufsflächenumfang von rd. 1.200 als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Zugleich überschreitet das geplante Vorhaben die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m Geschossfläche, sodass die Erstellung einer entsprechenden Auswirkungsanalyse erforderlich wird, die eine Darstellung und Prüfung der Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO umfasst.

Grundsätze und Ziele des Regionalplanes Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 werden verschiedene Grundsätze und Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert.

Grundsatz G3.4.3-1 des Regionalplanes Südhessen 2010

„Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein“ (G3.4.3-1)

Ziel Z3.4.3-2 des Regionalplanes Südhessen 2010

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

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

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

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

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

Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.“

6.1 Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bezüglich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind für das Vorhaben folgende Grundsätze und Ziele zu beachten:

- Versorgungsgebot
- Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot
- Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot
- Beeinträchtigungsverbot

Geprüft wurden die Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nach dem Schema der Hinweise und Erläuterungen für „Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht (HMWVL, Neufassung 2005, StAnz. Nr. 5/2003, S. 453; Ergänzung Nr. 18/2005, S. 1596 ff)“.

6.1.1 Versorgungsgebot

Grundsätze des RPS 2010

Leitvorstellung der Raumordnung und Landesplanung ist u. a. die Erreichung gleichwertiger Lebensbedingungen in der Region.

Unter einer verbrauchernahen, örtlichen Grundversorgung ist die regelmäßige Nahversorgung mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Wohnortnähe zu verstehen. Dazu zählt in erster Linie die Versorgung mit Lebensmitteln. Darüber hinaus werden zur Grundversorgung in der Regel auch Getränke, Zeitungen und Zeitschriften, Tabakwaren, Drogeriewaren etc. gerechnet. Zur erweiterten Grundversorgung zählen außerdem konsumnahe Dienstleistungen wie Post und Bank, Arzt und Apotheke, Gastronomie und Friseur. Von besonderer Bedeutung ist dabei die fußläufige Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von maximal 700 m (Begründung zu G3.4.3-1).

Beachtung der Grundsätze

Die verbrauchernahe Grundversorgung in zumutbarer Erreichbarkeit wird, aufgrund der Lage des Marktes in Geinsheim, sinnvoll ergänzt.

Die Erschließung durch den MIV und ÖPNV sowie die Fußläufigkeit sind als gut einzustufen.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in der Diamantstraße und der Wallerstädter Straße unmittelbar östlich angrenzend. Die Busse verkehren tagsüber nach Groß-Gerau und nach Rüsselsheim. Das Plangebiet ist über das straßenbegleitende Fußwegesystem für Fußgänger aus den umliegenden Wohngebieten auf kurzem Wege zu erreichen.

6.1.2 Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot

Ziele des RPS 2010

„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Standortes und seines Verflechtungsbereiches stehen. Sie haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. Damit soll sichergestellt werden, dass Grundzentren (Klein- und Unterezentren) die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Mittelzentren darüber hinaus die Versorgung mit Gütern des gehobenen Bedarfs und Oberzentren zusätzlich die Versorgung mit Gütern des höheren spezialisierten Bedarfs für ihre jeweiligen Verflechtungsbereiche wahrnehmen und die Erfüllung zentralörtlicher abgestufter Funktionen nicht beeinträchtigt wird.

Im Einzelfall kommen Standorte auch in Klein- und Unterzentren in Betracht. Diese Ausnahmeregelung soll die örtliche verbrauchernahe Grundversorgung gewährleisten, insbesondere in den Gemeinden, die über keinen Lebensmitteleinzelhandel mehr verfügen.

Von einer verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung ist regelmäßig auszugehen, wenn die Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente insgesamt 2.000 qm nicht überschreitet und wenn das Vorhaben städtebaulich integriert ist. Im Einzelfall können Kommunen restriktivere Regelungen treffen.

Um eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit sicherstellen zu können, sind Vorhaben an städtebaulich integrierten Standorten auszuweisen.“ (RPS 2010 Begründung zu 3.4.3-2)

Beachtung der Ziele

Im System der Zentralen Orte ist die Gemeinde Trebur als Unterzentrum eingestuft. Da Geinsheim über keinen anderen Lebensmitteleinzelhandel verfügt, kann ausnahmsweise ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zugelassen werden.

Im Zuge der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes ist im Wesentlichen von einem auf Trebur-Geinsheim begrenzten Einzugsbereich auszugehen. Zu einem kleineren Teil kommen die Kunden auch aus Groß-Gerau-Wallerstädten. Da die Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente einen Umfang von 2.000 m² nicht überschreitet und der Standort gemäß dem städtebaulichen Integrationsgebot im Ergebnis als städtebaulich integriert bezeichnet werden kann, dient das geplante Vorhaben der örtlichen verbrauchernahen Grundversorgung. Siehe Kapitel 6.1.3.

6.1.3 Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot

Ziele des RPS 2010

Nach dem städtebaulichen Integrationsgebot müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Derartige Handelsbetriebe sind unter Berücksichtigung ihres Einflusses auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie des Immissionsschutzes in das Siedlungsgebiet einzufügen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich insbesondere durch ihre Größe von Einzelhandelsgeschäften herkömmlicher Art unterscheiden, können bei falscher Standortwahl die raumordnerische und städtebauliche Struktur negativ beeinflussen (siehe § 11 Abs. 3 BauNVO). Daher soll im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung sichergestellt werden, dass sich der Einzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten entfalten kann, um die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten und die Attraktivität der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne zu stärken. Deshalb sind z.B. innenstadtrelevante Sortimente an peripheren Standorten auszuschließen.

„Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegender Wohnanteil oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich auch dadurch aus, dass sie an den ÖPNV angebunden sind und fußläufig maximal 700 m von Wohnstandorten entfernt liegen. Von Vorhaben dürfen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf andere integrierte Standorte ausgehen.“ (Begründung zu Z3.4.3-2)

Beachtung der Ziele

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

Durch diese Darstellung ist der Bebauungsplan als an die Ziele der Raumordnung angepasst anzusehen, entspricht also dem Erfordernis des § 1 Abs. 4 BauGB.

Bei dem geplanten Standort handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der sich in einem durch Wohnnutzung geprägten Umfeld befindet.

Der Standort an der Diamantstraße befindet sich in räumlicher Nähe zu den umliegenden Wohngebieten. Der Standort ist zudem verkehrlich gut zu erreichen und entsprechend in das Wegenetz der Bevölkerung in Geinsheim eingebunden. Der Standort kann folglich als baulich und funktional in das Siedlungsgefüge des Ortsteils Geinsheim eingebunden und aufgrund der im näheren Umfeld bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung als städtebaulich integriert bezeichnet werden.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in der Diamantstraße und der Wallerstädter Straße unmittelbar östlich angrenzend. Die Busse verkehren tagsüber nach Groß-Gerau und nach Rüsselsheim. Das Plangebiet ist über das straßenbegleitende Fußwegesystem für Fußgänger aus den umliegenden Wohngebieten auf kurzem Wege zu erreichen.

In diesem Sinne wird mit dem bestehenden Standort dem städtebaulichen Integrationsgebot entsprochen.

6.1.4 Beeinträchtungsverbot

Ziele des RPS 2010

Das Beeinträchtungsverbot umfasst die Vorgabe, dass durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Beachtung der Ziele

„Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein zusammenhängender, städtebaulich integrierter Siedlungsbereich, in dem neben dem Einzelhandel auch weitere zentralörtliche Funktionen konzentriert sind. [...] Der Versorgungskern ist i.d.R. Teil eines zentralen Versorgungsbereiches. Es handelt sich um die Innenstadt, das Stad/Ortszentrum oder den Siedlungskern mit den Hauptgeschäftsstraßen/Fußgängerzonen, also den vorhandenen Einzelhandelsbestand in integrierter Lage. Hier konzentrieren sich außerdem die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen räumlich. [...] Ergänzungsstandorte sind Bereiche, in denen bereits ein hoher Einzelhandelsbestand außerhalb der zentralen Lagen vorhanden ist.“ (Begründung zu Z 3.4.3-4 und Z 3.4.3-5)

Nachteilige Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines geplanten Einzelhandelsvorhabens können sich etwa dadurch ergeben, dass durch die Kaufkraftbindung eines Planvorhabens Betrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, gegebenenfalls die Existenzgrundlage entzogen wird und dadurch teileräumlich eine Unterversorgung der (nicht motorisierten) Bevölkerung eintreten kann.

In den Hinweisen und Erläuterungen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung wird in diesem Zusammenhang jedoch festgehalten, dass eine übermäßige Kaufkraftbindung für sich betrachtet noch keine Auswirkung i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO darstellt, vielmehr sind solche Auswirkungen erst bei Eintreten von entsprechenden städtebaulichen Folgen anzunehmen. In diesem Zusammenhang ist zudem darauf zu verweisen, dass es nicht Gegenstand der städtebaulichen Planung und Ziel des § 11 Abs. 3 BauNVO ist, Einzelbetriebe zu schützen und in den marktwirtschaftlichen Wettbewerb einzugreifen, sondern vielmehr die Versorgung der Bevölkerung in zumutbarer Entfernung sicherzustellen.

Ergebnis:

Durch den vergrößerten Markt sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Ebenso sind Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in Trebur sowie der Nahversorgung der Bevölkerung in Geinsheim ausgeschlossen.

In Geinsheim selbst existiert kein weiterer Lebensmittelmarkt. Zur Versorgung der Bevölkerung ist ein Bäcker, ein Getränkehändler sowie Selbstvermarkter von Obst und Gemüse

vorhanden. In Trebur befinden sich ein REWE-Markt und ein Penny-Markt sowie kleinere Einzelhandelsbetriebe (Bäcker, Metzger, Getränkemarkt).

Da der Einzelhandelsbetrieb in Geinsheim schon besteht und nur vergrößert werden soll, sind keine nennenswerten Umsatzverlagerungen in Trebur und Geinsheim zu erwarten.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Umsatzverlagerungen in den benachbarten Gemeinden sind ebenfalls nicht zu erwarten. Zwar kann angenommen werden, dass in der Summe ein gewisser Anteil des prognostizierten Jahresumsatzes des geplanten Lebensmittelmarktes durch Kunden von außerhalb des Gemeindegebietes von Trebur, in Wallerstädten erbracht werden wird. Dieser ist jedoch so gering, dass negative Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Nachbargemeinden nicht entstehen.

6.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

6.2.1 Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Bei Einzelhandelsvorhaben als potenzielle Emittenten sind jeweils der Kunden- und Beschäftigtenverkehr, der Andienverkehr sowie die betriebsnotwendigen technischen Anlagen wie z.B. Kühlaggregate etc. zu betrachten. Die Einhaltung der Vorgaben der einschlägigen lärmtechnischen Vorschriften und Regelwerke ist regelmäßig im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und der entsprechende Nachweis zu führen.

Darüber hinaus wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 16.07.2015), deren Ergebnisse im Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt werden und auszugsweise wie folgt zusammengefasst werden können:

Bei ansonsten unveränderten, schalltechnisch relevanten Randbedingungen (z. B. Öffnungszeiten, Andienungszeiten/-aufkommen, Geräuschemissionen der ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen) ist durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes und der hieraus resultierenden möglichen Zunahme des Kundenverkehrs eine Pegelerhöhung um maximal 0,4 dB(A) zu erwarten. Eine solch geringe Pegelerhöhung ist weder wahrnehmbar noch messbar und liegt innerhalb der Prognosegenauigkeit. Somit führt das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes zu keiner wesentlichen Änderungen der bestehenden Situation.

6.2.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Bei den Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr ist insbesondere die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs zu betrachten.

Durch die Vergrößerung des Marktes sind Veränderungen des Kundenverkehrsaufkommens von maximal 10 % und somit auch ein maximal 10 % höherer Verkehr zu erwarten. Dies führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen und der Knotenpunkte L 3094/Diamantstraße und L 3012/Diamantstraße.

6.2.3 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild kommen nur in Betracht bei einem hinsichtlich Lage, Umfang oder Größe nicht an die städtebauliche Umgebungsbebauung angepassten oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben. Sie können u.a. darin bestehen, dass die Geschlossenheit eines Ortsbildes durch die Anlage des Vorhabens gestört wird. Dies gilt in besonderem Maße, wenn das Projekt in der Nähe denkmalgeschützter oder sonstiger das Ortsbild prägender Einzelbauten und Ensembles errichtet werden soll.

Das Gebäude des Lebensmittelmarktes bleibt nach wie vor eingeschossig, sodass sich der Baukörper weiterhin in die im näheren Umfeld des geplanten Standortes bereits vorhandene Bebauung einfügt und nicht als Fremdkörper wahrgenommen wird. Auch die Geschlossenheit des Ortsbildes kann im Zuge der städtebaulichen Gesamtkonzeption für den Bereich gewahrt werden. Denkmalgeschützte oder sonstige das Ortsbild prägende Einzelbauten und Ensembles finden sich im Umfeld des Planstandortes nicht. Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch das geplante Vorhaben somit nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt kann festgehalten werden, dass im Zuge der geplanten Vorhaben keine naturnahen Gehölz- oder sonstige Vegetationsbestände zerstört werden, die aus naturschutzfachlicher Sicht eine entsprechende Wertigkeit aufweisen. Wesentliche negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind durch die Umsetzung der Planung somit nicht zu erwarten.

Fazit:

Die Darstellung und Prüfung von Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ergab, dass aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht im Ergebnis keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen.

Der Standort ist zugleich auch aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, da in näherer Umgebung bereits umfangreich Wohnbebauung vorhanden ist und ein Kundenpotenzial vorhanden ist. Insofern kann mit dem Standort für ein Lebensmittel-Vollversorger gleichzeitig auch die Nahversorgung weiterhin leistungsfähig auf kurzem Wege sichergestellt werden.

7. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVP-Gesetz

Für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben muss laut § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.6 bzw. 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden. Wird durch diese Prüfung festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen von dem geplanten Vorhaben ausgehen, kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden und das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die in der Nr. 1 der Anlage 2 zum UVPG genannten Merkmale des Vorhabens sind darauf zu prüfen, ob anhand dieser negative Umweltauswirkungen denkbar sind. Ist dies nicht der Fall, müssen keine weiteren Untersuchungen durchgeführt werden.

7.1 Merkmale des Vorhabens

Größe

Es ist ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² geplant.

Nutzung und Gestaltung von Boden, Natur und Landschaft

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen. Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung sowie die Lage ist das Plangebiet in Bezug auf Boden, Natur und Landschaft als vorbelastet einzustufen.

Am Südrand des Plangebietes werden die bestehenden Grünflächen weitgehend erhalten.

Abfallrisiko

Von der Nutzung als Lebensmitteleinzelhandel geht kein erhöhtes Abfallrisiko aus. Es findet eine ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer statt.

Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Von dem Vorhaben gehen keine zusätzlichen Umweltverschmutzungen oder Belästigungen aus, da es sich lediglich um eine Erweiterung und Weiternutzung eines bestehenden Lebensmitteleinzelhandels handelt.

Unfallrisiko

Ein Unfallrisiko geht von dem Vorhaben nicht aus, da es sich um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, in denen nicht mit gefährlichen Stoffen oder Technologien umgegangen wird.

7.2 Standort des Vorhabens

Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes

Im Plangebiet befindet sich ein Lebensmittel-Vollversorgermarkt (EDEKA-Markt) und zwei gemischt genutzte Gebäude (im Erdgeschoss Läden, Dienstleistungen, in den Obergeschossen Wohnungen) mit umgebenden Parkplatz- und Stellplatzflächen. Am südlichen und östlichen Rand sind Rasenflächen und Hecken vorhanden.

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Natur und Landschaft

Wegen der bestehenden Überbauung und Befestigung besteht eine anthropogene Überformung des Bodens mit geringer Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung.

Besonders geschützte Gebiete

Besonders geschützte Gebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes

Wegen der bestehenden Überbauung und Befestigung sind durch die Planung keine Auswirkungen auf die bestehenden Nutzungen zu erwarten.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete

Besonders geschützte Gebiete sind nicht betroffen.

7.4 Ergebnis

Nach den Prüfkriterien der Nr. 1 der Anlage 2 des UVPG gehen vom Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen aus.

Daher kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden und das beschleunigte Verfahren kann Anwendung finden. Siehe hierzu Kapitel 4.

8. Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Rheins, einem Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann.

Geinsheim ist im Westen, Süden und Osten vom Vogelschutzgebiet „Hessisches Ried mit Kühkopf-Knoblauchsau“ (6116-450) umgeben.

Sonstige Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

9. Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen möglich, die vom Planungsträger zu beachten sind.

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden im Siedlungsbereich sind die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

10. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bebaut oder versiegelt. Am Nordrand des Plangebietes verläuft die Diamantstraße.

Im Plangebiet befindet sich ein Lebensmittel-Vollversorgermarkt (EDEKA-Markt) und zwei gemischt genutzte Gebäude (im Erdgeschoss Läden und Dienstleistungen, in den Obergeschossen Wohnungen) mit umgebenden Parkplatz- und Stellplatzflächen. Auf dem Flurstück Nr. 145/4 befindet sich eine Trafostation

Am südlichen und östlichen Rand sind Rasenflächen und Hecken vorhanden.

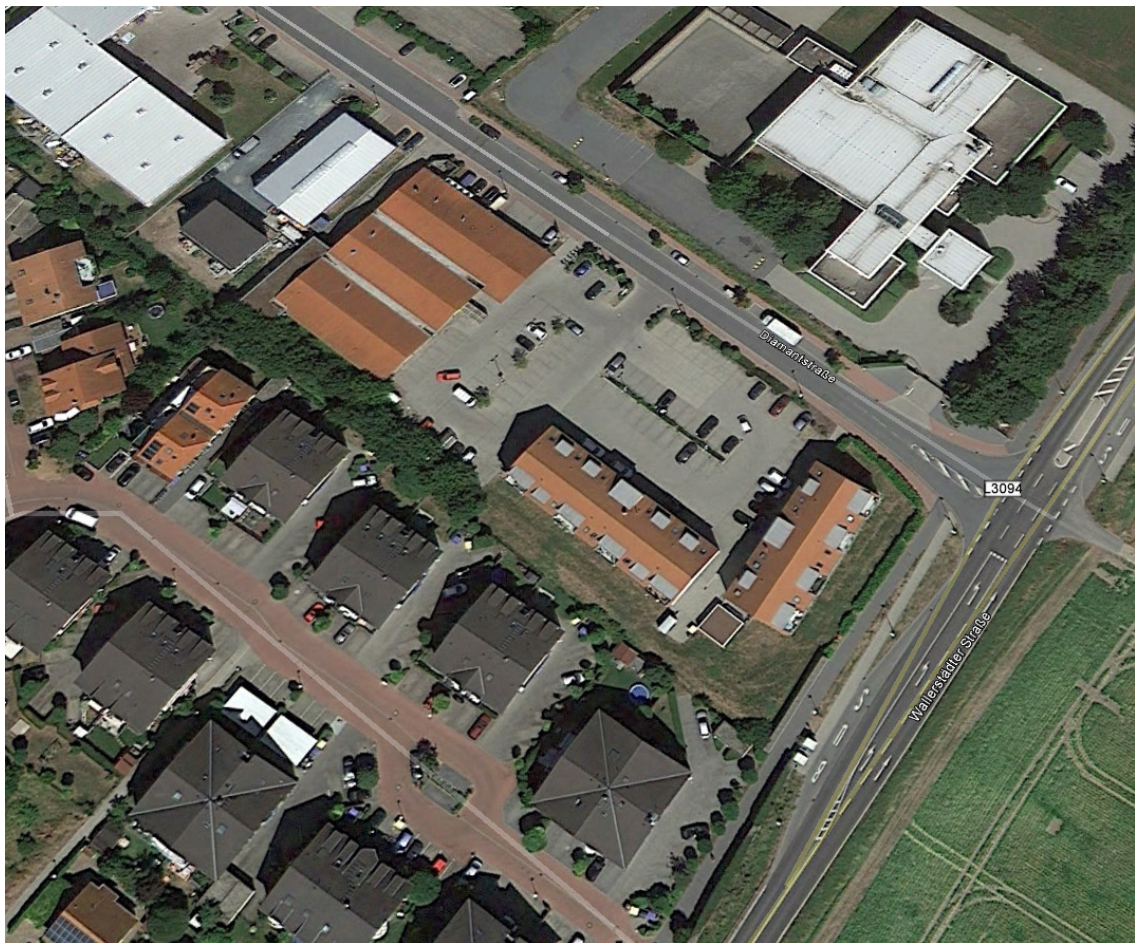


Abbildung 6: Luftbild des Plangebietes

11. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

11.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich in der Region 'Oberrheinische Tiefebene' (2). Dort liegt es innerhalb der Haupteinheitengruppe 'Nördliches Oberrheintiefland' (22) in der Haupteinheit der 'Hessischen Rheinebene' (225) im Bereich 'Riedhäuser Feld' (Untereinheit 225.5).

Das 'Riedhäuser Feld' ist eine nach Norden zunehmend schmaler werdende Terrassenplatte zwischen 'Neckarried' (Untereinheit 225.6) und 'Mannheim-Oppheimer Rheinniederung' (Untereinheit 222.1). Geinsheim liegt in dessen nördlichem Bereich direkt an der Ostkante der Terrassenplatte.

11.2 Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine insgesamt relativ gleichmäßig ebene Oberflächengestalt aus. Die mittlere Höhe im Plangebiet beträgt 86 m über NN. Von Ost nach West fällt das Gelände leicht ab. Im Süden entlang der Nachbargrenzen zum Wohngebiet befindet sich ein teilweise bepflanzter Erdwall.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gebiet, das größtenteils bebaut ist. Die großen Stellplatzflächen und die Wegeflächen sind mit Pflastersteinen vollversiegelt. An den östlichen und südlichen Grundstücksrändern sind Vegetationsflächen mit Ziergehölzen und Rasen vorhanden.

Aufgrund der bestehenden Überbauung und Versiegelung ist der Boden im Plangebiet großflächig anthropogen überformt. Innerhalb des Plangebietes ist mit Auffüllungen und Umlagerungen des Bodens zu rechnen.

11.3 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

Grundwasserleitende Schichten sind die pliozänen und pleistozänen Ablagerungen und die jüngeren Ablagerungen von Rhein und Neckar mit einem sehr gut durchlässigen Porenanteil (Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Hydrologisches Kartenwerk Hessen 1991).

Untersuchungen der hydrologischen Verhältnisse haben einen Grundwasserflurabstand von 1,00 bis 2,00 Meter ergeben („Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Hessenauer Straße“, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt Juli 2015)

Teilbereiche des Plangebietes sind bisher unversiegelt und haben eine Bedeutung zur Grundwasserrückhaltung und -neubildung. Im Bereich der bestehenden Bebauung und Versiegelungen ist das Grundwasserpotenzial vorbelastet.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich weder offene Fließ- noch Stillgewässer.

11.4 Klima und Luft

Regionalklima

Das Klima im Plangebiet wird durch seine Lage innerhalb der Oberrheinniederung bestimmt. Es kennzeichnet sich durch niedrige Windgeschwindigkeiten, höhere Lufttemperatur und geringere Niederschlagsmengen (Hessisches Ministerium für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, Das Klima von Hessen, Wiesbaden 1981).

Die Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter herrschen Winde aus Nordost bis Ost vor.

Das mittlere Tagesmittel der Lufttemperatur beträgt 9,5 - 10°C. Die Winter sind mild und schneearm, die Sommer heiß und schwül.

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe schwankt zwischen 650 - 700 mm. Die meisten Niederschläge fallen in den Sommermonaten, wenn durch die hohe Einstrahlung verstärkt Schauer und Gewitter auftreten. Die mittlere Anzahl der Tage mit Nebel liegt bei 70 - 100.

Lokalklima

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur ein typisch innerörtliches Klima. Hoher Versiegelungsgrad, geringe Vegetationsflächen bedingen ein beeinträchtigtes klimatisches Potenzial.

Kaltluftströme als bedeutende Frischluftlieferanten aus dem Umfeld sind im Plangebiet vor allem aus östlicher Richtung über die landwirtschaftlichen Flächen möglich.

11.5 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Das Plangebiet liegt im Siedlungskörper von Geinsheim. Die Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung mit Gewerbe und Einzelhäusern mit Gartenbereichen. Der Grünbestand, vor allem die Bäume, auf den Grundstücken trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei.

Das Ortsbild des Plangebietes wird im Süden durch einen teilweise mit heimischen Gehölzen bepflanzten Erdwall geprägt. Der bepflanzte Erdwall bildet eine Sichtbegrenzung für das daran angrenzende Wohngebiet.

Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, sind aber öffentlich zugänglich. Das Plangebiet hat jedoch nur eine eingeschränkte Erholungs- und Aufenthaltsqualität.

11.6 Biototypen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein voll erschlossenes und überwiegend bebautes Gebiet mit Gewerbenutzung und gemischt genutzten Gebäuden mit folgenden Biotop- und Nutzungsstrukturen:

- Gebäude
- Versiegelte Flächen (gepflasterte Stellplätze und Wege)
- intensiv gepflegte Grünflächen mit Rasen und Ziergehölzen
- Einzelbäume jüngeren Alters

Den Rasenflächen, Ziergehölzen und Bäumen kann eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zugesprochen werden.

Die Umgebung ist geprägt durch weitere bebaute Flächen mit Gartenflächen und teilweise unbebauten Wiesenflächen.

12. Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

12.1 Faunistisches Gutachten

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Gutachten vor: „Änderung des Bebauungsplanes „Wallerstädter Straße“ zur Erweiterung des EDEKA-Marktes in Trebur-Geinsheim, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, April 2015.

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurde untersucht, ob und wie besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Am 20. April 2015 fand eine Ortsbegehung zur Ermittlung des Habitatpotenzials für Zauneidechsen sowie für Vögel statt.

Die befestigten Flächen und Eingrünungen im Bereich der vorhandenen Stellplätze sind starken Störungen ausgesetzt und als Lebensraum ungeeignet. Die Grünstreifen am Süd- und Ostrand des Geländes setzen sich aus einer dichten und hohen Grasvegetation zusammen und sind daher für Zauneidechsen aufgrund ihrer Struktur ebenfalls ungeeignet.

Die Zauneidechse wird daher innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung nicht erwartet.

Die am Südrand vorhandene Hecke aus jüngeren Bäumen und Sträuchern wird Bruthabitat von Gehölzbrütern sein. Am EDEKA-Markt-Gebäude wurden keine Hinweise auf Gebäudebrüter beobachtet.

12.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

12.2.1 Wirkungen des Vorhabens

Mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans „Wallerstädter Straße“ verbundene Wirkfaktoren in Hinblick auf die Fauna sind:

- Störungen von Vögeln während der Baumaßnahmen (Lärm, Bewegungen, Licht).

Betroffene artenschutzrelevante Gilden sind Gehölzbrüter. Die Bäume und Sträucher (u.a. Felsenbirne, Frühe Traubenkirsche und Salweide) weisen noch keine für Spalten- und Höhlenbrüter geeigneten Habitate auf. Aus diesem Grund sind auch keine Fledermausquartiere zu erwarten.

12.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

| Nr. | Art der Maßnahme | betroffene Art(en) |
|-----|---|--------------------|
| M 1 | Zügige Durchführung der Bauarbeiten, nach Möglichkeit im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelbrutzeit | Gehölzbrüter |

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) ist nicht gegeben.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter der Beachtung der oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigung, Tötung, Störung von Tierarten, die einem strengen bzw. europarechtlichen Schutzstatus unterliegen), nicht ausgelöst wird.

12.2.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen

Anhand der Ortsbesichtigung im April 2015 kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen: Flora, Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Insekten, Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden. Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen wurden bei der Begehung im Jahr 2015 nicht festgestellt oder sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten.

Somit beschränkt sich das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum auf Vögel.

12.2.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird für Gehölzbrüter ein Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung ausgefüllt. In dem Prüfbogen werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abgefragt.

Nach der Ortsbesichtigung im April 2015 wird erwartet, dass es sich bei den von der Umsetzung der Planung betroffenen Gehölzbrütern um in Hessen häufig und verbreitet auftretende Arten wie z.B. Amsel, Mönchsgrasmücke oder Fitis handelt, deren Erhaltungszustand als günstig eingestuft wird (Staatliche Vogelschutzwarte 2014). Die Gehölzbrüter werden eine Hecke aus jüngeren Bäumen und Sträuchern zwischen Gebäuden am Südrand des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung nutzen.

Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich keine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos von Gehölzbrütern. Störungen entstehen im Zuge der Baumaßnahmen vor allem durch Lärm und Licht. Sie sind zeitlich befristet. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Gehölzbrüterpopulationen durch die Maßnahmen wird nicht erwartet.

13. Immissionsschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch Straßenverkehrsgeräusche der L 3094 belastet. Eine schalltechnische Berechnung hierzu wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wallerstädter Straße“ erstellt und liegt der Gemeinde Trebur vor.

In Bezug auf Gewerbelärm liegt zur geplanten Erweiterung des EDEKA-Marktes eine schalltechnische Stellungnahme vor (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bensheim, 16.07.2015).

Weiterhin ist im Plangebiet mit Fluglärm zu rechnen.

13.1 Straßenlärm

Wegen der durch die Landesstraße verursachten Lärmimmissionen wurden auf der Grundlage der o.g. schalltechnischen Berechnung Schallschutzmaßnahmen entwickelt und im Bebauungsplan festgesetzt.

13.2 Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Entlang der Landesstraße ist im Bebauungsplan „Wallerstädter Straße“ eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand parallel zur Fahrbahn festgesetzt.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur Minderung des Immissionsschutzkonfliktes kommt außerdem passiver Lärmschutz in Frage. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan, dass der Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu führen ist, wird gewährleistet, dass ein den Anforderungen entsprechender passiver Schallschutz realisiert wird.

Die DIN 4109 kann bei der Gemeinde Trebur eingesehen werden.

13.3 Gewerbelärm

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist genehmigt und soll lediglich erweitert werden. Die Zunahme des Kundenaufkommens wird mit maximal 10 % quantifiziert, wovon wiederum nur ein Bruchteil mit dem Auto den Markt anfährt. Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird jedoch von einem, durch die Markterweiterung bedingten 10 % höheren Pkw-Aufkommen ausgegangen.

Die o.g. schalltechnische Stellungnahme stellt folgendes fest:

„Bei ansonsten unveränderten, schalltechnisch relevanten Randbedingungen (z. B. Öffnungszeiten, Andienungszeiten/- aufkommen, Geräuschemissionen der ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen) ist durch die Erweiterung der Verkaufsfläche des Marktes und der hieraus resultierenden möglichen Zunahme des Kundenverkehrs eine Pegelerhöhung um maximal 0,4 dB(A) zu erwarten. Eine solch geringe Pegelerhöhung ist weder wahrnehmbar noch messbar und liegt innerhalb der Prognosegenauigkeit. Somit führt

das geplante Vorhaben aus Sicht des Schallimmissionsschutzes zu keiner wesentlichen Änderungen der bestehenden Situation.“

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Um den Schallschutz für die angrenzenden Nutzungen aufgrund der bestehenden Situation zu gewährleisten, wird das Plangebiet gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen gegliedert.

Folgende aktive Maßnahmen sind vorgesehen:

Öffnungszeiten und Andienung der Einzelhandelsbetriebe

Die Öffnungszeiten und die Andienung der Einzelhandelsbetriebe sind ausschließlich im Tagzeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr zulässig.

Einhausung der Verladebereiche der Einzelhandelsbetriebe

Verladebereiche von Einzelhandelsbetrieben sind einzuhausen (Schalldämm-Maß von Dach und Seitenwand ($R'_w \geq 25$ dB)).

Haustechnische Anlagen

Werden an Fassaden von Einzelhandelsbetrieben Aggregate von haustechnischen Anlagen angebracht, die ins Freie Schall abstrahlen, darf der Gesamtschalleistungspegel dieser Anlagen Werte von tags/nachts $L_{WA} = 75/65$ dB(A) nicht übersteigen. Die Anlagengeräusche dürfen weder ton- noch impulshaltig sein.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude):

- die Öffnungszeiten und/oder die Andienung auch zwischen 22.00 - 6.00 Uhr zulässig sind,
- die Einhausung der Verladebereiche von Einzelhandelsbetrieben nicht oder nur teilweise erforderlich ist,
- der ins Freie Schall abgestrahlte Gesamtschalleistungspegel haustechnischer Anlagen von Einzelhandelsbetrieben mehr als tags/nachts $L_{WA} = 75/65$ dB(A) betragen darf.

13.4 Fluglärm

Mit der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main (GVBl. II 65-14) wurden für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main außerhalb des Flughafengeländes ein Lärmschutzbereich festgesetzt. Der Lärmschutzbereich besteht aus den Tag-Schutzzonen 1 und 2 sowie der Nacht-Schutzzone nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm.

Das Plangebiet befindet sich weder in einer Tag- noch in einer Nachtschutzzone.

Die Gemeinde Trebur befindet sich außerdem nicht innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens.

14. Wasserwirtschaftliche Belange

14.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch das Wasserwerk Gerauer Land als zuständiges Versorgungsunternehmen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Versorgungsanlagen sichergestellt.

14.2 Abwasserentsorgung

In der östlichen Hälfte der Diamantstraße verläuft ein öffentlicher Abwassersammler DN 700.

Das südlich der Diamantstraße gelegene Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Außerdem existiert im angrenzenden Entwässerungsnetz des OT Geinsheim ein Regenrückhaltebecken ohne Notüberlauf.

14.3 Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser „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.“ Der § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetzes konkretisiert das WHG dahingehend, dass Niederschlagswasser „von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden [soll], wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser wie folgt getroffen:

„Auf Baugrundstücken anfallendes, nicht als Betriebswasser weiterverwendetes Niederschlagswasser sowie Niederschlagswasser der privaten befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Niederschlagswasser von Flächen der Baugrundstücke, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, ist in den Schmutzwasserkanal zu leiten.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 in der aktuellen Fassung vorzunehmen.“

14.4 Wassersparmaßnahmen

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Brauchwasser weiterzuverwenden.

14.5 Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, die Stellplätze im Mischgebiet – mit Ausnahme der Fahrspuren - in wasserundurchlässiger Bauweise auszuführen sind.

Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

Das Niederschlagswasser, das auf Fahrspuren anfällt, ist über den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu entwässern.

15. Altlasten

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend

der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

16. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Klimaökologie

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt. Die vorhandene Begrünung und die Bäume auf dem Parkplatz tragen zur Beschattung des Gebietes bei und wirken einer „Aufheizung“ der Fläche und einer erhöhte Staubbildung entgegen.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 22.12.2011, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

17. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches soll ein großflächiger Lebensmittel-Vollversorger mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² errichtet werden. Der bestehende Markt wird dadurch nach Osten um ca. 330 m² Verkaufsfläche vergrößert. Die bestehenden Wohn- und Geschäftshäuser bleiben unverändert.

Der Erdwall und die Heckenpflanzung im Süden bleiben bis auf einen Teil im Südosten, der für eine Gebäudeumfahrt benötigt wird, erhalten.

Die Erschließung des Marktes und der Wohn- und Geschäftshäuser erfolgt weiterhin über die Diamantstraße. Die nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Trebur notwendigen Stellplätze werden am bisherigen Standort und ergänzend vor, seitlich und hinter den Häusern angeordnet.

Für die Planung sind nach der Stellplatzsatzung 113 Stellplätze nachzuweisen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Lebensmittelmarkt

Verkaufsfläche = ca. 1.100 m², 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche, D.h. 73 Stellplätze

Haus 2 und Haus 4 (Bestand und Planung)

Wohnungen und Ladenflächen, D.h. 40 Stellplätze

Im städtebaulichen Konzept sind 118 Stellplätze geplant, somit 5 Stellplätze mehr als notwendig.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept (gedreht)

18. Begründung der Änderungen

18.1 Art der baulichen Nutzung

18.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“

Das Plangebiet wird im Bereich des Lebensmittelmarktes und dessen notwendiger Parkplätze als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen des Betriebes. Als Hauptsortiment sind Lebensmittel zulässig. Der Non-Food-Anteil als Randsortiment muss weniger als 10 % der Verkaufsfläche betragen.

18.1.2 Mischgebiet

Im Bebauungsplan „Wallerstädter Straße“ ist das gesamte Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt für den östlichen Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes unverändert.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind nur Tankstellen ausgeschlossen. Für den Bereich der 4. Änderung werden nun die sonst im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen:

Tankstellen und Vergnügungsstätten und auch Gewerbebetriebe der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung ganz ausgeschlossen, da sie zu Konflikten mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen führen würden und auch negative Auswirkungen auf die angrenzenden, schutzbedürftigen Wohnbereiche nach sich ziehen würden.

18.1.3 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Für die zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden aus Gründen des Lärmschutzes folgende Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB festgesetzt:

- Öffnungszeiten und Andienung der Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Tagzeitraum von 6.00 - 22.00 Uhr
- Einhausung von Verladebereichen
- Maximale Gesamtschalleistungspegel von hautechnischen Anlagen
- Ausnahmen von diesen Festsetzungen

18.2 Maß der baulichen Nutzung

18.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird wie bisher eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete werden dadurch eingehalten und die Obergrenzen für sonstige Sondergebiete werden unterschritten.

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass sich die Bauvorhaben auch weiterhin in die bauliche Umgebung einfügen.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ergibt sich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zunächst, dass die sog. Kappungsgrenze bei der Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten werden muss und somit 20 % der Grundstückflächen unversiegelt bleiben müssen.

Die Freiflächen der Grundstücke werden jedoch u.a. für nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Trebur notwendige Stellplätze und deren Zufahrten benötigt. Daher ist es erforderlich, eine Erhöhung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB zuzulassen. Entsprechend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten) über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen wird.

Da außerdem eine Begrünung entlang der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt ist und die Stellplätze mit Bäumen zu überstellen sind, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hierdurch nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets kommt es durch die bereits vorhandene, großflächige Versiegelung in diesen Bereichen zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der natürlichen Funktion des Bodens.

18.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse (2 Vollgeschosse) und die zulässige Gebäudehöhe von 12,00 m bleiben, ebenso wie der Höhenbezugspunkt im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan unverändert.

18.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch großflächige Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise als Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die geplante Eingrünung der Gebäude zu gewährleisten.

Baulinien entlang der Nachbargrenzen

Eine Baulinie ist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur Ermöglichung einer Grenzbebauung festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baulinie werden die Abstandsflächen der Hessischen Bauordnung, die einen Mindestabstand von 3,00 m vorgibt, aufgehoben.

Nach § 6 Abs. 11 HBO haben Festsetzungen eines Bebauungsplanes, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang vor den landesrechtlichen Abstandsregeln.

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Zur Steigerung der Wohnqualität und der Energieeffizienz, wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten wie z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien und Veranden zugelassen.

18.4 Bauweise

Im Mischgebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelgebäude und Gebäudegruppen im Sinne der Regelungen zur offenen Bebauung. Damit haben Einzelgebäude und Gebäudegruppen jeweils die nach HBO notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten.

In Abweichung von den Regelungen zu § 22 Abs. 2 BauNVO, wird jedoch die Längenbeschränkung der Gebäude von 50 m nicht Bestandteil der Festsetzung, vielmehr sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Damit wird den Erfordernissen von Mehrfamilienhäusern Rechnung getragen.

Im Sondergebiet ist keine Bauweise festgesetzt, da die Anordnung auf dem Grundstück des geplanten Baukörpers ausreichend durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen geregelt wird.

18.5 Stellplätze

Die Flächen für Stellplätze werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzt. Es sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Trebur 113 Stellplätze nachzuweisen. Siehe hierzu Kapitel 17.

18.6 Ein- und Ausfahrt und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden die Ein- und Ausfahrten genau vorgegeben und die Zufahrtsmöglichkeit an der Kreuzung zur Landesstraße, im Einfahrtbereich des Gebietes durch Planzeichen eingeschränkt.

18.7 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Da der Anlieferungsbereich ein Teil der Hauptnutzung des Lebensmittelmarktes ist, wird dieser aus Immissionsschutzgründen als Fläche zur „Anlieferung“ festgesetzt.

18.8 Versorgungsanlagen

Auf dem Flurstück Nr. 145/4 ist eine Trafostation als Fläche für Versorgungsanlagen nachrichtlich festgesetzt.

18.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

18.9.1 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubaufschlag und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

18.9.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Deshalb wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist.

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

18.10 Private Grünflächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

18.10.1 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Durchgrünung des Gebietes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

18.10.2 Begrünung von Stellplätzen

Zur Gestaltung der Stellplätze sind schattenspendende Bäume vorgesehen, um eine „Aufheizung“ der Fläche und eine erhöhte Staubbildung zu vermeiden. Weiterhin dienen die Anpflanzungen der Durchgrünung des Gebietes und der Schaffung von Lebensräumen für Kleinsttiere. In einem entsprechenden Pflanzbeet sollen den Bäumen angemessene „Lebensbedingungen“ ermöglicht werden.

18.10.3 Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Süden des Plangebietes wird als Teil des Baugrundstücks eine bestehende Gehölzpflanzung z.T. auf einem Erdwall als Private Grünfläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von vorhandenen Bepflanzungen festgesetzt. Die Bereiche dienen als Lebensraum und Rückzugsort für Tiere.

Falls noch keine Bepflanzung vorhanden ist, sind die Flächen entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan mit einer Dichte von 1 Pflanze pro m² wie folgt zu bepflanzen: 5 % Hochstämme, 10% Heister, 85 % Sträucher.

18.11 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

18.12 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Festsetzungen werden aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen getroffen. Siehe hierzu auch Kapitel 13 „Immissionsschutz“.

19. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

19.1 Dachformen und -neigungen

Durch die Festsetzung von Dachform und Dachneigung soll ein geordnetes städtebaulichen Erscheinungsbildes erreicht werden. Um auch zeitgemäße Dachformen zu ermöglichen, werden abweichend vom Ursprungsbebauungsplan neben Satteldächern auch Pultdächer zugelassen.

19.2 Dachflächenfenster, Dachgauben, Dacheischnitte und Dachüberstand

Die Festsetzungen zu Dachflächenfenstern, Dachgauben, Dacheischnitten und Dachüberstände sind im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan unverändert.

19.3 Werbeanlagen

Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, wird zum Schutz des Ortsbildes, die Größe von Werbeanlagen generell sowie die Höhe von freistehende Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones auf 10 m und deren Größe auf 15 m² beschränkt.

Entsprechend § 23 HStrG wird festgesetzt, dass Werbeanlagen jeglicher Art, auch genehmigungsfreie sowie Fahnenmaste innerhalb der Bauverbotszone (20 m vom befestigten Fahrbahnrand) zur L 3094 unzulässig sind. Die oberste Straßenbehörde kann gemäß § 23 Abs. 8 HStrG im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

20. Wasserrechtliche Satzung gemäß § 37 Abs. 4 HWG

Regenwasserrückhaltung zum rationellen Umgang mit Wasser

Zur Ableitung des Niederschlagswassers wird auf Grundlage von § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz eine wasserrechtliche Satzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel der Satzung ist es, Regenwasserspeicheranlagen (Zisternen) und Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) vorzusehen.

21. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Weiterhin sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) überschwemmungsgefährdete Gebiete, die erst bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt werden oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen.

Aufgrund des potenziellen Überflutungsrisikos sind ggf. geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern und alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall zu treffen.

22. Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

23. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

24. Flächenstatistik

| | |
|---|----------------------------|
| Geltungsbereich (gesamt) | 6.979 m² |
| Sondergebiet | 4.239 m ² |
| Private Grünfläche als Teil der Grundstücksfläche im Sondergebiet | 492 m ² |
| Mischgebiet | 2.733 m ² |
| Private Grünfläche als Teil der Grundstücksfläche im Mischgebiet | 530 m ² |
| Versorgungsfläche | 7 m ² |