



Stadt Riedstadt, Stadtteil Leeheim

Begründung
zum
Bebauungsplan
„Leeheim Nord, Teil 2“

1. Änderung

Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB

Satzung

Planstand: 02.04.2020

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH
Charlotte Schweikart, M.Sc. Umweltwissenschaften

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
1.4	Ziele der Raumordnung	6
1.5	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	8
1.6	Verbindliche Bauleitplanung.....	8
1.7	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
1.8	Beschleunigtes Verfahren	10
2	Inhalt und Festsetzungen	11
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
2.4	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	13
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	13
3.1	Werbeanlagen	13
3.2	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	13
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	14
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	14
5.1	Biotop- und Nutzungstypen.....	14
5.2	Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise	17
5.3	Auswirkungen auf den Boden und die Fläche	17
5.4	Auswirkungen auf das Wasser	18
5.5	Auswirkungen auf das Klima und die Luft.....	19
5.6	Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebieten	19
5.7	Auswirkungen auf die Landschaft	20
5.8	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	20
5.9	Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	20
6	Immissionsschutz.....	20
7	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	21
8	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	21
9	Altlasten und Bodenbelastungen.....	24
10	Denkmalschutz.....	24
11	Hinweise und sonstige Infrastruktur	24
12	Bodenordnung	25

13	Kosten.....	25
13	Verfahrensstand.....	25

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Leeheim Nord, Teil 2“ wurden im Stadtteil Leeheim der Stadt Riedstadt im Jahr 2008 im Bereich des östlichen Ortseinganges die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes der Firma Netto mit derzeit rd. 830 m² Verkaufsfläche geschaffen. Zur langfristigen Standortsicherung des Lebensmittelmarktes ist im Zuge eines Anbaus an das bestehende Gebäude die Erweiterung der Verkaufsstelle auf künftig maximal 1.100 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Der südlich an das bestehende Gebäude vorgelagerte Anbau soll mit einem Flachdach ausgeführt werden und umfasst neben einer Erweiterung des Verkaufsraumes einen Bereich für den Backshop sowie einen neuen Pfandraum. Nach Wegfall der hierdurch überplanten vier Pkw-Stellplätze verbleiben künftig insgesamt 58 Kundenstellplätze im Plangebiet. Zur Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen soll der rechtswirksame Bebauungsplan von 2008 entsprechend geändert werden. Bereits im Bebauungsplan von 2008 wird für den Bereich des Plangebietes ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes



Abbildung genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Darüber hinaus werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leeheim Nord, Teil 2“ von 2008 nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die konkrete Planung angepasst. Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 und umfasst in der Gemarkung Leeheim, Flur 1, die Flurstücke 1/3, 686/3 teilweise, 760/2 teilweise, 760/5 teilweise und 760/6 teilweise sowie in der Flur 5 das Flurstück 59 teilweise. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Wirtschaftsweg in der Verlängerung der Bergfeldstraße sowie anschließend landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Westen: Landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie anschließend Bebauung im Bereich der Ortslage des Stadtteils Leeheim
- Süden: Straßenverlauf der Hauptstraße (Landesstraße L 3096)
- Osten: Straßenverlauf der Dornheimer Straße (Kreisstraße K 157)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,0 ha (9.874 m²). Hiervon entfallen auf das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel rd. 0,6 ha (5.649 m²) und auf die Straßenverkehrsflächen rd. 0,4 ha (4.225 m²). Das Plangebiet umfasst neben dem bestehenden Verkaufsgebäude mit zugehörigen Stellplatz- und Freiflächen den Verlauf des straßenbegleitenden Rad- und Fußweges, eine zur Versickerung von im Plangebiet anfallendem Niederschlagswasser genutzte Grünfläche mit Gehölzen im Süden des Plangebietes sowie Teilflächen der Straßenparzellen der Landesstraße L 3096 und der Kreisstraße K 157 entlang des Plangebietes einschließlich vorhandenen Verkehrsbegleitgrünflächen.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (03/2018)

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsvorhaben, 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. Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird 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 als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (vgl. BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10.04).

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. Die Regelung ist insofern durch eine Zweistufigkeit der Prüfungsreihenfolge gekennzeichnet. Der bestehende Lebensmittelmarkt weist bereits gegenwärtig einen Verkaufsflächenumfang oberhalb der Grenze zur Großflächigkeit auf. Mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nun eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.100 m² festgesetzt. Daher wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich der im Zuge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung zu erwartenden Auswirkungen kann festgehalten werden, dass es sich nicht um die Etablierung eines neuen Versorgungsstandortes mit einem zusätzlichen Wettbewerber handelt. Der bestehende Lebensmittelmarkt in Leeheim soll vielmehr die baulichen und planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten zur langfristigen Standortsicherung erhalten. Von einer über die nachfolgenden Ausführungen in *Kapitel 1.4* hinausgehenden gutachtlichen Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung kann demnach abgesehen werden, da es sich um einen bestehenden Nahversorgungsstandort handelt, der aufgrund seiner Lage noch als städtebaulich integriert zu bezeichnen ist und bereits eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bevölkerung insbesondere in den umliegenden Wohngebieten wahrnimmt. Im Zuge der geplanten baulichen Erweiterung und Verkaufsflächenvergrößerung kann somit ein Beitrag zur künftigen Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung im Stadtgebiet geleistet werden.

1.4 Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan Südhessen 2010 werden unter anderem Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert, die sich mit den Schlagworten Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot umschreiben lassen.

Z 3.4.3-2

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

Kongruenzgebot, Zentralitätsgebot

Nach dem Kongruenz- oder Zentralitätsgebot sind großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Ober- und Mittelzentren zulässig, während sich das geplante Vorhaben etwa im Hinblick auf seinen Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen hat. Bei der Stadt Riedstadt handelt es sich um ein Unterzentrum. Allerdings wird der Lebensmittelmarkt auch nach der geplanten Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung in einem begrenzten Einzugsbereich dienen. Zudem ist in der raumordnerischen Zielvorgabe Z 3.4.3-2 festgelegt, dass in begründeten Ausnahmefällen für die örtliche Grundversorgung eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig ist. Zwar ist für das Stadtgebiet Riedstadt der Stadtteil Goddelau als zentraler Ortsteil festgelegt, jedoch wird angesichts des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes sowie der raumordnerischen Regelung, dass zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden kann, davon ausgegangen, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und dem raumordnerischen Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot entsprochen werden kann.

Beeinträchtungsverbot

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. Auch diesbezüglich gilt, dass der Lebensmittelmarkt sowohl gegenwärtig als auch künftig ausschließlich der Versorgung der Bevölkerung in einem begrenzten Einzugsbereich dient. Da es sich um einen bestehenden Versorgungsstandort handelt und sich die Marktteilung zwischen den relevanten Wettbewerbern bereits eingespielt hat, ist von keiner Beeinträchtigung der Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche auszugehen. Mithin wird im Zuge des geplanten Vorhabens auch das Beeinträchtungsverbot berücksichtigt.

Städtebauliches Integrationsgebot

Nach dem städtebaulichen Integrationsgebot müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Hierzu kann auf die folgende Definition der städtebaulich integrierten Lagen in der Begründung zur raumordnerischen Zielvorgabe Z 3.4.3-2 im Textteil zum Regionalplan Südhessen 2010 verwiesen werden:

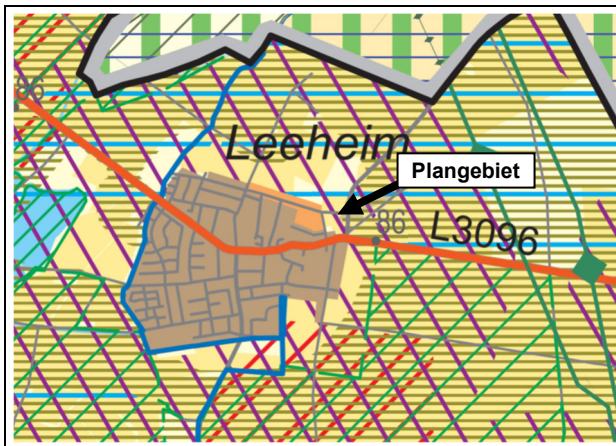
Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegendem Wohnanteil oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel 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.

Der vorliegende Standort ist verkehrlich gut zu erreichen und in das Wegenetz der ansässigen Bevölkerung eingebunden. Der Standort ist sowohl baulich als auch funktional mit dem Siedlungsgefüge verknüpft und aufgrund der im Umfeld vorhandenen Bebauung und Nutzung als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Darüber hinaus sind im Umfeld des Planstandortes Fuß- und Radwege sowie Bushaltepunkte vorhanden. In diesem Sinne kann auch dem städtebaulichen Integrationsgebot entsprochen werden. Hierfür spricht auch, dass die Stadt Riedstadt derzeit im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Siedlungsflächenkonzeptes für die Gesamtstadt auch die umliegenden bzw. an das Plangebiet angrenzenden Flächen im Hinblick auf die Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung prüft.

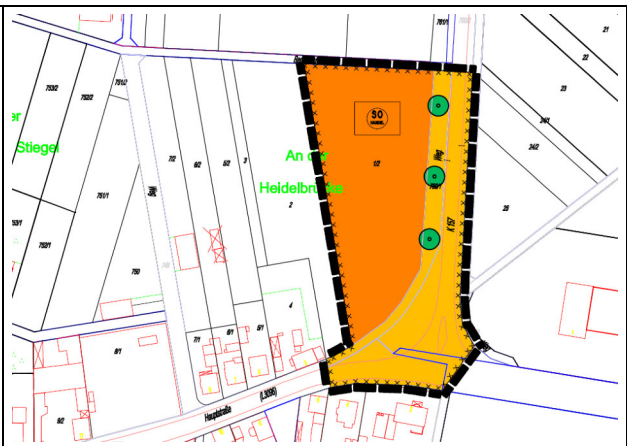
1.5 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen 2010** entgegen der tatsächlichen Nutzung und bestehenden Bebauung noch als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* sowie überlagernd als *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* und als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* festgelegt. Angesichts der Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sowie der begrenzten Größe des Plangebietes, das sich somit grundsätzlich noch unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze befindet, wird davon ausgegangen, dass die Planung als gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten und mit den einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann. Gemäß Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 01.03.2013 ist jedoch die Inanspruchnahme von Flächen im *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* unabhängig von ihrer Größe im gleichen Naturraum zu kompensieren. Im näheren räumlichen Umfeld des Plangebietes kann im Zuge der Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen eine Ergänzung der regionalplanerisch bereits ausgewiesenen Vorranggebietsflächen für den Regionalen Grünzug um die entsprechend betroffene Fläche von rd. 0,3 ha erfolgen.

Regionalplan Südhessen 2010



Flächennutzungsplan-Änderung 2008



Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

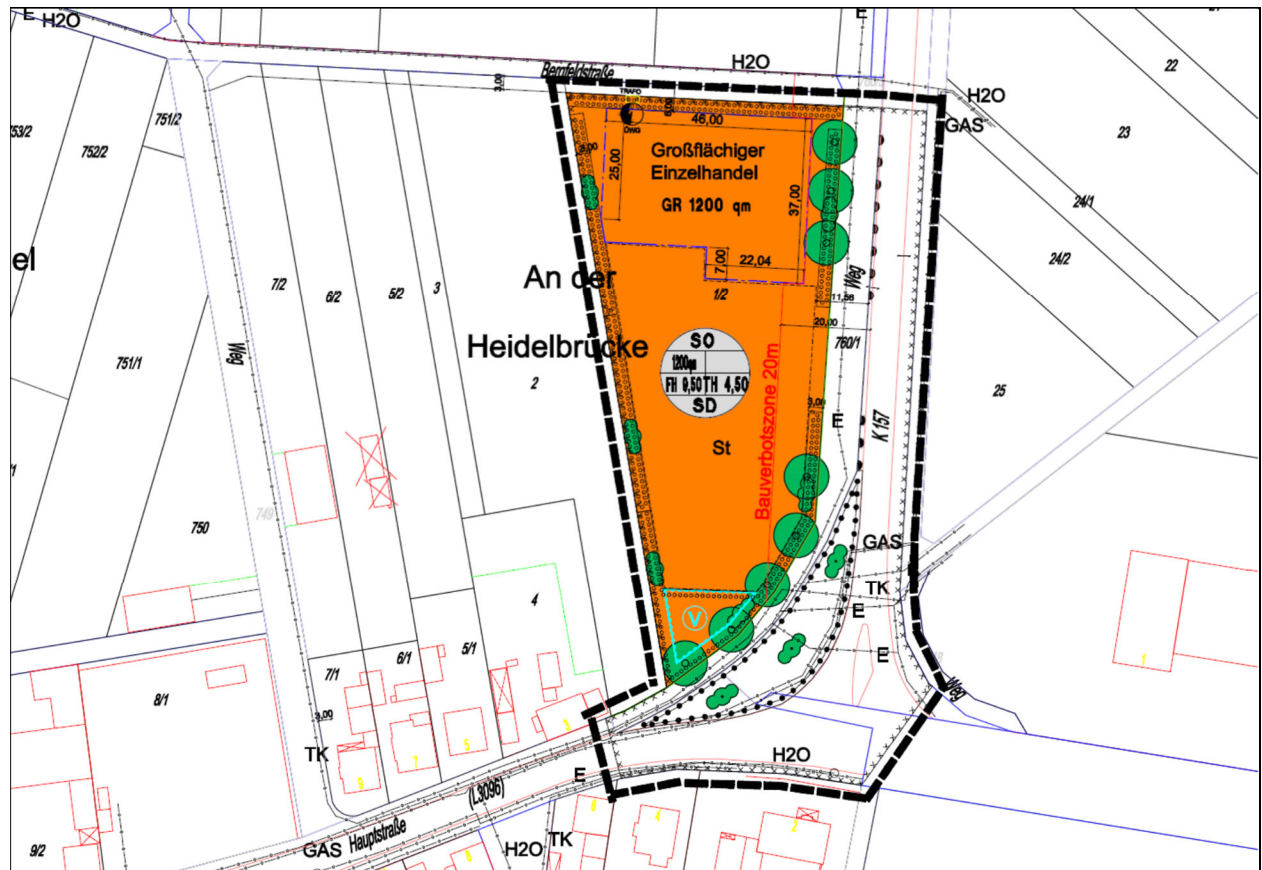
Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Riedstadt von 2005 wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Leeheim Nord, Teil 2“ im Jahr 2008 gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich des Plangebietes entsprechend geändert. Der Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan demnach bereits als *Sonstiges Sondergebiet* mit der Zweckbestimmung *Handel* dargestellt. Für den Bereich der in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der Straßenparzellen werden *Öffentliche Straßenverkehrsflächen* dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Vor der erfolgten Flächennutzungsplan-Änderung wurde der eigentliche Bereich des Plangebietes im Flächennutzungsplan überwiegend als *Gemischte Baufläche Planung* sowie im Nordosten und Osten als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Leeheim Nord, Teil 2“ wurden im Stadtteil Leeheim der Stadt Riedstadt im Jahr 2008 die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes der Firma Netto mit derzeit rd. 830 m² Verkaufsfläche geschaffen. Zur Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen soll der Bebauungsplan nunmehr entsprechend geändert werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO. Darüber hinaus werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leeheim Nord, Teil 2“ von 2008 nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die konkrete Planung angepasst.

Bebauungsplan „Leeheim Nord, Teil 2“ von 2008



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Leeheim Nord, Teil 2“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leeheim Nord, Teil 2“ von 2008 durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung ersetzt.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen erfolgt und der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung und Neuordnung von Flächen im Innenbereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung an dieser Stelle abgesehen werden.

1.8 Beschleunigtes Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 das beschleunigte Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan die bauliche Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich auf einer im Innenbereich gelegenen Fläche zum Ziel hat.

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 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht. Im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG vorbereitet, sodass eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls i.S.d. § 7 UVPG durchzuführen ist. Die Vorprüfung ist der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt und kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird und die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung somit nicht erforderlich ist. 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. Die nach der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Zudem werden Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sodass 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. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und 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 Bebauungsplan „Leeheim Nord, Teil 2“ – 1. Änderung aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt aufgrund der Großflächigkeit des Lebensmittelmarktes sowie entsprechend den bisherigen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ein **Sondergebiet** mit der Zweckbestimmung **Großflächiger Einzelhandel** fest und bestimmt, dass innerhalb des Sondergebietes ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.100 m² einschließlich Backshop mit Bestuhlung zulässig ist. Mit der Festsetzung kann die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung bauplanungsrechtlich vorbereitet und abgesichert werden. Zugleich wird durch die eindeutige Zweckbestimmung gewährleistet, dass im Plangebiet künftig keine Fachmärkte oder sonstige Einzelhandelsvorhaben zulässig sein werden, die ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebietes und der umliegenden Städte und Gemeinden haben können.

Als Verkaufsfläche dient regelmäßig der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist. Hierzu gehören auch Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Als Verkaufsfläche zählen ferner auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

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 die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt sowie Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Plangebiet getroffen.

Grundflächenzahl

Während im Bebauungsplan von 2008 die maximal zulässige Grundfläche als absolutes Höchstmaß von GR = 1.200 m² festgesetzt wurde, wird im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die Festsetzung ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung innerhalb des Plangebietes und die Umsetzung des geplanten Erweiterungsvorhabens; zugleich werden der Umfang der zulässigen Bebauung und das Maß der künftig möglichen Versiegelung hinreichend begrenzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden.

Geschossflächenzahl

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nunmehr zusätzlich eine Geschossflächenzahl festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan begrenzt für das Sondergebiet die Geschossflächenzahl auf ein Maß von **GFZ = 0,6** fest. Das geplante Erweiterungsvorhaben wird hierdurch ermöglicht. Die Festsetzung bleibt dabei deutlich unterhalb der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, die hinsichtlich der Geschossflächenzahl für Sonstige Sondergebiete gelten.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um auch die künftige Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung eindeutig festlegen und begrenzen zu können. Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt demnach ein Maß von **OK_{Geb.} = 9,5 m**. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante entspricht der bislang festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe. Entgegen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2008 wird auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe verzichtet. Zudem wird festgesetzt, dass die maximale Höhe von Werbefahnen und freistehenden **Werbeanlagen** in Form von Pylonen oder Stelen 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche beträgt.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich somit aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit dem Hauptgebäude grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich zur Klarstellung fest, dass **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies betrifft insbesondere Überdachungen für Einkaufswagen und dergleichen.

Zudem wird festgesetzt, dass **Pkw-Stellplätze** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

2.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird eingriffsminimierend festgesetzt, dass Stellplatzflächen mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungszone in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind. Zudem beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Laubbäumen und Laubsträuchern auf dem Baugrundstück. Mit den Festsetzungen soll aus städtebaulicher und stadtökologischer Sicht eine entsprechende Eingrünung und grünordnerische Gestaltung im Plangebiet bauplanungsrechtlich gesichert werden. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen wird jedoch mangels städtebaulichen Erfordernisses auf die Festsetzung z.B. von Grünflächen oder zur Erhaltung bestehender Gehölze verzichtet.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Leeheim Nord, Teil 2“ – 1. Änderung aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gestaltung und Ausführung von Werbeanlagen sowie von Abfall- und Wertstoffbehältern.

3.1 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher und insbesondere auch einzelhandelsbezogener Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Die stadträumliche Präsenz des Standortes mit seiner Lage unmittelbar am Ortseingang im Bereich des Knotenpunktes zweier klassifizierter Verkehrswege begründet die Notwendigkeit, Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes nur soweit zuzulassen, sofern sie sich entsprechend unterordnen und das Verkehrsgeschehen nicht nachteilig beeinflussen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen am Gebäude die Gebäudeoberkante nicht überschreiten dürfen und Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern unzulässig sind.

Die im Bereich des Plangebietes bestehenden Werbeanlagen sind als solche genehmigt und bleiben im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unverändert; die Errichtung weiterer Werbeanlagen ist nicht vorgesehen. Im Übrigen gelten die einschlägigen straßenrechtlichen Vorgaben und Anforderungen.

3.2 Abfall- und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter im Betriebsgebäude vorzusehen oder außerhalb des Betriebsgebäudes gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Stadtteils Leeheim, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die direkt angrenzende Landesstraße L 3096 und die Kreisstraße K 157 eine überörtliche **Anbindung** erfolgt. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer über den das Plangebiet querenden Rad- und Fußweg ausgehend von der Ortslage Leeheim in Richtung Dornheim erreichbar sowie durch die nächstgelegenen Bushaltepunkte auch an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die **Erschließung** des Plangebietes ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig über die östlich angrenzende Dornheimer Straße (Kreisstraße K 157). Durch das Erweiterungsvorhaben wird sich keine signifikante Veränderung des Kundenverkehrsaufkommens ergeben. Die Zufahrtsituation wird unverändert beibehalten, sodass sich das **Verkehrsaufkommen** wie bisher im Straßennetz verteilt. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Knotenpunkte ist augenscheinlich ausreichend, sodass hinsichtlich leistungssteigernder Maßnahmen im Straßennetz kein Handlungsbedarf besteht.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich aufgrund der im Süden an die Landesstraße L 3096 und im Osten an die Kreisstraße K 157 angrenzenden Lage zum Teil innerhalb der **Bauverbotszonen** i.S.d. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) sowie der Baubeschränkungszone i.S.d. § 23 Abs. 2 HStrG. Generell gilt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt längs von Landesstraßen und Kreisstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Die Bauverbotszonen zum befestigten Fahrbahnrand beziehen sich auf den bestehenden Straßenrand und wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie die festgesetzten Flächen für Stellplätze mit Zu- und Umfahrten ragen teilweise in die Bauverbotszone zur K 157. Diesbezüglich erfolgten bereits Abstimmungen mit Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt, mit dem Ergebnis, dass bei Vorlage eines Bauantrages für die Durchführung des Vorhabens die Erteilung einer Ausnahme gemäß § 23 Abs. 8 HStrG von den Vorschriften des § 23 Abs. 1 HStrG grundsätzlich in Aussicht gestellt wurde.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurde im April und Juli 2019 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt und die zu diesem Zeitpunkt vorkommende Vegetation kartiert. Die Ergebnisse der Vegetationsaufnahme sind in den nachfolgenden Tabellen zusammengefasst.

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Stadtteils Leeheim, deren Gemarkung durch Ackerbau geprägt ist. Südlich befindet sich Wohnbebauung, östlich das Gelände der Freiwilligen Feuerwehr und eine intensiv genutzte Ackerfläche sowie nördlich die Verlängerung der Bergfeldstraße. In westlicher Richtung besteht eine kleinräumige Ackerfläche. Weiterhin liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Freiflächen zwischen den Stadtteilen Leeheim und Wolfskehlen. Naturräumlich liegt das Plangebiet nach Klausning (1988) in der Teileinheit „Riedhäuser Feld“ (225.5; Haupteinheit „Hessische Rheinebene“) auf einer Höhe von rd. 87 m ü.NN.

Das Zentrum des Plangebietes bilden das bestehende Verkaufsgebäude und die zugehörigen Stellplatzflächen. Es ist umgeben von einer Eingrünung mit Gras- und Krautfluren (**Tab. 1**) und einzeln stehenden, heimischen Sträuchern sowie Kleinbäumen (**Tab. 2**). Es sind zahlreiche ruderale Arten vorhanden, wobei die Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) die Flächen in nächster Nähe zum Verkaufsgebäude dominiert.

Südlich der Stellplätze befindet sich eine rd. 500 m² große, ruderale Wiese (**Tab. 1**) mit weiteren Laubgehölzen (**Tab. 2**). Es folgt ein asphaltierter Fußweg, der von der Leeheimer Hauptstraße zur Ein- und Ausfahrt des Lebensmittelmarkts im Osten des Plangebiets führt. Im südlichsten Bereich des Plangebietes liegt die Kreuzung der Leeheimer Hauptstraße (L 3096) mit der Dornheimer Straße (K 157). Zwischen dieser Kreuzung und dem Fußweg verläuft Straßenbegleitgrün mit weiteren einzelnen Laubgehölzen.

Im Osten des Plangebiets befindet sich die Dornheimer Straße. Sie verläuft von Süden nach Norden und umfasst in gleicher Weise das anliegende Straßenbegleitgrün.

Ostseite des Verkaufsgebäudes mit Eingrünung**Stellplatzfläche (Sicht von Norden nach Süden)**

Eigene Aufnahmen, April 2019

Nordwestseite des Verkaufsgebäudes**Ruderales Wiese im Süden des Plangebiets**

Eigene Aufnahmen, Juli 2019

Artenliste der ruderalen Kraut- und Grasfluren im Plangebiet

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Schafgarbe
<i>Arctium lappa</i>	Große Klette
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume
<i>Cichorium intybus</i>	Wegwarte
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Acker-Winde

<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäulgras
<i>Epilobium angustifolium</i>	Schmalblättriges Weidenröschen
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Medicago sativa</i>	Saat-Luzerne
<i>Pastinaca sativa</i>	Gewöhnlicher Pastinak
<i>Papaver rhoeas</i>	Klatsch-Mohn
<i>Parthenocissus vitacea</i>	Gewöhnliche Jungfernrebe
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Poa spec.</i>	Rispengras
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauer-Ampfer
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium spec.</i>	Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia spec.</i>	Wicke

Laubgehölze im Plangebiet

<i>Acer spec.</i>	Ahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutrote Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Potentilla fruticosa</i>	Fingerstrauch
<i>Prunus spinosa agg.</i>	Schlehe
<i>Prunus virginiana</i>	Virginische Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum lantana</i>	Wollige Schneeball

Bestands- und Eingriffsbewertung

Ein Großteil des Plangebietes besitzt aufgrund des hohen Versiegelungsgrades einen sehr geringen naturschutzfachlichen Wert. Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche, die die Erweiterung des Verkaufsgebäudes und der Verkaufsfläche ermöglicht, ist westlich und südlich des bestehenden Verkaufsgebäudes geplant. Dementsprechend wird der versiegelte Bereich überplant. Es werden keine oder nur geringfügig neue Flächen versiegelt.

Zudem wird die Eingrünung der Verkaufsgebäude und der Stellplätze im Norden und Westen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehen bleiben und ein Großteil der Laubbäume ist zum Erhalt festgesetzt.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen besitzen eine höhere ökologische Wertigkeit. Insbesondere die ruderaler Wiese mit ihren einheimischen Laubgehölzen im Süden des Plangebiets ist als geeignetes Nahrungshabitat für Vögel der Siedlungsbereiche einzustufen und daher von erhöhter Wertigkeit. Da sich nur minimale Auswirkungen auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aus der Bebauungsplan-Änderung ergeben, besteht in der Zusammenschau lediglich ein geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich des Naturschutzes.

5.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), d.h. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, im Plangebiet vor. Auch bei der Geländebegehung wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen oder Gegebenheiten ersichtlich. Zudem gehen von den angrenzenden gewerblichen und gemischten Nutzungen sowie Verkehrswegen Störungen aus, die zu Vergrämungseffekten gegenüber der Tierwelt führen. Darüber hinaus sind grundsätzlich die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 BNatSchG zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5.3 Auswirkungen auf den Boden und die Fläche

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAItBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1 ha, von der bereits rd. 0,5 ha durch das Verkaufsgebäude mit zugehörigen Stellplatzflächen versiegelt ist. Die Böden dieser Fläche sind bereits stark anthropogen überprägt und deren Bodenfunktionen weitestgehend eingeschränkt. Dementsprechend besteht keine Bodenfunktionsbewertung im Bereich des Plangebiets. Die natürlichen Böden des Plangebietes bestehen aus schluffig-lehmigen Hochflutsedimenten und bilden als Bodentyp Parabraunerde. Geomorphologisch gehört Riedstadt aufgrund der Nähe zum Rhein zu den Terrassenflächen der Oberrheinebene.

Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine Erweiterung des bestehenden Verkaufsgebäudes vorgesehen. Der Eingriff wird auf Flächen umgesetzt, deren Böden bereits stark anthropogen verändert sind. Folglich birgt der Eingriff eine geringe Konfliktsituation gegenüber dem Schutzgut Boden.

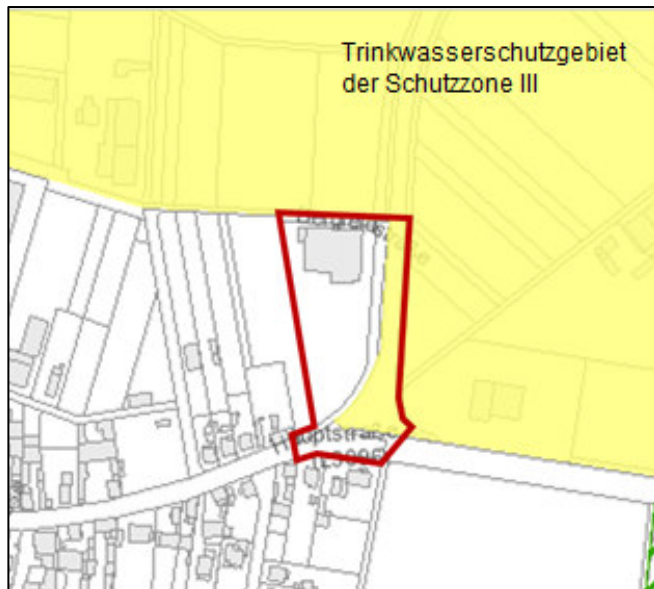
Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Böden

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen
„Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

5.4 Auswirkungen auf das Wasser



Ausschnitt genordet, Maßstab 1:5.000

Das Plangebiet beinhaltet keine Quellen, quellige Bereiche oder anderweitige oberirdische Gewässer. Es liegt in keinem Heilquellenschutzgebiet, jedoch liegt es teilweise in einem Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone III. Im Bereich dieses festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets „WSG WW Dornheim, Hessenwasser“ (WSG-ID 433-003) sind die Ge- und Verbote der einschlägigen Schutzgebietsverordnung zu beachten. Westlich und südlich des Plangebiets befindet sich der Rhein bzw. ein Altarm des Rheins, wodurch das Plangebiet in einer Überflutungsfläche „HQ100 der Kategorie 2 – Hinter Schutzeinrichtungen“ liegt. Daher handelt es sich auch um ein Risikoüberschwemmungsgebiet und ist im Bebauungsplan zudem als Fläche mit stark schwankenden bzw.

hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet. Die geplante Erweiterung des Verkaufsgebäudes wird auf größtenteils versiegelten Flächen umgesetzt, sodass es höchstens zu einer nur geringen Neuversiegelung kommen wird. Damit werden keine Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers und keine erhebliche Verringerung der Grundwasserneubildung im Plangebiet erwartet. Entsprechend sind keine erheblichen Auswirkungen gegenüber dem Schutzgut Wasser zu erwarten.

5.5 Auswirkungen auf das Klima und die Luft

Durch die Planung sind voraussichtlich keine erheblichen Eingriffswirkungen auf das Lokalklima der Umgebung zu erwarten. Der vorhandene Versiegelungsgrad der Fläche steht der Kalt- und Frischluftbildung entgegen. Auf versiegelten Flächen herrschen gegenüber unversiegelten Flächen geringere Verdunstungsraten und höhere Durchschnittstemperaturen. Wie bereits beschrieben, wird es lediglich einer geringen Neuversiegelung aufgrund der Verkaufsflächenerweiterung kommen. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche.

5.6 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten und sonstigen Schutzgebieten

Das Plangebiet liegt etwa 250 m von dem nächstliegenden Natura-2000-Gebiet entfernt. Es handelt sich um das Europäische Vogelschutzgebiet „Hessisches Ried mit Kühkopf-Knoblochsau“ (Nr.6116-450), dessen Größe 6.204 ha beträgt. Da der Bebauungsplan lediglich die Erweiterung des Verkaufsgebäudes vorbereitet, sind keine Beeinträchtigungen für die Ziele und Schutzzwecke des Gebiets zu erwarten.

Etwa 2 km südlich des Plangebiets besteht das zugehörige Europa-Reservat „Kühkopf-Knoblochsau“ in einer dynamischen Auenlandschaft des Rheinaltarms. Es ist das größte hessische Naturschutzgebiet und dient zum Schutze von urwüchsigen Weich- und Hartholzauen und bunten Stromtalwiesen mit hoher Biodiversität. Es sind keine weiteren Auswirkungen durch das geplante Bauvorhaben auf das Vogelschutzgebiet sowie das Naturschutzgebiet zu erwarten.

Lage des Plangebiets zum Vogelschutzgebiet „Hessisches Ried mit Kühkopf-Knoblochsau“



Ausschnitt genordet, Maßstab 1:10.000

5.7 Auswirkungen auf die Landschaft

Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine Erweiterung des bestehenden Verkaufsgebäudes vorgesehen. Wesentliche orts- und landschaftsbildändernde Eingriffe im Plangebiet finden nicht statt. Die Bäume der Stellplatzfläche, die Eingrünung und die zahlreichen Einzelgehölze werden größtenteils bestehen bleiben. Zudem setzt der Bebauungsplan eine geschlossene Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern im Norden und Westen sowie einzelne Baumpflanzungen am Südostrand des Flurstücks 1/3 fest. Die bestehende Wirkung des Verkaufsgebäudes sowie der Stellplätze auf das Landschaftsbild wird somit reduziert.

5.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Das Plangebiet umfasst keine zur Erholung dienenden Funktionen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Verlängerung der Bergfeldstraße, die für Kraftfahrzeuge gesperrt ist und daher v.a. von Radfahrern frequentiert wird. Das geplante Erweiterungsvorhaben umfasst jedoch keine Maßnahmen, die für Fußgänger oder Radfahrer von Nachteil wären. Ebenfalls ergeben sich im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes keine negativen Effekte, sodass insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich sind.

5.9 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das Vorhaben wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

6 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen und Freiflächen sowie Verkehrsanlagen kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten. Für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung besteht insoweit kein weiterer Handlungsbedarf, zumal das geplante Erweiterungsvorhaben keine Maßnahmen umfasst, die sich im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes negativ auswirken werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

7 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird ebenfalls sichergestellt.

Seitens des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 15.01.2020 darauf hingewiesen, dass die **Löschwasserversorgung** für den Feuerwehreinsatz unter Anwendung der DVGW-Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 (Hydrantenrichtlinie) sicherzustellen ist. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen. Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche gemäß DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 m nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 m betragen. Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei maximaler Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mindestens 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht. Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen/-behälter) herzustellen.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen darauf zu achten ist, dass gemäß §§ 4, 5 und 17 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagswassers ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Entsorgungsnetz sowie durch eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück. Hinsichtlich der Beseitigung von Niederschlagswasser wird darüber hinaus auf die nachfolgenden bundes- und landesrechtlichen Regelungen verwiesen:

§ 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.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Seitens des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, wird in der Stellungnahme vom 15.01.2020 darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die im Rahmen der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes neu zu beantragen ist. Seitens des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 15.01.2020 darauf hingewiesen, dass auf eine ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignissen bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderungen zu achten ist.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wird in der Stellungnahme vom 23.12.2019 darauf hingewiesen, dass, sofern eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein sollte, eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Versickerung auszuschließen ist. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen sollte.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen des Wasserwerks Dornheim der Hessenwasser (WSG-ID 433-003). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 24.02.1984 (StAnz. 14/1984, S. 712) sind zu beachten.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

Grundwasser und Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Vom Planungsträger sind die sehr hohen und stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Bemessungsgrundwasserstände liegen der Stadt Riedstadt vor. Auf die gegebenenfalls erforderlichen baulichen Vorkehrungen, wie z.B. Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen, wird hingewiesen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet mit sehr hohen Grundwasserständen (Grundwasserflurabstände 2-3 m) gekennzeichnet.

Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins

Das Plangebiet liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und soweit erforderlich bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Risiko-Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Die entsprechende Hochwassergefahrenkarte kann im Internet unter der Adresse www.hlug.de > Wasser > Hochwasser > Hochwasserrisikomanagementpläne > Rhein > HW-Gefahrenkarten > HWGK Rhein G062.pdf abgerufen werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung eines rechtswirksamen Bebauungsplanes handelt und im Zuge der Bauleitplanung die Zulässigkeit von Vorhaben nicht erstmals normiert wird, ergeben sich im Hinblick auf den Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden jedoch grundsätzlich keine Änderungen im Vergleich zur bisherigen Situation.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bereich des Plangebietes weist insbesondere durch die Anzahl der Kundenstellplätze bereits eine hohe Versiegelung auf. Der Bebauungsplan enthält jedoch Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasser-durchlässigen Befestigung von Stellplatzflächen.

Darüber hinaus wird auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

9 Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten jedoch Bodenverunreinigungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

10 Denkmalschutz

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

11 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Im Bebauungsplan wird im Bereich der südwestlichen Kundenstellplätze zur bauplanungsrechtlichen Sicherung des hier vorgesehenen Standortes für Altglascontainer symbolhaft eine Fläche für die Abfallentsorgung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB mit der Zweckbestimmung **Altglascontainer** festgesetzt.

Seitens der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG wird in der Stellungnahme vom 03.12.2019 darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der geplanten **Anpflanzungsmaßnahmen** im Bereich bestehender Leitungstrassen zu beachten ist, dass tiefwurzelnende Bäume nach der DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG sind vorher mit der e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG abzustimmen.

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 06.01.2020 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Hinsichtlich geplante **Baumbepflanzungen** ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Es wird darum gebeten, sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 21.01.2020 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 23.12.2019 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Riedstadt keine Kosten.

13 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 24.10.2019, Bekanntmachung: 15.11.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 2 BauGB**: 25.11.2019 – 10.01.2020, Bekanntmachung: 15.11.2019

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Halbsatz 2 BauGB**: Anschreiben: 18.11.2019, Frist: 10.01.2020

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 14.05.2020*

* Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 51a Abs. 1 Hessische Gemeindeordnung (HGO) vom Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss im Umlaufverfahren gefasst.

/Anlagen

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Planungsbüro Fischer, Stand: 30.10.2019