



Gemeinde Heidenrod, Ortsteil Kemel

Begründung
zum Bebauungsplan
„Unter der katholischen Kirche“ 4. Änderung

Planstand: 11.07.2012

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
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	Verkehrsflächen	13
2.5	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
2.6	Orts- und Gestaltungssatzung	14
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	14
3.1	Umweltbericht / Umweltprüfung	15
3.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	15
4	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	15
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	16
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	17
7	Immissionsschutz.....	17
8	Denkmalschutz	18
9	Sonstige Infrastruktur.....	18
10	Bodenordnung	18
11	Städtebauliche Vorkalkulation	18

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Grundversorgung für die in der Gemeinde Heidenrod lebende Bevölkerung mit Lebensmitteln wird im Wesentlichen durch einen Treff 3000-Discounter im Ortsteil Kemel Gewerbegebiet „Die Haide“ im Norden der Ortslage sichergestellt. Aufgrund des Betriebstyps sowie der begrenzten Verkaufsfläche verfügt der Markt nur über ein eingeschränktes Warensortiment, so dass nur ein Teil des Grund- und Nahversorgungsbedarf der Bevölkerung vor Ort gedeckt werden kann.

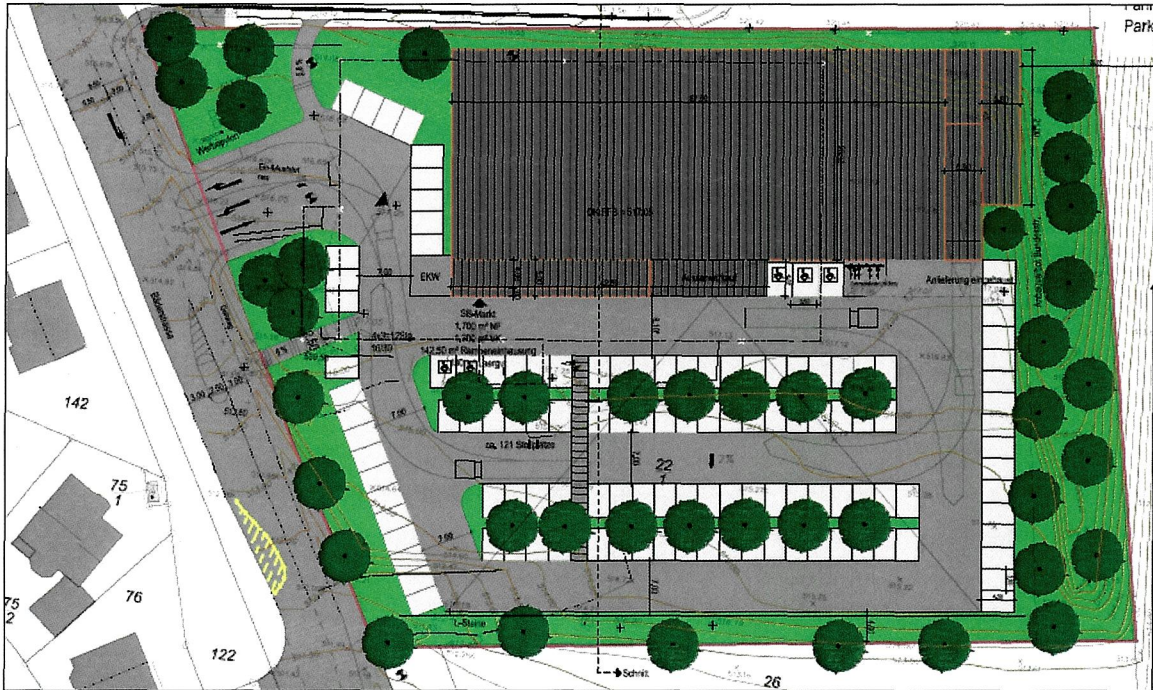
Um die Gemeinde Heidenrod als attraktiven Wohnstandort zu sichern und eine Grundversorgung in dem notwendigen Umfang sicherstellen zu können, ist die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelvollversorgers im Sinne der kommunalen Daseinsvorsorge von großer Bedeutung. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Bei dem Planstandort handelt es sich um eine ehemalige gewerbliche Nutzfläche, die seit mehreren Jahren brach liegt. Am südlichen Siedlungsrand von Kemel, unmittelbar angrenzend an die durch Wohnbebauung geprägte Ortslage gelegen, und trotzdem mit einer guten Verkehrsanbindung ausgestattet, bietet der Standort die wesentlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines zeitgemäßen Vollversorgers.

Zur Ansiedlung vorgesehen ist ein Rewe-Supermarkt mit angegliedertem Getränkemarkt und Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.200 qm. Hierbei handelt es sich um eine heute übliche Größenordnung, um ein vollständiges nahversorgungsrelevantes Grundsortiment mit rd. 10.000 Artikeln unter Berücksichtigung der Anforderungen der Kunden an die Art der Warenpräsentation, die Aufenthaltsqualität im Verkaufsraum, die Gangbreiten, die Regalhöhen u.ä. zeitgemäß präsentieren zu können.

Das Baukonzept sieht vor, das Gebäude am nördlichen Rand des Plangebietes in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Die ca. 120 PKW-Stellplätze werden südlich und westlich des Gebäudes angeordnet und sind ausgehend von der Bäderstraße befahrbar. Aufgrund der Ergebnisse des bereits vorliegenden Schallgutachtens wird die im Osten des Gebäudes in Richtung der B 260 angeordnete Ladezone vollständig eingehaust. Zur Eingrünung des Plangebietes und Durchgrünung der Stellplatzbereiche sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen (Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern) geplant. Um auch für Fußgänger und Radfahrer ein gefahrloses Erreichen des Marktstandortes zu ermöglichen, sind sowohl ausgehend von der Bäderstraße als auch der Schwalbacher Straße eigenständig geführte Fuß- und Radwege in das Plangebiet vorgesehen.

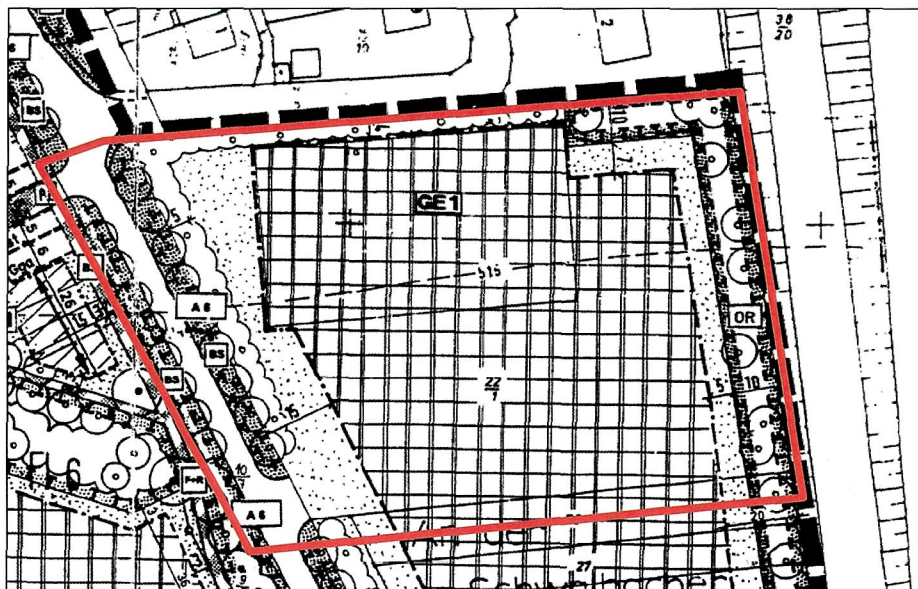
Bebauungskonzept



Bensing&Partner

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Unter der katholischen Kirche“ 1. Änderung weist den Planstandort als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO aus, welches aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem Reinen bzw. einem Allgemeinen Wohngebiet hinsichtlich des Umfangs der zulässigen Emissionen eingeschränkt ist. Mit der geplanten Verkaufsfläche handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, dessen planungsrechtliche Zulässigkeit die Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO erfordert.

Bebauungsplan „Unter der katholischen Kirche“ 1. Änderung mit Darstellung Geltungsbereich der 4. Änderung (rot)



Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Lebensmittelsupermarktes zu schaffen und in diesem Kontext im Übrigen auch die bereits langjährige Gewerbebrache zu beseitigen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Heidenrod in ihrer Sitzung am 27.01.2012 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Unter der katholischen Kirche“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Die Anwendung dieses Verfahrens ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, da hiermit die Nachfolgenutzung einer gewerblichen Brachfläche planungsrechtlich vorbereitet wird. Das zur Ausweisung gelangende Sondergebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha, so dass auch die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des o.g. Schwellenwertes liegt.

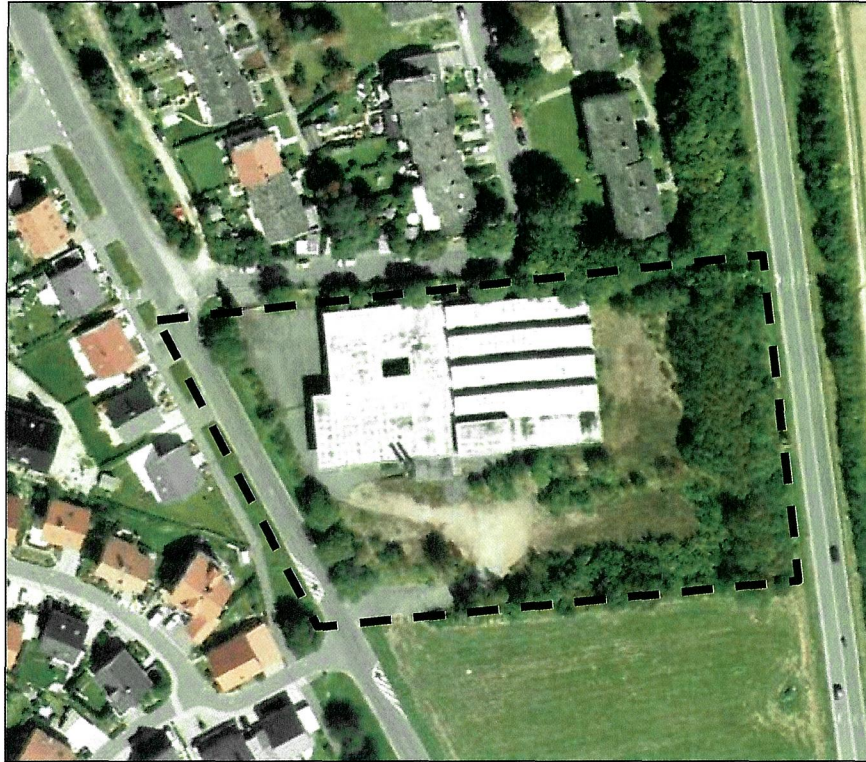
Des Weiteren wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (Vgl. hierzu den beiliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Kemel der Gemeinde Heidenrod. Es handelt sich um eine vormals gewerblich genutzte Fläche, die mit einem Zweckgebäude bebaut ist, welches jedoch seit längerer Zeit brach liegt. Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausgehend von der westlich angrenzenden Bäderstraße. Das Gebiet selbst ist weitestgehend eben, liegt jedoch deutlich unterhalb des Höhenniveaus der nördlich angrenzenden Schwalbacher Straße. An das Plangebiet grenzt im Westen und Norden bestehende Wohnbebauung an. Im Osten wird das Plangebiet von der B 260 begrenzt, südlich schließen sich ruderale Wiesen an.

Planungsrechtlich sind die Flächen nördlich der Schwalbacher Straße als Reines Wohngebiet zu bewerten. Die Bebauung westlich der Bäderstraße ist rechtskräftig als Allgemeines Wohn- bzw. als Mischgebiet ausgewiesen. Südlich schließt sich auf einer Tiefe von rd. 50 m ein Gewerbegebiet an. Das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Unter der katholischen Kirche“ einschließlich der hierzu bisher ergangenen Änderungsverfahren.

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im Übrigen werden im Regionalplan Südhessen die folgenden Ziele für die Zulassung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel formuliert:

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.

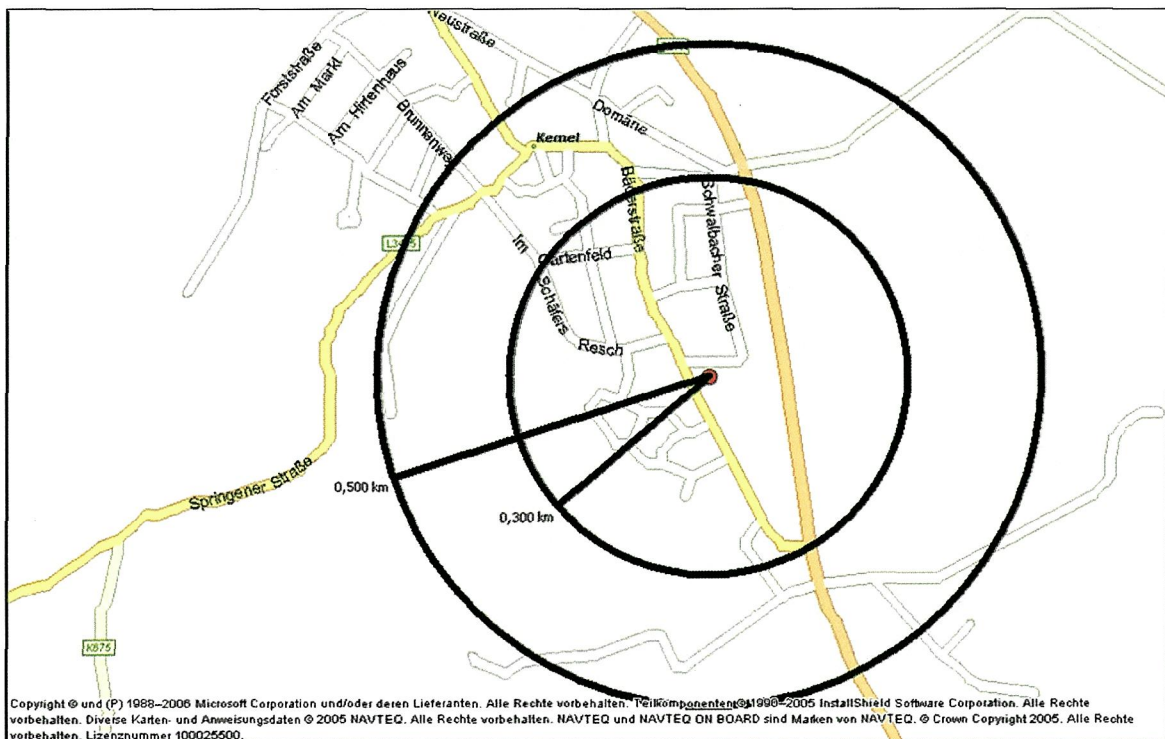
Die Gemeinde Heidenrod übernimmt die Funktion eines Kleinentrums und ist somit zunächst nicht für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs vorgesehen. Da die Verkaufsfläche des geplanten Supermarktes jedoch deutlich unterhalb des o.g. Schwellenwertes liegt, der Markt der Grundversorgung der in der Gemeinde Heidenrod lebenden Bevölkerung dient und auch die sonstigen Zielvorgaben des Regionalplanes Südhessen gewährt bleiben, entspricht das Planvorhaben der vorangehend zitierten Ausnahmeregel.

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

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Kemel im Bereich einer gewerblichen Brachfläche. Sowohl nördlich als auch westlich schließt sich unmittelbar bestehende Wohnbebauung (rechtskräftig ausgewiesen als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet sowie tlw. Mischgebiet) an. Unter der restriktiven Annahme eines fußläufigen Einzugsbereichs von lediglich 300 m wird der südliche Siedlungsbereich des Ortsteils vollständig erfasst. Um die fußläufige Erreichbarkeit zu verbessern, sieht das Baukonzept mehrere Maßnahmen vor. Zum einen wird auf der Bäderstraße eine Insel errichtet, die das gefahrlose Queren für Fußgänger vereinfacht. Weiterhin wird am südwestlichen Rand des Plangrundstückes ein eigenständiger Zugang für Fußgänger eingerichtet, um insbesondere für die Bewohner des Baugebietes Zur Lehmkauf die fußläufige Erreichbarkeit zu verbessern. Auch ausgehend von der Schwalbacher Straße wird ein fußläufiger Zugang zum Marktgrundstück geschaffen, wodurch die fußläufige Erreichbarkeit aus Richtung der Altortslage optimiert wird.

Die nächstgelegene Bushaltestelle Bäderstraße liegt in einer Entfernung von weniger als 250 m zum Planstandort und somit ebenfalls in einer fußläufig erreichbaren Distanz.

Fußläufiger Einzugsbereich Planstandort

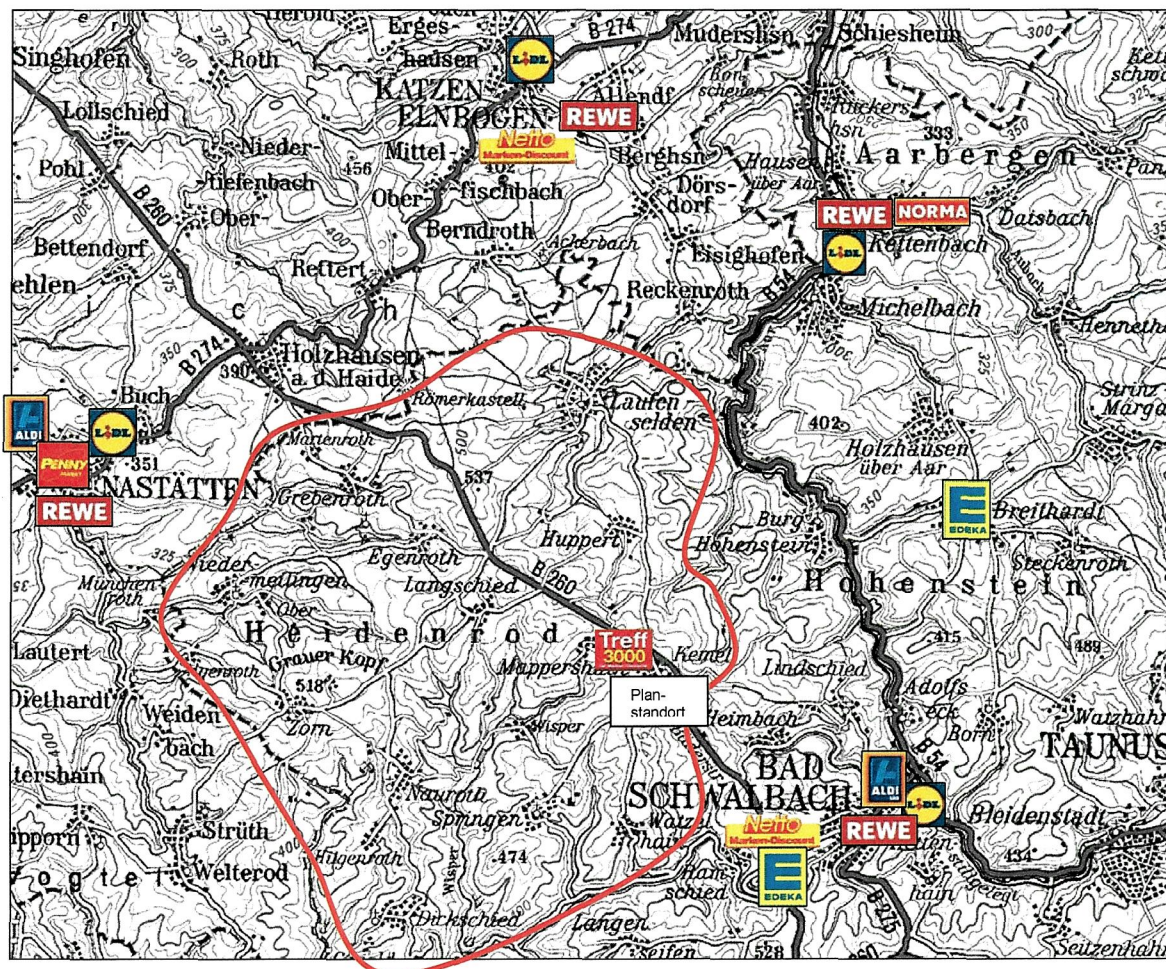


Mappoint

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.

Im Hinblick auf das Nicht-Beeinträchtigungsgebot gilt es sich dezidiert mit der im Einzugsbereich des Planvorhabens vorhandenen Einzelhandelsausstattung auseinanderzusetzen. Die Gemeinde Heidenrod mit rd. 7.900 Einwohnern umfasst 19 Ortsteile die sich beidseits der B 260 zwischen der Stadt Bad Schwalbach im Südosten und der Stadt Nastätten (Rheinland-Pfalz) im Nordwesten erstrecken. Mit rd. 1.200 Einwohnern stellt Kemel den zweitgrößten Ortsteil nach Laufenselden dar. Der Planstandort liegt am südöstlichen Ortsrand mit einer guten Anbindung an das überörtliche Straßennetz (B 260). Legt man für die Abgrenzung des Einzugsbereiches eine Fahrtzeitzone von 10 Minuten zu Grunde, entspricht dieser in nördlicher und westlicher Ausdehnung im Wesentlichen dem Gemeindegebiet. Ein Kaufkraftzufluss aus südlicher Richtung, d.h. aus Richtung des Mittelzentrums Bad Schwalbach kann aufgrund des dort vorhandenen dichten und attraktiven Einzelhandelsbesatzes (s.u.) ausgeschlossen werden, so dass das Einzugsgebiet des geplanten Rewe-Marktes sich auf das Gemeindegebiet von Heidenrod beschränkt.

Einzugsgebiet des geplanten Rewe-Marktes mit Darstellung der Wettbewerbssituation



Die sortimentsbezogene Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel liegt lt. Gesellschaft für Konsumforschung bundesweit aktuell bei 2.037 €/Jahr und Einwohner¹. Bei der genannten Einwohnerzahl in der Gemeinde Heidenrod ergibt sich daraus eine sortimentspezifische Kaufkraft im Einzugsbereich von 16,0 Mio. €.

Gegenwärtig bestehen in der Gemeinde Heidenrod die folgenden Möglichkeiten zur Nahversorgung:

Heidenrod-Kemel: Treff-3000-Discounter – Die Haide

Heidenrod-Laufenselden: Ihre Kette – Wiesbadener Straße

Bei dem Treff-3000-Discounter handelt es sich um einen kleinflächigen Discounter in einer Gewerbegebietslage im Norden des Ortsteils Kemel. Der Standort ist städtebaulich nicht integriert, eine fußläufige Erreichbarkeit ist nicht gegeben. Im Übrigen endet Ende 2013 der Mietvertrag für das Gebäude, so dass die Gemeinde Heidenrod zunächst davon ausgehen muss, dass damit die Lebensmittelversorgung auch an diesem Standort aufgegeben wird.

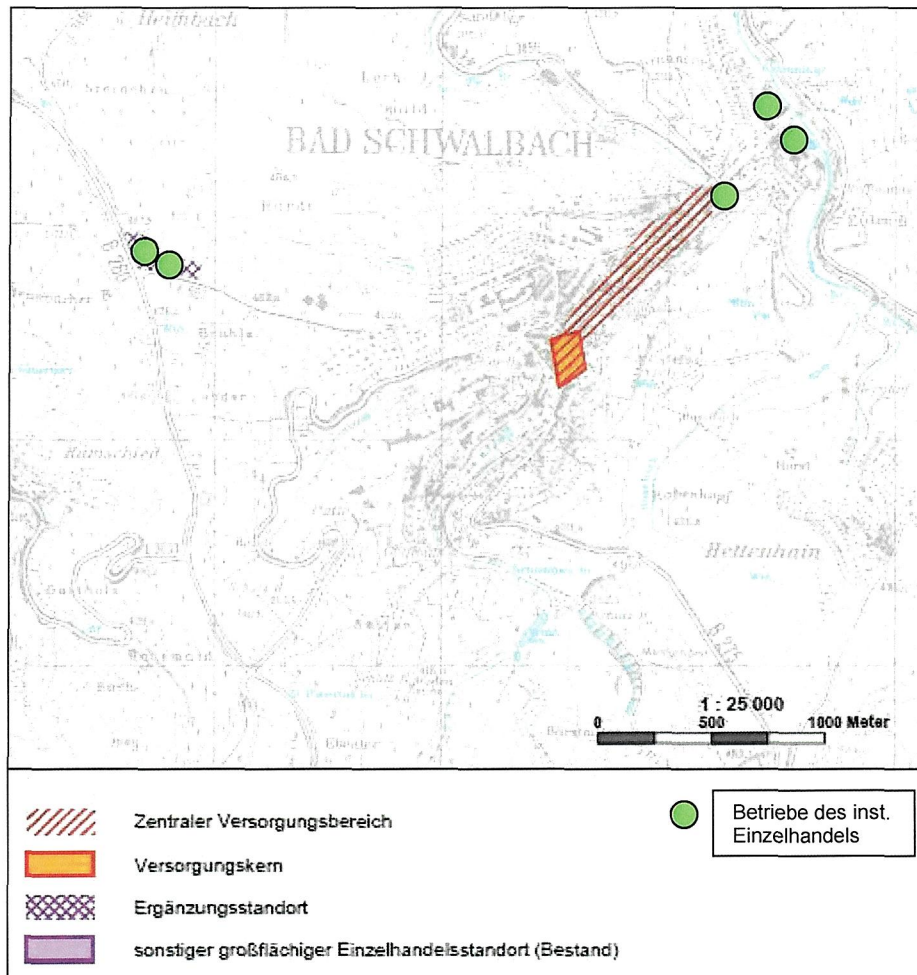
Bei der Verkaufsstelle von „Ihre Kette“ im Ortsteil Laufenselden handelt es sich um einen klassischen „Tante-Emma-Laden“, der seine Kundschaft ausschließlich aus dem unmittelbaren fußläufigen Umfeld generiert. Ein zeitgemäßer Vollsortimenter ist im gesamten Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Unter der Annahme bundesdurchschnittlicher Kennziffer (Raumleistung bei Supermärkten ca. 4.050 €/qm Verkaufsfläche und bei Getränkemarkten ca. 1.300 €/qm Verkaufsfläche) beläuft sich der Planumsatz des Rewe-Marktes mit 1.200 qm Verkaufsfläche einschl. Getränkemarkt auf 4,1 – 4,3 Mio. €, was rd. 27 % der sortimentspezifischen Kaufkraft in der Gemeinde Heidenrod entspricht. Es verbleibt somit ein Kaufkraftpotenzial von ca. 12,0 Mio. €, welches u.a. hinreichend ist, die Fortführung einer nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzung am jetzigen Standort des Treff-3000-Discounters zu ermöglichen.

Im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche gilt, dass ein entsprechendes Gebiet in der Gemeinde Heidenrod nicht nachgewiesen werden kann. Lediglich im benachbarten Mittelzentrum Bad Schwalbach wird im Regionalplan Südhessen ein entsprechender Bereich ausgewiesen und ist auch im Bestand vorhanden. Da sämtliche in Bad Schwalbach ansässigen Betriebe des institutionellen Einzelhandels außerhalb dieses Bereiches liegen, können Auswirkungen im o.g. Sinne ausgeschlossen werden.

¹ Auf eine Gewichtung der Kaufkraft entsprechend der örtlichen Kaufkraftkennziffer wird vorliegend verzichtet, da auch bei der Umsatzprognose von bundesdurchschnittlichen Werten ausgegangen wird.

Zentraler Versorgungsbereich und Standorte der Betriebe des institutionellen
Lebensmitteleinzelhandels in der Stadt Bad Schwalbach



Eigene Darstellung auf Grundlage Regionalplan Südhessen

Um die vorangehende Aussage zu überprüfen, wurde eine gutachterliche Stellungnahme bei dem Büro ISU, Bitburg, eingeholt. Dieses kommt im Hinblick auf die Auswirkungen der Planung auf die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Bad Schwalbach zu dem folgenden Ergebnis:

“In Bad Schwalbach ist mit einer jährlichen Belastung von etwa 1,7 Mio. € zu rechnen. Dabei verteilt sich diese Belastung auf die vorhandenen Betriebe zu etwa gleichen Teilen, wobei die Märkte im Gewerbegebiet „Emser Straße“ wegen der guten Verkehrsanbindung an die Gemeinde Heidenrod leicht stärker belastet werden. Betroffen sind demnach vor allem die Betriebe Edeka und Netto sowie Rewe in der Innenstadt, Aldi Süd und Lidl am nordöstlichen Stadtrand. Lediglich Rewe liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs von Bad Schwalbach. Aldi Süd und Lidl liegen an dessen Rand. Bei einem angenommenen Umsatz von etwa 32,3 Mio. € jährlich durch die vorgenannten Betriebe kann der Standort Bad Schwalbach die Belastung mit etwa 5,2 % abfedern, ohne von schädlichen Auswirkungen betroffen zu sein. Bedenkt man nun, dass die Belastung vornehmlich die beiden Betriebe im Gewerbegebiet mit einem derzeitigen Umsatz von zusammen rund 12 Mio. € betrifft, so kann davon ausgegangen werden, dass insbesondere Rewe im zentralen Versorgungsbereich nicht wesentlich von der Ansiedlung in Heidenrod-Kemel betroffen sein wird. Die Belastung liegt hier bei etwa 4 bis 5 %. Bei der Betrachtung ist zu berücksichtigen, dass die Angebote, die kleinere Läden mit Angeboten

aus der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ in ihrem Sortiment führen noch nicht berücksichtigt wurden. Hierdurch würde sich die Umlenkungsquote noch geringfügig verringern.

Die sonstigen Standorte mit Angeboten der Nahversorgung sind mit einer Umsatzumverteilung von etwa 0,5 Mio. € betroffen, die sich auf alle Angebote verteilen lassen. Hierdurch ergeben sich Umverteilungsverhältnisse, die schon wegen der nicht klaren Zuordnung von Kundenströmen zu den einzelnen Standorten nicht näher quantifizierbar sind.“

Damit wird bestätigt, dass durch die Bauleitplanung auch das Nicht-Beeinträchtigungsgebot gewahrt wird und somit – unter Berücksichtigung der Ausführungen zu den sonstigen maßgeblichen Zielvorgaben – der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Heidenrod stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist vorliegend insofern unbeachtlich, als dass der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt weiterhin ein Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. Unter Berücksichtigung der Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03.04.2008 –4 CN 3.07- u. –4 CN 4.07- zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen und damit vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten wird als textliche Festsetzung formuliert:

Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ist ein Lebensmittelmarkt mit integriertem Getränkemarkt und Backshop mit max. 1.200 qm Verkaufsfläche zulässig. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem erneut bestätigt wurde, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. Erneut bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahl sowie Vorgaben zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

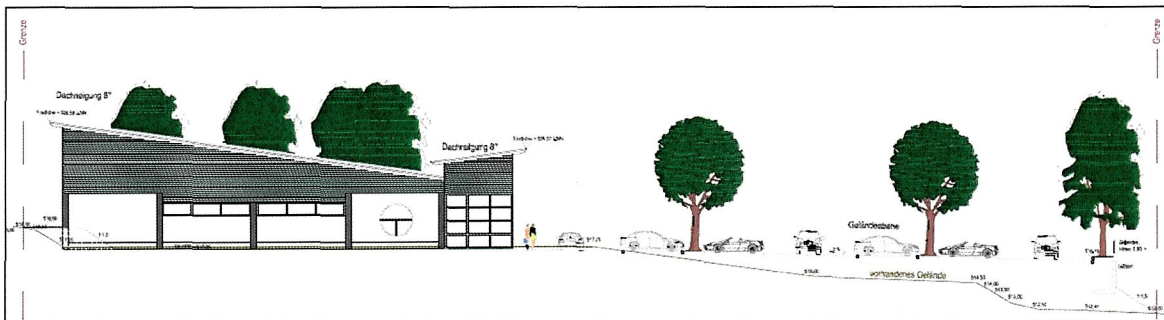
Es gilt eine **Grundflächenzahl** von GRZ = 0,4, die aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das Plangebiet übernommen wird. Im Hinblick auf den hohen Stellplatzbedarf großflächiger Einzelhandelsvorhaben wird auf Grundlage der Möglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO formuliert, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

Die **Geschossflächenzahl** liegt entsprechend der Grundflächenzahl und unter Würdigung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bei $GFZ = 0,4$.

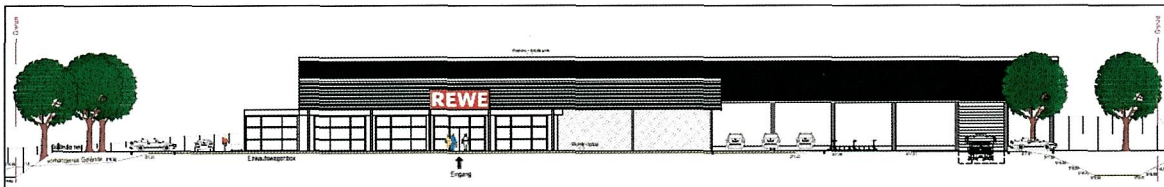
Die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** gemäß Hessischer Bauordnung wird auf $Z = 1$ festgesetzt. Dies würdigt die Ansprüche der Marktbetreiber und schließt gleichzeitig eine unangemessene Höhenentwicklung im Plangebiet aus.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird darüber hinaus durch **Trauf- und Firsthöhe** begrenzt. Festgesetzt wird eine Traufhöhe für Satteldächer von max. 524,5 m ü.NN und eine Firsthöhe von max. 527,00 m ü.NN. Bei einer Höhe des natürlichen Geländes im Plangebiet von ca. 516,00 bis 517,00 m ü.NN. entspricht dies einer Gebäudehöhe von 10,0 m, die allerdings ausschließlich aus südlicher und westlicher Richtung wahrnehmbar sein wird. Die nördlich angrenzende Schwalbacher Straße liegt im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche auf einem Niveau von ca. 519,00 bis 520,0 m ü.NN., so dass die sichtbare Gebäudehöhe aus nördlicher Richtung lediglich rd. 7,0 m beträgt.

Ansicht aus westlicher Richtung



Ansicht aus südlicher Richtung



Fa. KIZ, Bad Soden-Salmünster

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. den Abstandsregeln der Hessischen Bauordnung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Entsprechend des Baukonzeptes liegt sie am nordöstlichen Rand des Plangebietes, um die Kundenstellplätze zwischen Zufahrt und Markteingang anordnen zu können. Rückwärtig würdigt sie den Mindestgrenzabstand von 3,0 m nach Hessischer Bauordnung und im Osten die Bauverbotszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz.

Die Lage der Stellplätze wird durch die Ausweisung einer Fläche für Nebenanlagen mit entsprechender Zweckbestimmung vorgegeben. Im Übrigen wird formuliert, dass Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

2.4 Verkehrsflächen

Im Osten schließt die Bundesstraße B 260 an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Die Bauverbotszone des § 9 Fernstraßengesetz wurde im Bebauungsplan dargestellt und bei der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche für Nebenanlagen berücksichtigt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der westlich an das Plangebiet anschließenden Bäderstraße innerhalb des OD-Bereiches. Um die Frage der Leistungsfähigkeit der künftigen Marktzufahrt sowie der Bäderstraße auf die Bundesstraße B 260 zu ermitteln, wurde durch das Büro Heinz+Feier eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem folgenden Ergebnis: „Die Leistungsfähigkeitsberechnungen nach HBS für den Knotenpunkt B 260 / Bäderstraße unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens für den geplanten REWE-Markt weisen bis auf eine Fahrbeziehung die Qualitätsstufe A auf. Fast alle Verkehrsteilnehmer können den Knotenpunkt in der Spitzenstunde am Nachmittag nahezu ungehindert passieren. Lediglich der sehr geringe Verkehrsstrom (18 Kfz/h) von der Bäderstraße nach links auf die B 260 in Fahrtrichtung Nord muss mit langen mittleren Wartezeiten von über einer Minute (Qualitätsstufe E) rechnen. Hier wird jedoch bereits mit den erhobenen Belastungen ohne REWE-Markt die Qualitätsstufe E erreicht. Der Knotenpunkt ist daher bereits heute als nicht mehr leistungsfähig einzustufen. Es ist zu erwarten, dass sich der betroffene Verkehrsstrom in der Spitzenverkehrszeit teilweise auf den nördlichen Anschluss verlagert.

Für die Leistungsfähigkeitsberechnung an der geplanten Zufahrt zum REWE-Markt wurde gemäß der vorliegenden Planung des Büros Bensing und Partner vom 16. Dezember 2010 jeweils ein Fahrstreifen für die Links- und Rechtseinbieger vom Parkplatz auf die Bäderstraße unterstellt. Die Ergebnisse der HBS-Berechnungen zeigen, dass keine weiteren baulichen Maßnahmen notwendig sind. Alle Fahrbeziehungen weisen mit Stufe A die höchste Qualität des Verkehrsablaufs auf. Somit ist die vorgesehene Aufweitung in der Bäderstraße für die Linksabbieger zum REWE-Markt aus Gründen der Leistungsfähigkeit eigentlich nicht erforderlich. Allerdings ist südlich der geplanten Zufahrt eine Querungshilfe für Fußgänger vorgesehen, die gleichzeitig eine verkehrsberuhigende Funktion erfüllen soll. In Verlängerung der Querungsstelle ist ein fußläufiger Zugang geplant, der direkt auf den Eingangsbereich des Gebäudes führt.“

Trotz der Aussage, dass die geplante Marktzufahrt von der Bäderstraße über eine Leistungsstufensstufe A verfügen wird, sollen eine bauliche Umgestaltung des Straßenraums und die Ausbildung einer Abbiegetasche erfolgen. Damit einhergehend wird auf der Bäderstraße ein Fahrbahnteiler installiert, der gleichzeitig als Querungshilfe für Fußgänger fungiert und damit gefahrloses Erreichen des Marktstandortes für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer erlaubt.

Zur Erschließung für Fußgänger und Radfahrer sind das Baukonzept zwei Zugänge vor. Zum einen auf Höhe der o.g. Querungshilfe in der Bäderstraße auf dem Marktgrundstück ein Fußweg angelegt. Zum anderen wird ausgehend von der Schwalbacher Straße ein Fußweg zum Marktgebäude geschaffen.

2.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Hinblick auf das Ziel, eine dem Standort angemessene Ein- und Durchgrünung zu gewährleisten, werden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu zählt zunächst der Erhalt der vorhandenen Vegetation zwischen dem Gebäude und der Bundesstraße innerhalb der Bauverbotszone. Im Westen ist das Plangrundstück durch die Anpflanzung standortgerechter Laubbäume einzugrünen. In Ergänzung ist der Kundenparkplatz mit einem Baum je sechs PKW-Stellplätze zu gliedern.

2.6 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB zu den folgenden Themen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen mit einer Neigung von 15° bis 25 ° und (versetzte) Pultdächer mit einer Neigung von 5 bis 25°. Für Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, anthrazit) und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 7 m über dem Niveau der Stellplätze sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

Einfriedungen

Abweichend zulässig von § 6 Abs. 10 Nr. 6 HBO sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu unterhalten.

Grundstücksfreiflächen

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher sowie der Bestand können zur Anrechnung gebracht werden.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

3.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

3.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umweltschutzes in die Abwägung einzustellen. Diesbezüglich sei auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Begleitplan verwiesen.

4 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Das Gebäude verfügt über eine West-Ost-Ausrichtung, so dass die Dachflächen sich optimal für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie anbieten. Auch die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften sind darauf ausgerichtet, durch geeignete Dachformen und Dachneigungen die für diese Anlagen notwendigen baulichen Voraussetzungen zu schaffen. Des Weiteren werden Solarenergieanlagen heute bei der Planung und Projektierung von derartigen Einzelhandelsprojekten standardmäßig integriert und sind auch vorliegend Bestandteil des Bebauungskonzeptes. Insofern wird die Notwendigkeit für weitergehende Festsetzungen zum Thema der Energieeffizienz nicht gesehen, vielmehr kann diesbezüglich auf den Vollzug des Bebauungsplanes verwiesen werden: Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet verfügt aufgrund der gewerblichen Vornutzung über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz. Leistungssteigernde Maßnahmen werden voraussichtlich nicht notwendig.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen. Da es sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht handelt, dessen Würdigung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, kann auf weitergehende Festsetzungen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan verzichtet werden.

Der Fachdienst III.3 des Rheingau-Taunus-Kreis – Brandschutz weist auf die folgenden Anforderungen hin, die für die brandschutztechnische Erschließung nachgewiesen werden müssen:

1. Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr, dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:

- Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 in Verbindung mit den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW Abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:
Zur Löschwasserversorgung für erdgeschossige gewerbliche Anwesen (kleiner 1600 m² Bruttogrundfläche), muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m³ /h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m³ betragen.

3. Hydranten

- Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten.
- Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.
- Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

4. Planung Löschwasserversorgung:

- Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Im Plangebiet ist ein Altstandort mit ALKIS-Nummer 439.005.070-001.013 vorhanden. Erkenntnisse über Belastungen und Verunreinigungen des Bodens liegen nicht vor. Vor einer Umnutzung oder Neubebauung ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 zu beteiligen.

7 Immissionsschutz

An das Plangebiet grenzen rechtskräftig ausgewiesen im Westen ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet sowie im Norden ein Reines Wohngebiet an. Zum Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung mit der vorhandenen Bebauung wurde durch den TÜV Hessen ein „Gutachten (Nr. L 7093-A) über die zu erwartenden Geräuschemissionen durch einen geplanten REWE-Markt in der Schwalbacher Straße 1a in 65321 Heidenrod-Kemel“ (Stand 24.02.2012) erstellt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung bestimmter bauli-

cher und organisatorischer Auflagen, der Immissionsrichtwert insbesondere auch für das nördlich angrenzende Reine Wohngebiet um mindestens 2 db(A) unterschritten wird. Im Wesentlichen kann dies durch organisatorische und bautechnische Maßnahmen erreicht werden. Soweit die Maßnahmen auf Grundlage des § 9 BauGB Eingang in den Bebauungsplan finden können, werden sie entsprechend festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Befestigung der Fahrwege der PKW-Stellplätze mit einer Asphaltoberfläche sowie die Einhausung der Ladezone. Im Übrigen wird auf den Vollzug des Bebauungsplanes verwiesen, in dem durch geeignete Auflagen im Bauschein die Einhaltung der übrigen schalltechnischen Erfordernisse (Begrenzung der Anlieferungszeiten, Begrenzung der Öffnungszeiten usw.) sichergestellt wird.

8 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Der Fachdienst III.4 des Rheingau-Taunus-Kreis – Denkmalschutz weist auf Folgendes hin:

„Die westliche Grundstücksgrenze von Flurstück 22/1 grenzt direkt an die geschützte Pufferzone des Weltkulturerbe Limes. Soweit hier Veränderungen im Boden ersichtlich werden, die auf Archäologische Funde hinweisen können, ist die untere Denkmalschutzbehörde darüber zu informieren.“

Hierauf Bezug nehmend wird festgelegt, dass jedwede Baumaßnahmen der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen ist.

9 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

Die Syna weist in ihrer Stellungnahme vom 19.03.2012 auf Folgendes hin:

„Für die Projektierung der Bepflanzung verweisen wir vorsorglich auf DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘. Bei Baumpflanzungen im Bereich unserer Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel bzw. Gasrohr 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz unserer Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel bzw. Gasleitung auf 0,5 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich unserer Versorgungsleitungen im Voraus mit uns abzustimmen.“

10 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Heidenrod voraussichtlich keine Kosten.