



Gemeinde Hainburg, Ortsteil Hainstadt

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29A
„Auf das Loh“

- Entwurf -

Planstand: 02.11.2020

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Beschlusslage	5
2	Verfahren	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
2.2	Bisheriges Bauplanungsrecht	6
2.3	Raumordnung und Landesplanung.....	8
3	Inhalt und Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.1.1	Urbanes Gebiet	12
3.1.2	Sondergebiet.....	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	14
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	14
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse.....	14
3.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
3.3	Verkehrerschließung	15
3.4	Belange des Immissionsschutzes	17
4	Wasserwirtschaftliche Belange	18
5	Altablagerungen und Altlasten	19
6	Denkmalpflege	19
7	Landwirtschaft	19
8	Belange von Natur und Landschaft	20
9	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	20
10	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
10.1	Einfriedungen	20
10.2	Grundstücksfreiflächen	20
11	Bodenordnung	21
12	Kosten	21

Anlagen:

1. Planungsbüro Fischer: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG, Wettenberg, 09/2020
2. Planungsbüro Fischer: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Wettenberg, 09/2020
3. Plan Ö: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Biebertal, 09/2020
4. BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hainburg, Köln, 12/2017
5. SHG Gesellschaft für integrierte Verkehrs- und Instandsetzungsplanung mbH: Verkehrsuntersuchung, Montabaur, 09/2020
6. TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 29A, NVZ, Auf das Loh 7-9, Hainburg, Essen, 09/2020
7. Geotechnisches Büro Dipl.-Ing. TH Thomas Meßmer: Untergrundverhältnisse, Gründungsmöglichkeiten, Bauausführung, orientierende Schadstofferkundung, Seligenstadt 11/2007 mit Nachtrag 08/2009

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Hainburg hat als Kleinzentrum den Auftrag, die Grundversorgung für ihre Bürger mit Lebensmitteln, Getränken und Drogerieartikeln sicherzustellen. Um diesem Versorgungsauftrag nachzukommen, gilt es, den 1997 von Rewe eröffneten Standort Offenbacher Landstraße/Auf das Loh langfristig zu sichern, da der hier ansässige Lebensmittelvollsortimenter der einzige Anbieter des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels im zentralen Ortsteil Hainstadt ist.

Von der Offenbacher Landstraße aus gesehen rückwärtig des bestehenden Marktes befindet sich das Gelände einer ehemaligen Schuhfabrik, die später von einem 1946 gegründeten Unternehmen aus dem Bereich Kunststoffverarbeitung und Werkzeugbau übernommen und genutzt wurde, bis das Unternehmen in den 1980er Jahren seinen Produktionsstandort nach Osthessen verlegt hat. Gemäß dem am 05.02.2007 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 29 sollte das ehemalige Werksgelände für ein Senioren- und Begegnungszentrum genutzt werden. Das Vorhaben hat sich damals jedoch nicht realisieren lassen, die Gewerbebrache liegt unverändert und entwickelt sich zunehmend zu einem städtebaulichen Missstand.

Das mit dem Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2018 eingeleitete Bauleitplanverfahren sah die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums durch die Ergänzung des Lebensmittelvollsortimenters um einen Lebensmittel-discounter vor. Dieses Vorhaben hat sich letztlich aufgrund unternehmerischer Entscheidungen nicht verwirklichen lassen.

Alternativ ist jetzt nur noch ein Ersatzneubau für den Lebensmittelvollsortimenter vorgesehen. Die Verkaufsfläche soll hierbei von rd. 750 m² auf bis zu 1.600 m² erweitert werden. Hinzu kommen als Angebot ein Backshop, ein Café, ein Fitnessstudio und sonstige Dienstleistungsanbieter ohne eigene Verkaufsfläche.

In den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden auch das dreigeschossige Bürogebäude Auf das Loh 15, die rechts davon liegende Freifläche und die Trafostation sowie die zu der früheren gewerblichen Nutzung gehörenden Brachflächen gegenüber den zweigeschossigen Wohnhäusern Auf das Loh 14-28. Die Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich dient der Nachverdichtung und der Schaffung des Bauplanungsrechts für die in einem Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen. Nach derzeitigem Sachstand ist ein modernes Seniorenzentrum mit 90-100 vollstationären Plätzen in Wohngruppenform geplant. Die nordöstliche Freifläche wird ebenfalls bebaut. Geplant ist hier ein dreigeschossiges Wohngebäude mit 12-15 Wohnungen für betreutes Wohnen.

Auch das Wohnhaus Offenbacher Landstraße 91 wird in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Durch die Ausweisung als Urbanes Gebiet wird hier das Angebot eröffnet, einen Ersatzneubau zu errichten. Denkbar ist z.B. ein kleineres gemischt genutztes Gebäude mit Dienstleistungen im Erdgeschoss und hierüber Büros oder Räume für kulturelle Einrichtungen.

1.2 Beschlusslage

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hainburg hat den Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2018 am 10.02.2020 aufgehoben und beschlossen, das Aufstellungsverfahren mit den in Kapitel 1.1 beschriebenen Planzielen erneut einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.03.2020 ortsüblich bekanntgemacht.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf das Loh“ erfolgt im Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch. Die allgemeinen Voraussetzungen für die Anwendung dieses Verfahrens sind gegeben, da es sich allein schon aufgrund der Lage des räumlichen Geltungsbereiches im Ortsgrundriss um eine Maßnahme der Innenentwicklung und zudem die Wiedernutzbarmachung einer gewerblichen Konversionsfläche handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB darf nur angewendet werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt wird. Vorliegend beträgt die anrechenbare Grundfläche 8.563 m².

Nach der Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Die Gemeinde Hainburg hat in den vergangenen Jahren keinen Bebauungsplan erlassen, der anzurechnen wäre.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist ferner ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Realisierung des geplanten Sondergebietes begründet keine UVP-Pflicht. Dies dokumentiert auch die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 7 UVPG (Anlage 1).

Schließlich scheidet das Verfahren nach § 13a BauGB aus, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Dass keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zu erwarten ist, belegen die Ausführungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Anlage 2). Betriebe, von denen schwere Unfälle im Sinne der genannten Fundstelle ausgehen können, sind in Hainburg weder vorhanden noch geplant.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Die der Umweltprüfung regelmäßig zugehörigen Belange sind allerdings vollumfänglich abzuarbeiten, um die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen zu können. Auch hier wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes analog § 3 Abs. 2 BauGB bzw. durch Beteiligung analog § 4 Abs. 2 BauGB.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29A „Auf das Loh“ liegt an der Offenbacher Landstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wohngebieten bzw. der Wohnbebauung Auf das Loh, Schillerstraße, Gartenstraße, Genossenschaftsstraße und andere. Er umfasst die Flächen, die ganz oder teilweise neu geordnet werden sollen, die Straße „Auf das Loh“ und den Teil der Offenbacher Landstraße bis an deren Fahrbahnrand, um die Erschließung abzubilden und das Baurecht für mögliche Anpassungen, z.B. bei den Gehwegen, infolge der Neubebauung zu schaffen. Einbezogen wird zudem das Flurstück Flur 8 Nr. 942/5 an der südlichen Einmündung der Straße „Auf das Loh“ in die Offenbacher Landstraße, um hier bei Bedarf eine Aufweitung der einmündenden Straße vornehmen zu können.

Der bestehende Getränkemarkt bleibt unberührt und bedarf daher auch keiner Einbeziehung in den räumlichen Geltungsbereich.

An den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf das Loh“ schließen folgende Flächen und Nutzungen an:

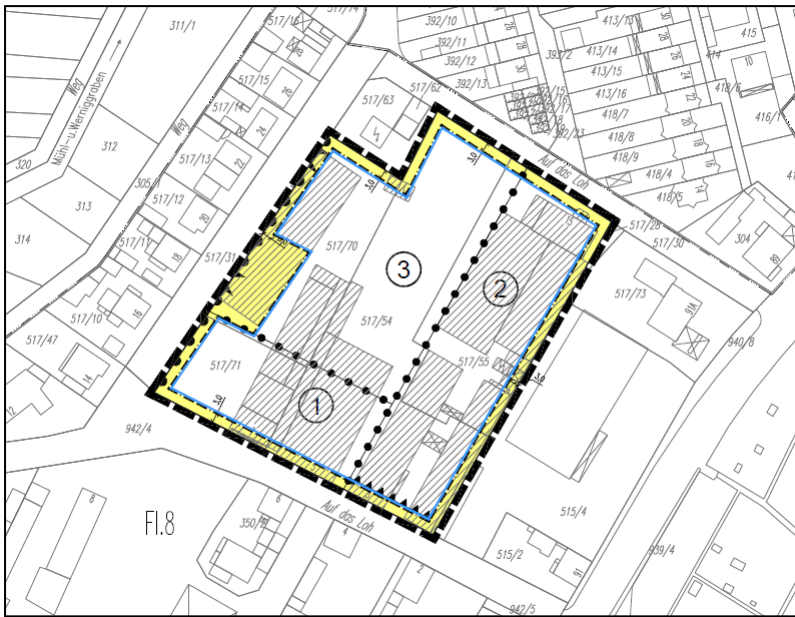
Norden:	Wohnbebauung (überwiegend Reihenhäuser), Getränkemarkt
Osten:	Kleingärten, Wohnbebauung (Reihenhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser)
Süden:	Gemeingelage (Wohnhäuser, Gewerbebetriebe)
Westen:	Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 1,84 ha. Davon entfallen rd. 0,78 ha auf das Sondergebiet und rd. 0,64 ha auf das Urbane Gebiet.

2.2 Bisheriges Bauplanungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29A „Auf das Loh“ umfasst auch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Senioren- und Begegnungszentrum Auf das Loh“ aus dem Jahr 2007. Der Bebauungsplan Nr. 29A ersetzt mit seinem Inkrafttreten den Bebauungsplan Nr. 29.

Abb. 1: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 29



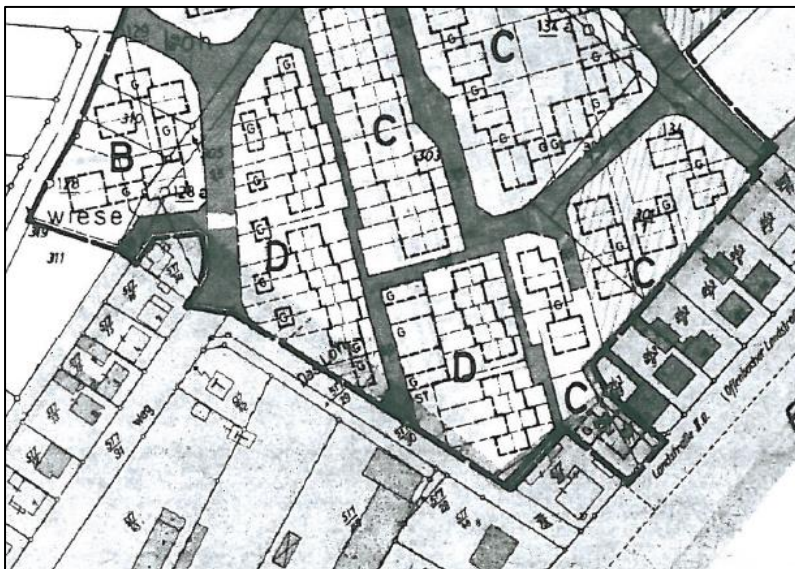
Es bedeuten:

- 1: Mischgebiet, max. 2 Vollgeschosse, zulässige Gebäudehöhe max. 11,5 m
- 2: Mischgebiet, max. 3 Vollgeschosse, zulässige Gebäudehöhe max. 15,0 m
- 3: Mischgebiet, max. 3 Vollgeschosse, zulässige Gebäudehöhe max. 15,0 m

In den drei Teilbaugebieten sind unterschiedliche Nutzungen aus dem Katalog der in einem Mischgebiet allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Einheitlich gelten eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und eine Geschossflächenzahl von GFZ = 10. Die GRZ darf die durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen usw. bis zu GRZ = 0,8 überschritten werden.

Nördlich „Auf das Loh“ folgt der Bebauungsplan Nr. 7 „Im Taubenstück“ aus dem Jahr 1972, der das Bauplanungsrecht für die Reihenhäuser Trumauer Straße, Odenwaldstraße usw. geschaffen hat. Er weist Reines Wohngebiet i.S. § 3 BauNVO 1968 aus.

Abb. 2: Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7 (Ausschnitt)



Es bedeuten:

- D: Reines Wohngebiet, I-II Vollgeschosse, Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und Geschossflächenzahl GFZ = 0,6.

Weitere für die Abwägung relevante Bebauungspläne grenzen nicht an.

2.3 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29A „Auf das Loh“ als Gemischte Baufläche Bestand dar. Gemischte Bauflächen dienen dem Erhalt und der Entwicklung einer städtebaulichen Nutzungsmischung zwischen Wohnen, Gewerbe und Versorgung, soweit sie miteinander verträglich sind oder sich nicht wesentlich stören. Sowohl das zur Ausweisung vorgesehene Mischgebiet als auch das Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO können grundsätzlich aus den Darstellungen des RPS/RegFNP entwickelt werden.

Bei dem Sondergebiet sind allerdings weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten. Der RPS/RegFNP thematisiert in Kapitel 3.4.3 Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe:

G 3.4.3-1

Grundsatz der Sicherung angemessener, verbrauchernaher Versorgung

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

Der Ersatzneubau des Nahversorgers in der Offenbacher Landstraße dient gerade der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Sinne des Grundsatzes 3.4.3-1.

Z 3.4.3-2

Zentralitätsgebot, Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot

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

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

Bei der Gemeinde Hainburg handelt es sich zwar um ein Kleinzentrum. Allerdings dient das Planvorhaben der örtlichen Grundversorgung. Der weitaus größte Teil der Kunden des bestehenden Marktes kommt aus Hainstadt. Da keine Sortimentserweiterung stattfindet, wird sich der Markteinzugsbereich nicht ändern. Hainstadt ist der zentrale Ortsteil der Gemeinde Hainburg.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Geplant ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche. Für die raumordnerische Betrachtung ist auch der bestehende Getränkemarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche von rd. 350 m² hinzuzurechnen. In der Summe verfügt der Nahversorgungsstandort zukünftig über 1.950 m² Verkaufsfläche. Die Raumverträglichkeit kann somit als gegeben 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.

Der Nahversorgungsstandort Offenbacher Landstraße/Auf das Loh liegt innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Bestand und ist großteils von Wohnbebauung umgeben bzw. sowohl in das Straßen- als auch das Wegenetz des zentralen Ortsteils eingebunden. Durch die mit der Erweiterung der Verkaufsfläche einhergehenden Veränderung der inneren Organisation, beispielhaft genannt seinen breitere Gänge und niedrigere Regale, findet ein Attraktivitätsgewinn statt, der im regionalen Kontext auch zu einer Verkehrsvermeidung beitragen kann, denn die nahversorgungsrelevanten Einkäufe der örtlichen Bevölkerung werden künftig vermehrt fußläufig getätigt werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bushaltestelle Hainstadt-Feuerwehr in der Offenbacher Landstraße sowie den rund 350 m vom Planstandort entfernten Bahnhofpunkt gewährleistet.

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.

Das Beeinträchtigungsverbot wird gewahrt. Geplant ist nur die Erweiterung eines bestehenden und seit vielen Jahren am Standort wirtschaftenden Lebensmittelmarktes. Hierdurch wird die Funktionsfähigkeit von benachbarten zentralen Orten und ihren integrierten Geschäftszentren/Zentralen Versorgungsbereichen nicht beeinträchtigt. Der Planstandort liegt zwar nicht unmittelbar im zentralen Versorgungsbereich von Hainstadt, sondern in einer Entfernung von rd. 350 m zu dessen Beginn. In dem Zentralen Versorgungsbereich ist allerdings kein Wettbewerber ansässig. Eine Umsatzumverteilung, die die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches beeinträchtigen könnte, ist ausgeschlossen.

Auch die Neuansiedlung oder Verlagerung eines Lebensmittelmarktes im bzw. in den Zentralen Versorgungsbereich scheidet aus, da bei der kleinstrukturierten Flurstücks- und Bebauungsstruktur keine Fläche zur Verfügung steht oder durch Abbruch verfügbar gemacht werden kann, wie die folgende Karte aus dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hainburg aus dem Jahr 2017 zeigt (Anlage 3).

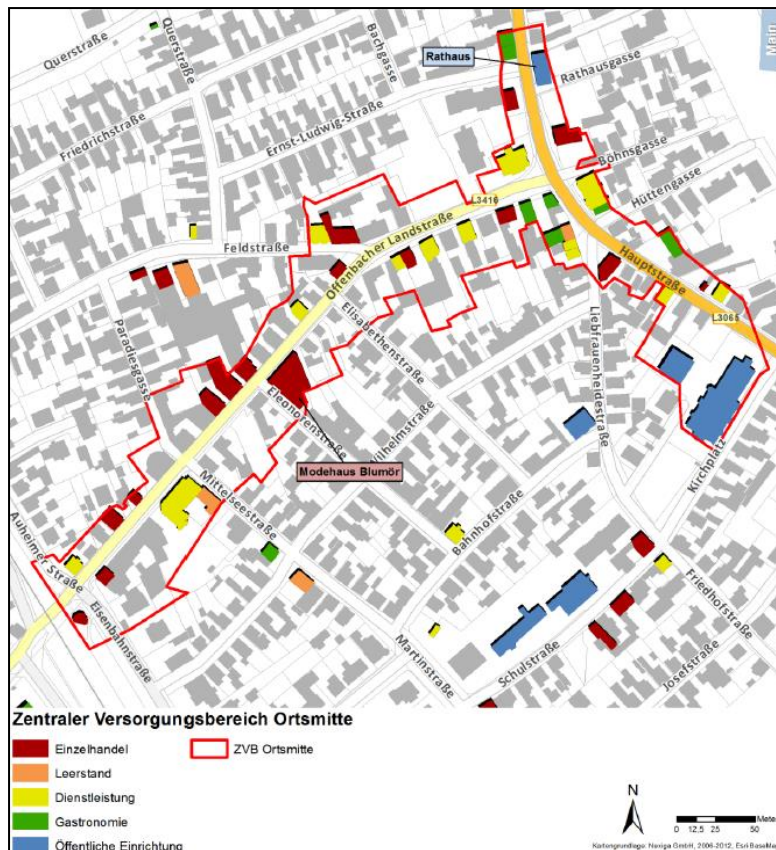


Abb. 3: Hainstadt, Zentraler Versorgungsbereich (BBE 12/2017)

Keiner der Ortsteile der Gemeinde Hainburg ist Förderschwerpunkt im Sinne des vorgenannten Ziels der Raumordnung.

Z 3.4.3-3

Sondergebiete, Gewerbliche Bauflächen / Vorranggebiete Industrie und Gewerbe

In den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung von Verkaufsf lächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von gewerblichen Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebieten) zu Sondergebieten für zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel sowie Kerngebieten und für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen, beziehungsweise zu den in § 11 (3) BauNVO genannten Auswirkungen führen.

Der Nahversorgungsstandort Offenbacher Landstraße/Auf das Loh liegt innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Bestand resp. einer Gemischten Baufläche Bestand. Dies gilt auch für die zur Einbeziehung vorgesehene Gewerbebrache. Z 3.4.3-3 ist vorliegend mithin unbeachtlich.

Z 3.4.3-4

Zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne

Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (...) sind nur in den - für die Mittel und Oberzentren in der Beikarte 2 gebietsscharf dargestellten - zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln.

Das Planvorhaben dient, wie bereits dargelegt wurde, der örtlichen Grundversorgung. Es handelt sich um kein regional bedeutsames großflächiges Einzelhandelsvorhaben Sinne von Z 3.4.3-4.

Z 3.4.3-5

Ergänzungsstandorte

Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (...) sind nach Möglichkeit den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen. Wenn hier nach Prüfung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, ist die Ansiedlung und Erweiterung solcher Betriebe in die in der Beikarte 2 dargestellten Ergänzungsstandorte zu lenken.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.

Bei dem Planvorhaben handelt es sich zwar um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, aber ohne regionale Bedeutung.

Z 3.4.3-6

Hersteller-Direktverkaufszentren

Z 3.4.3-7

Flughafen Frankfurt Main

Die Ziele der Raumordnung 3.4.3-6 und 3.4.3-7 sind vorliegend unbeachtlich und werden daher auch nicht wiedergegeben.

G 3.4.3-8

Informelle Abstimmung

Bei strittigen Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit regionaler oder überregionaler Bedeutung soll - vor der Beantwortung einer landesplanerischen Anfrage, der Einleitung eines Änderungsverfahrens des Regionalen Flächennutzungsplans oder eines Zielabweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen nach Hessischem Landesplanungsgesetz (HLPG) - ein informelles Verfahren vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main und der Oberen Landesplanungsbehörde unter Einbeziehung der betroffenen Städte und Gemeinden durchgeführt werden.

Da sich bei der Ertüchtigung des Nahversorgungsstandortes Offenbacher Landstraße/Auf das Loh um kein Vorhaben von regionaler oder überregionaler Bedeutung handelt, bedarf es auch keiner den formalen Beteiligungsverfahren im Zuge der Schaffung des Bauplanungsrechtes vorlaufenden informellen Vorabstimmung.

G 3.4.3-9

Bebauungspläne und kommunale Einzelhandelskonzepte

Zur Verbesserung der kommunalen Steuerungsmöglichkeiten bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben wird den Städten und Gemeinden empfohlen, Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, soweit erforderlich, an die aktuelle Baunutzungsverordnung anzupassen und Einzelhandel in diesen Gebieten auszuschließen.

Zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung und zur Standortentwicklung für großflächige Einzelhandelsvorhaben im Rahmen einer integrierten Stadtentwicklung sollen die Städte und Gemeinden kommunale oder interkommunale Entwicklungskonzepte erarbeiten, die mit der vorbereitenden Bauleitplanung und der Regionalplanung abgestimmt sind.

Die Anpassung älterer Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung erfolgt im Zuge möglicher städtebaulich begründeter Änderungen.

Der Empfehlung zur Erstellung eines kommunalen Entwicklungskonzeptes hat die Gemeinde Hainburg durch Beauftragung des Einzelhandelskonzeptes bereits entsprochen (Anlage 3).

3 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherstellung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung von § 1 Abs. 3 BauGB die nachfolgend erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 29A „Auf das Loh“ aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangen, jeweils teilträumlich, ein zweigeteiltes Urbanes Gebiet i.S. § 6a BauNVO und ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO.

3.1.1 Urbanes Gebiet

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen, da diese aufgrund der von ihnen ausgehenden Verkehrserzeugung und bei Vergnügungsstätten zudem ihres vielfach negativen Images und Erscheinungsbildes städtebauliche Konflikte mit der benachbarten Wohnbebauung begründen könnten.

3.1.2 Sondergebiet

Einzelhandelsbetriebe mit entsprechend der Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO mehr als 1.200 m² Geschossfläche bzw. entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005, 4 C 10.04, mehr als 800 m² Verkaufsfläche werden als großflächig bezeichnet. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Vorliegend gelangt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung, um das Sortiment und die zulässigen Verkaufsflächen explizit festsetzen zu können. Die Unterscheidung zwischen den typisierenden Baugebieten der § 2 bis 10 BauNVO und den Sondergebieten des § 11 BauNVO liegt darin, dass in den Sondergebieten nur die im Bebauungsplan ausdrücklich festgesetzten Nutzungen bauaufsichtlich genehmigt werden dürfen. Entsprechend dem Planziel wird ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² für zulässig erklärt. Das Hauptsortiment ergänzende Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.¹

Das BVerwG hat in seinem Urteil vom 24.11.2005 auch festgelegt, dass bei der Berechnung der Verkaufsfläche auch die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen sind. Hinzuweisen ist auf ein weiteres Urteil: das BVerwG hat am 09.11.2016, 4 C 1.16, geklärt, dass eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes nicht Teil der Verkaufsfläche ist. Beide Urteile sind auch vorliegend einschlägig, so dass der Bebauungsplan den Begriff der „Verkaufsfläche“ nicht eigenständig definieren muss.

Zusätzlich zugelassen wird ein Backshop, der einen weiterverarbeitenden Betrieb darstellt, weil die Brötchen und Brote erst durch den Backvorgang vor Ort essfertig gemacht werden.² Der Backshop findet damit keine Anrechnung auf die Verkaufsfläche.

¹ Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung Referat I 4: Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht - Hinweise und Erläuterungen, StAnz. Nr. 5/2003 S.453 mit Ergänzung im StAnz. Nr. 18/2005 S. 1596)

² BHG, Urteil vom 17. Oktober 2019 - I ZR 44/19 (Feststellung im Zusammenhang mit dem Sonntagsverkauf von Backwaren in Bäckereifilialen)

Für zulässig erklärt werden schließlich eine Gastronomie (mit Außer-Haus-Verkauf) sowie im Dienstleistungsbereich ein Fitnessstudio und sonstige Dienstleistungsanbieter ohne eigene Verkaufsfläche.

3.2 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.

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Grundflächenzahl orientiert sich bei dem Urbanen Gebiet mit GRZ = 0,8 an der zulässigen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete. Sie bedarf unter Hinweis auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der sich hieraus ableitenden Bebauungsdichte keiner besonderen Begründung. Für das Sondergebiet wird die Grundflächenzahl auf GRZ = 0,6 begrenzt, hier ist beachtlich, dass die notwendigen und ggf. darüber hinaus vorzuhaltenden Stellplätze zuzuaddieren sind.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Im Bebauungsplan können abweichende Bestimmungen getroffen werden. Der Bebauungsplan „Auf das Loh“ trifft diesbezüglich die Festsetzung, dass die zulässige Grundfläche in dem Sondergebiet durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,95 überschritten werden darf. Die Notwendigkeit ergibt sich aus dem vergleichsweise geringen Flächenangebot, die Zulässigkeit aus dem bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrad.

3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Geschossflächenzahl wird für das Urbane Gebiet auf GFZ = 1,6 begrenzt. Für das Sondergebiet beträgt die Geschossflächenzahl GFZ = 1,2, da der Ersatzneubau überwiegend sogar nur eingeschossig bleibt.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zur Definition der zulässigen Höhenentwicklung werden die Vollgeschosse herangezogen. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Die Hessische Bauordnung definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der

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

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für das Urbane Gebiet auf Z = III und für das Sondergebiet auf Z = II als Höchstmaß begrenzt. Die Zulässigkeit von bis zu 3 Vollgeschossen in dem Urbanen Gebiet ergibt sich aus der Zweigeschossigkeit der Nachbarbebauung, die nur um ein Vollgeschoss überschritten werden soll, der Dreigeschossigkeit des im räumlichen Geltungsbereich liegenden Gebäudes „Auf das Loh 15“ und dem (niederzulegenden) Verwaltungsgebäude „Auf das Loh 7“ mit seinen vier Vollgeschossen.

3.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus den ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt im Wesentlichen mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden darf. Nur entlang der für den Immissionsschutz relevanten Kanten werden Baulinien, auf die gebaut werden muss, festgesetzt. Die Gebäude dienen hier auch der Abschirmung von Kundenparkplatz und Anlieferung gegenüber dem Mischgebiet. Die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Sondergebietes ist auf den auf den Grundriss des geplanten Lebensmittelmarktes abgestimmt.

3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Nahversorgungsstandortes durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Offenbacher Landstraße und die Straße „Auf das Loh“. Beide Straßen sind Bestand.

Da die geplanten Nutzungen Verkehr erzeugen, wurde ein Verkehrsgutachten erstellt (Anlage 5). In dessen Mittelpunkt steht die Frage nach der Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten. Als Grundlage der Untersuchung wurde am 30.01.2020, einem Dienstag (Normalwerktag) außerhalb der Ferien, eine Verkehrserhebung mittels Videokameras im Zeitraum von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr durchgeführt. Sodann wurde das Verkehrsaufkommen abgeschätzt:

Sondergebiet

Das Verkehrsaufkommen für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel, die Gastronomie und sonstige Dienstleistungsanbieter beläuft sich zusammengefasst während der kompletten Öffnungszeiten (07:00 Uhr bis 22:00 Uhr) auf 1.519 Kfz (Mittelwert) respektive 3.038 Wege (ein- und ausfahrende Verkehre). Anhand der einschlägigen Tagesganglinien wurden dann die Ziel- und Quellverkehre während der maßgebenden Spitzenstunden ermittelt.

Urbanes Gebiet

Das Verkehrsaufkommen für das Urbane Gebiet beläuft sich zusammengefasst für die Nutzung Wohnen zwischen 00:00 Uhr bis 24:00 Uhr und für die gewerbliche Nutzung zwischen 09:00 Uhr bis 18:00 Uhr auf 281 Kfz (Mittelwert) respektive 562 Wege (ein- und ausfahrende Verkehre). Auch hier wurden anhand der einschlägigen Tagesganglinien die Ziel- und Quellverkehre während der maßgebenden Spitzenstunden ermittelt.

Die Verkehrsuntersuchung kommt bezogen auf die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten zu folgendem Ergebnis:

Knotenpunkt **K1**: Offenbacher Landstraße (L 3416) / Auf das Loh / Gartenstraße QSV: **C**

Knotenpunkt **K2**: Offenbacher Landstraße (L 3416) / Zufahrt REWE QSV: **B**

Knotenpunkt **K3**: Auf das Loh / Zufahrt REWE QSV: **A**

Knotenpunkt **K4**: Offenbacher Landstraße (L 3416) / Auf das Loh QSV: **B**

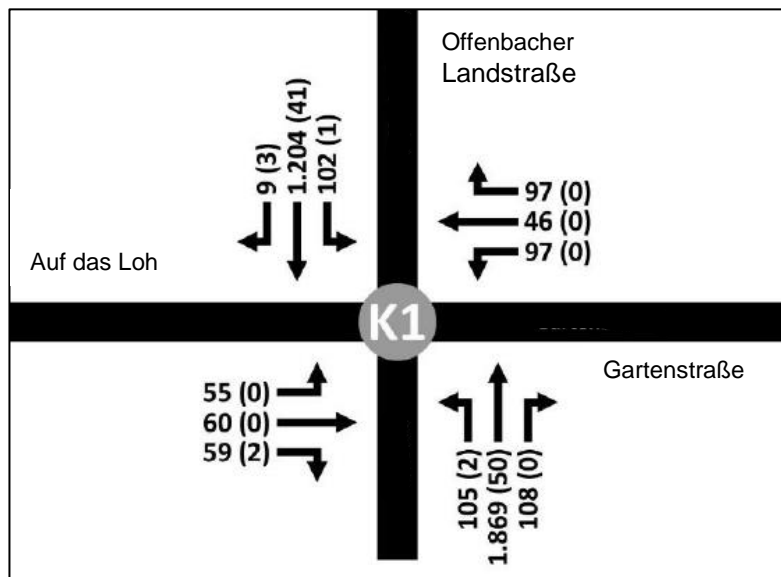
Vergleichbar mit Schulnoten bedeuten die Qualitätsstufen A „sehr gut“, B „gut“ und C „befriedigend“.

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass sich vor der Lichtsignalanlage Offenbacher Landstraße/Auf das Loh/Gartenstraße in Fahrtrichtung Süden ein 95% Rückstau mit einer Länge von 55 m ergeben kann. Dieser Rückstau kann kurzfristig nur den Rechtseinbieger aus der Zufahrt der Sondergebietsfläche zustauen. Bei der Betrachtung der übrigen RS-95-Werte wird deutlich, dass sich die Rückstaus gegenüber der bestehenden Situation nur geringfügig verändern. Bis auf eine Ummarkierung auf der Offenbacher Landstraße, Ortsdurchfahrt im Zuge der L 3416, zwecks Verlegung der Zufahrt in südliche Richtung sind keine Änderungen an den betroffenen Straßen erforderlich.

Der Knotenpunkt Offenbacher Landstraße/Auf das Loh/Gartenstraße ist lichtsignal geregelt. Dennoch wurde auch der Umbau in einen Kreisverkehrsplatz (KVP) geprüft. Zu beachten ist hierbei, dass ein KVP von allen nach der Straßenverkehrs-Zulassungs-Verordnung (StVZO) zulässigen Fahrzeugen befahren werden können muss. Dies setzt nach dem von Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsverwaltung herausgegebenen „Leitfaden zur Qualitätssicherung bei Planung, Bau und Betrieb von Kreisverkehren“ aus dem Jahr 2013 bei innerörtlich liegenden einstreifigen kleinen Kreisverkehren einen Außendurchmesser von in der Regel 30-35 m voraus. Hinzu kommen mind. 2 x 1,5 m Gehwege, so dass ein Außendurchmesser von insgesamt 33-38 m darstellbar sein müsste. In den Diagonalen zur Verfügung stehen bei der gegebenen Parzellenstruktur aber nur rd. 18-20 m.

Hinzu kommt, dass der Verkehr auf der Offenbacher Landstraße, Ortsdurchfahrt im Zuge der L 3416, klar dominiert wie die Ergebnisse der am 30.01.2020 von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr durchgeführten Zählung zeigen. Die untergeordneten Straßen „Auf das Loh“ und Gartenstraßen tragen nur einen geringen Teil bei (vgl. Abb. 4). Große Unterschiede in den Verkehrsbelastungen der einzelnen Knotenpunktarme sprechen aber gegen die Anlage von Kreisverkehren.

Abb. 4.: Zählergebnisse vom 30.01.2020 (15:00 Uhr - 19:00 Uhr)



Es muss daher bei dem lichtsignalgeregelten Knotenpunkt bleiben. Allerdings wird das gemeindliche Grundstück Flur 8 Nr. 942/5 an der südlichen Einmündung der Straße „Auf das Loh“ in die Offenbacher Landstraße in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um hier bei Bedarf eine separate Aufstellfläche für Rechtsabbieger bauen zu können.

Die Erreichbarkeit sowohl des Urbanen Gebietes als auch des Sondergebietes für Radfahrer und Fußgänger ist über die Offenbacher Landstraße und die bestehenden Ortsstraßen gewährleistet. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Bushaltestelle Hainstadt-Feuerwehr in der Offenbacher Landstraße sowie den rund 350 m vom Planstandort entfernten Bahnhofsteilpunkt sichergestellt.

Die Zahl der Stellplätze kann aufgrund der Mehrfachbelegung durch die unterschiedlichen Nutzungen von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hainburg abweichend festgesetzt werden. Die verwendete Begrifflichkeit orientiert sich aber an der Satzung.

4 Belange des Immissionsschutzes

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

Dennoch wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Es wurde untersucht, welche Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft der geplanten Anlage zu erwarten sind (Anlage 6). Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind Schallschutzmaßnahmen notwendig. Der Bebauungsplan verortet die Ladezone und setzt deren Einhausung bzw. die Lärmschutzwand fest. Er setzt ferner die Befestigung der

Fahrwege nach Maßgabe der Untersuchung fest. Da der Inhalt eines Bebauungsplanes in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend geregelt ist und sich dort keine Rechtsgrundlage für zeitliche Vorgaben und verhaltensbezogene Festsetzungen finden, muss im Übrigen auf die Ebene der Baugenehmigung und die Formulierung von Bauscheinauflagen durch die Baugenehmigungsbehörde verwiesen werden. Die entsprechenden Empfehlungen der Schallimmissionsprognose sind in der Plankarte unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ wiedergegeben.

5 Wasserwirtschaftliche Belange

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

Wasserversorgung / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist Bestand. Die Bereitstellung von Löschwasser (96 m³/h über zwei Stunden) in der Offenbacher Landstraße und der Straße „Auf das Loh“ ist grundsätzlich entsprechend DVGW-Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal DN1800 in der Straße „Auf das Loh“. Zu der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser wird auf die Prüfaufträge aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Hessischen Wassergesetz 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.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf. Damit ist Niederschlagswasser zu versickern, sofern der Boden hierfür geeignet ist.

Bodenversiegelung

Das Gelände ist weitgehend versiegelt. Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu reduzieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Trinkwasserschutzgebiet / Überschwemmungsgebiete / oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Überschwemmungsgebiet. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche bekannt.

6 Altablagerungen und Altlasten

Bei der gewerblichen Konversionsfläche handelt es sich um einen Altstandort. Der Altstandort wurde bereits in den Jahren 2007 und 2009 untersucht (Anlage 6). Der Gutachter kommt bei der Schadstofferkundung zu folgendem Ergebnis:

Im Zuge der orientierenden Erkundung wurden mit Ziegel- und Brandschutt verunreinigte Auffüllböden aufgeschlossen, die im Falle eines Aushubs gemäß LAGA-Einbauklasse Z 2 zu entsorgen sind. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung sind nicht überschritten, so dass eine generelle Sanierung hier nicht erforderlich ist und ein Aushub und die Entsorgung nur für Gründungszwecke erfolgen muss.

Im Bereich der Bohrung BS 8 (hinter den Garagen im Innenbereich der Konversionsfläche, d.V.) wurden in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,6 m unter GOK organoleptisch besonders auffällige sandig-kiesige Böden angetroffen, die mit Schlacke-, Glas- und Gummiresten vermischt sind und hohe Konzentrationen an Schwermetallen wie Blei, Cadmium und Zink aufweisen. Aufgrund dieser Schadstoffkonzentrationen besteht für diesen Bereich Sanierungsbedarf. In abfallrechtlicher Hinsicht ist LAGA-Einbau-Klasse Z 5 zugrunde zu legen.

Eine Eingrenzung des verunreinigten Bereiches um BS 8 ist bisher nicht erfolgt. Dies ist erforderlich, um das Ausmaß der verunreinigten Bodenmassen zu bestimmen. Ausgehend von einer angenommenen Fläche 10 x 10 m und einer in BS 8 festgestellten mittleren Mächtigkeit der verunreinigten Zone von 0,3 m kann eine zu entsorgende Masse von ca. 55 t abgeschätzt werden (...)

Die abschließende Feststellung des zu anfallenden Volumens sowie dessen Entsorgung soll im Zuge der Abbruchmaßnahmen und der Baufeldfreistellung in enger Abstimmung mit den zuständigen Dezernaten des Regierungspräsidiums Darmstadt erfolgen.

7 Denkmalpflege

Weder im noch im Anschluss an den Planstandort sind Kulturdenkmäler (Einzeldenkmale und Gesamtanlagen) vorhanden. Sollten im Zuge der Baufeldfreimachung oder sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen Bodendenkmäler gefunden werden, wird die zuständige Denkmalschutzbehörde unverzüglich hierüber informiert.

8 Landwirtschaft

Landwirtschaftliche Belange werden nicht berührt. Externe Kompensationsflächen werden nicht erforderlich.

9 Belange von Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich. Die Belange der Umweltprüfung sind gleichwohl abzuarbeiten, um eine gerechte Abwägung zu ermöglichen. Auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der Anlage zu dieser Begründung wird verwiesen.

10 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Die Ausführung der Gebäude erfolgt entsprechend den Vorgaben des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), sobald dieses in Kraft getreten ist.

11 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 29A „Auf das Loh“ aufgenommen worden. Gegenstand sind Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen.

11.1 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen können in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten. Um dies zu vermeiden trifft der Bebauungsplan hinsichtlich der Gestaltung von Einfriedungen die Festsetzung, dass offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig sind. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

11.2 Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum je 25 m² und ein Strauch je 1 m². Die nach Planzeichnung anzupflanzenden Gehölze können zur Anrechnung gebracht werden.

Die in der Artenliste aufgeführten Pflanzen alter Bauergärten sind zwar nicht einheimisch, werden jedoch teils seit mehreren Generationen angepflanzt. Im Gegensatz zu nicht einheimischen Koniferen (z.B. Thuja) oder invasiven Arten (z.B. Staudenknöterich) sind diese aus naturschutzfachlicher Sicht als unproblematisch und teilweise sogar als Bereicherung (z.B. Sommerflieder als Nektarquelle für Schmetterlinge) anzusehen. Arten alter Bauergärten sowie blühende Ziersträucher können deshalb bis zu 25% der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Durch die Vorgaben zur Eingrünung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen.

12 Bodenordnung

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

13 Kosten

Der Gemeinde Hainburg entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.