



---

Gemeinde Niedernhausen

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg“, 3. Änderung**

Planstand: 21.01.2008

Bearbeitet:  
Dipl.-Geogr. Holger Fischer  
Dipl.-Geogr. Frederic Bode  
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

**Inhalt**

1.	Veranlassung und Planziel .....	3
2.	Versorgungssituation in der Gemeinde .....	5
3.	Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel .....	7
4.	Geplante Verkaufsflächen und Umsatzerwartung .....	9
5.	Standortbeschreibung und Standortwahl.....	9
6.	Planerische Rahmenbedingungen.....	11
6.1	Regionalplanung .....	11
6.2	Flächennutzungsplan.....	11
7.	Inhalt und Festsetzungen .....	11
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	11
7.3	Gestaltungsvorgaben und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet.....	13
8.	Verkehr .....	13
9.	Immissionsschutz .....	14
10.	Landschaftspflege und Naturschutz.....	16
11.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima.....	16
11.1	Wasserversorgung.....	16
11.2	Trinkwasserschutzgebiet .....	16
11.3	Bodenversiegelung .....	16
11.4	Überschwemmungsgebiet .....	16
11.5	Abwasser .....	17
11.6	Oberirdische Gewässer .....	17
12.	Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Altlasten, Denkmalschutz.....	17
13.	Kosten.....	17
14.	Hinweise aus dem Verfahren.....	17

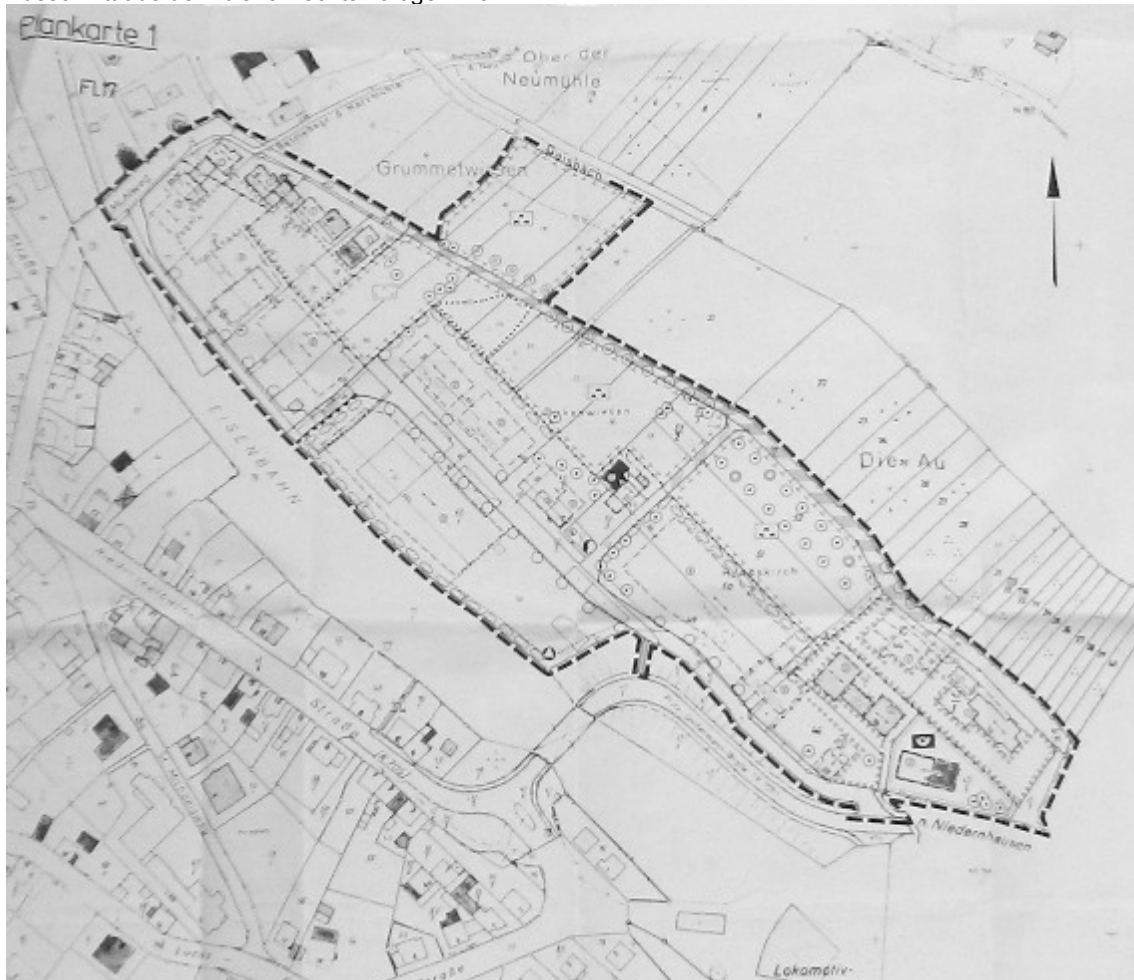
## 1. Veranlassung und Planziel

Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zur Schaffung von Baurecht für die Verlagerung und Erweiterung eines bereits in der Gemeinde Niedernhausen ansässigen Lebensmittelsupermarktes mit 1.500 qm Verkaufsfläche sowie der Ansiedlung eines angegliederten Getränkemarktes mit 450 qm Verkaufsfläche. Mit der Verlagerung und der damit einhergehenden Umgestaltung und Vergrößerung der bestehenden Verkaufsstelle kann diese langfristig in der Gemeinde Niedernhausen gesichert und damit ein Beitrag zur Erhaltung der Grundversorgungsfunktion geleistet werden.

Der Standort des Plangebietes weist aufgrund seiner zentralen Lage zwischen den Ortsteilen Königshofen und Niedernhausen und der daraus resultierenden städtebaulich integrierten Lage sowie der fußläufigen Erreichbarkeit eine hohe Eignung für die Verwirklichung eines der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsvorhabens auf. Da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38/93 das Plangebiet als Mischgebiet mit einer zugeordneten Fläche für Stellplätze (rd. 3.000qm) ausweist, bedarf es jedoch der Änderung des Bebauungsplanes in den folgenden Bereichen:

- Umwidmung des Mischgebietes in ein Sondergebiet,
- Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches zwecks Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche „Am Sägewerk / Kreisstraße 20“ (in Abstimmung mit dem ASV),
- Einbeziehung des unmittelbar angrenzenden Mischgebietes,
- Zurücknahme der vormals geplanten Stichstraße und
- Darstellung der fußläufigen Erschließung.

Ausschnitt aus dem bisher rechtskräftigen Plan



ohne Maßstab, genordet

Der bisher existierende Supermarkt in der Fritz-Gontermann-Straße entspricht aufgrund seines Flächenzuschnittes, seiner städtebaulichen Gestaltung und der Stellplatzsituation nicht mehr den heutigen Anforderungen an Lebensmittelsupermärkte. So stellen insbesondere der von der Fritz-Gontermann-Straße bestehende Treppenaufgang zum Markt bzw. die vom Parkplatz abgehende „Rampe“ deutliche Hindernisse dar, welche sich negativ auf die Zugänglichkeit des Marktes auswirken. Darüber hinaus stehen aufgrund der baulichen Restriktionen keine wirtschaftlich darstellbaren Erweiterungsoptionen am bestehenden Standort zu Verfügung.

Die Gemeinde Niedernhausen ist im Regionalplan Südhessen als Unterzentrum ausgewiesen. Gemäß dem unter Ziffer 2.2.3-1 RPS formulierten Grundsatz der Raumordnung soll die Funktion der Unterzentren als Standorte für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung gesichert werden. Das volle Spektrum der Einrichtungen des täglichen Bedarfs soll hier angeboten werden, die Funktion der Unterzentren für Wohnen und Arbeiten ist für ihren Nahbereich zu sichern und auszubauen. Es war bereits das Anliegen des von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen im Jahre 1996 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 38/93 „Fritz-Gontermann-Straße/Mühlweg, 1. Änderung Aural“, auf dem weitgehend offengelassenen Gelände eines ehemaligen Sägewerkes unmittelbar an der Niedernhausen und Königshofen verbindenden Fritz-Gontermann-Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der K705, das Planungsrecht für die Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers zu schaffen. Die innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes zulässigen Verkaufsflächen von nicht wesentlich unter und nicht wesentlich über 700 qm<sup>1</sup> reichen jedoch nicht aus, um das umfangreiche Sortiment eines heutigen Kundenwünschen entsprechenden Lebensmittelvollsortimenters angemessen präsentieren zu können. Es bedarf mithin der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen hat für dieses Vorhaben einen entsprechenden Grundsatzbeschluss sowie am 21.03.2006 den formellen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplanes gefasst. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Februar / März 2006 durchgeführt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand am 01.11.2006 im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung statt.

Im Rahmen des o.g. Verfahrens hat das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme vom 09.03.2006 darauf hingewiesen, dass die Bauleitplanung derzeit nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist, da nach den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen 2000 (RPS) als Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche lediglich Ober- und Mittelzentren in Betracht kommen. Es wird ferner ausgeführt, dass, sollte die Gemeinde Niedernhausen die Planung weiterverfolgen wollen, die Durchführung eines Abweichungsverfahrens nach § 12 des Hess. Landesplanungsgesetzes (HLPG) erforderlich wird. Nach Beantragung eines entsprechenden Verfahrens hat die Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung am 23.03.2007 den folgenden Beschluss gefasst:

„Gemäß § 12 Abs. 3 HLPG wird die Abweichung von den Zielen des RPS für die geplante Änderung des Bebauungsplanes „Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg“ zur Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel mit den folgenden Maßgaben zugelassen:

---

<sup>1</sup> Anm.: Der Schwellenwert zur Großflächigkeit lag nach einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.05.1987 (bestätigt durch Beschluss OVG Niedersachsen vom 15.11.2002) bisher nicht wesentlich unter und nicht wesentlich über 700 qm Verkaufsfläche und nach den Bestimmungen der BauNVO<sub>1990</sub> bei 1.200 qm Geschossfläche. In einem aktuellen Verfahren mit einem Urteil vom 24.11.2005 hatte das Bundesverwaltungsgericht jedoch erneut zu klären, ab welcher Größenordnung ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig anzusehen ist. In Fortführung der bisherigen Rechtsprechung ist das Gericht zu dem Ergebnis gelangt, dass ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen ist, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 qm überschreitet. (BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05 – Urteile vom 24. November 2005).

Die Fläche des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel wird auf 1,1 ha begrenzt. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 2.970 qm festgesetzt. Zulässig sind ein Lebensmittelvollsortimenter mit 1.500 qm Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt mit 500 qm Verkaufsfläche, Drogeriemarkt mit 450 qm Verkaufsfläche und ein Textilmarkt mit 520 qm Verkaufsfläche.“

Die durch die Regionalversammlung zugestandenen und über das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel hinausgehenden Sortimente Drogeriewaren und Textilien begründen sich in der ursprünglichen Intention am Planstandort die entsprechenden Ergänzungsnutzungen zu etablieren. Von diesen Überlegungen wurde unter Würdigung der im Rahmen der Entwurfs offenlage eingegangenen Stellungnahmen sowie vor dem Hintergrund, dass seitens der Investoren ein reduziertes Bebauungskonzept vorgelegt wurde, welches diese Nutzung nicht weiter verfolgt, Abstand genommen. Um dies auch auf planerischer Ebene zu dokumentieren, wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der entsprechenden Weise modifiziert und die Zulässigkeit im Plangebiet auf einen Lebensmittelmarkt mit 1.500 qm Verkaufsfläche und einen Getränkemarkt mit 450 qm Verkaufsfläche beschränkt. Diese Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes begründen daher auch die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes. Eine weitere Änderung ergibt sich hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereiches: Aufgrund des reduzierten Nutzungsumfanges im Plangebiet entfällt die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Teilflächen der Bahntrasse. Diese Flächen werden daher aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus genommen.

## 2. Versorgungssituation in der Gemeinde

Die Lebensmittelversorgung der fünf Ortsteile der Gemeinde Niedernhausen im institutionellen Einzelhandel übernehmen derzeit die in dem zentralörtlichen Siedlungsbereich der nahtlos ineinander übergehenden Ortsteile Niedernhausen und Königshofen ansässigen Lebensmittelvollsortimenter Tengelman im Lenzhahner Weg, Rewe<sup>2</sup> in der Bahnhofstraße (bisheriger Standort des zu verlagerten Marktes), Lidl in der Platterstraße sowie die im Gewerbegebiet liegenden Discounter Aldi und Penny (Frankfurter Straße).

Grundlage für die Baugenehmigungen der Filialen von Aldi und Penny war der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der L 3026“ der Gemeinde Niedernhausen aus dem Jahre 1993. Der Bebauungsplan weist bds. der Frankfurter Straße Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO1990 aus. Das Gewerbegebiet liegt allerdings rd. 1.000 m von der im Zusammenhang bebauten Ortslage entfernt. Die Filialen von Aldi und Penny vermögen insoweit nicht als Nahversorger im Sinne eines fußläufig erreichbaren Standortes qualifiziert zu werden.

Penny ist erst im Jahr 2005 der bereits seit 1998 im Gewerbegebiet ansässigen Filiale von Aldi gefolgt. Bis 2005 bildete Penny gemeinsam mit Tengelman ein Nahversorgungszentrum in unmittelbarer Nachbarschaft zum Rathaus der Gemeinde Niedernhausen. Es waren die fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten, das fehlende Stellplatzangebot und die topographiebedingten Erschwernisse im Logistikaufbau, die zu der Auslagerung geführt haben.

Auch der in einem Geschäftshaus am Bahnhof ansässige und vorliegend in Rede stehende Rewe-Vollsortimenter entspricht nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen. Der Eingang liegt rd. 25 Stufen über der Zufahrt von der Fritz-Gontermann-Straße und einige Stufen unter dem Niveau des Bahnsteiges. Die Parkplätze sind auf mehreren Ebenen angeordnet, die durch z.T. steile Rampen, welche auch mit den Einkaufswagen bewältigt werden müssen, verbunden sind. Es fehlen die Möglichkeiten zur Erweiterung der Verkaufsfläche, der Erweiterung der dem Markt zugehörigen Stellplätze und der

---

<sup>2</sup> Durch die konzerninterne Umstrukturierung vom September 2006 wird der bisherige *MiniMal*-Markt nunmehr als unter der Bezeichnung *Rewe* geführt.

Erleichterung der Zugänglichkeit für Kunden mit Einkaufswagen. Hinzu kommt, dass bereits Geschossflächen innerhalb des Gebäudekomplexes der Folgenutzung harren, wodurch auch das äußere Erscheinungsbild und die Qualität der Repräsentation der noch vorhandenen Mieter leiden.

Nach Mitteilung der Fa. Rewe sind deshalb am bestehenden Standort derart umfangreiche Investitionen erforderlich, die sich aufgrund des Gebäudebestandes und der vorhandenen baulichen Restriktionen nicht wirtschaftlich darstellen lassen bzw. nicht veränderbar sind. Insofern wird die Verlagerung des Standortes innerhalb von Niedernhausen angestrebt.

Um der Gefahr der Abwanderung eines weiteren Anbieters entgegenzuwirken und einer damit einhergehenden Verschlechterung der fußläufigen Nahversorgung vorzubeugen, hat die Gemeindevertretung daher der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe auf dem nur wenige Meter vom Altstandort Rewe entfernt gelegenen Gelände einer ehemaligen Zimmerei befürwortet.

#### Fotodokumentation Altstandort



Stufen zum Markteingang



Zufahrt zu den Stellplätzen und Markteingangsbereich



Zugang von den Stellplätzen



Geländeübersicht und Parkplatzsituation

Aufgrund der im Rahmen der Entwurfsoffenlage eingegangenen Stellungnahmen, fand eine neuerliche Bewertung der bestehenden Versorgungssituation im Gemeindegebiet statt. Insbesondere wurde der genehmigte Verkaufsflächenumfang der vorhandenen Verkaufsstellen anhand der Bauakten nochmals überprüft und den bisher auf Grundlage von Begehungen erhobenen Werten gegenübergestellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der im Rahmen des Abweichungsverfahrens zu Grunde gelegte Bestand um rund 96 qm unterhalb des realisierten Bestandes liegt.

1	2	3	4	5
	Lt. Abweichungsantrag	Lt. Baugenehmigung	Lt. Mietvertrag (nach Angaben des Vermieters)	Differenz Spalte 2 und 3
Lidl	900	694,35*		+205,65
Tengelmann	900	1.006,00		-106,00
Rewe	800	999,46	1.044	-199,46
Aldi	950	912,40		+37,60
Penny	700	734,34		-34,34
Summe	4.250	4.346,55		-95,55

\* Lidl hat lt. Baugenehmigung 694,35 qm Verkaufsfläche. Hinzu kommen Packzone, Windfang usw. mit weiteren 100 qm. Falls diese – gemäß Urteil des BVerwG vom 25.11.2005 – bei der Verkaufsflächenbetrachtung berücksichtigt werden sollen, erhöht sich die Differenz auf 195,55 qm.

In der Summe stehen mithin 4.346,55 qm dem Ergebnis der Kartierung mit 4.250 qm gegenüber. Die Differenz von 96,55 qm entspricht bezogen auf die genannten 4.346,5 qm einem Anteil von 2,22 %. Dieser Wert liegt im Toleranz-Bereich, so dass von einer rechtmäßig zustande gekommenen Abweichungsentscheidung ausgegangen werden kann.

### 3. Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel

Diente vor Jahrzehnten noch der kleine „Tante-Emma-Laden“ der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung, hat sich diese Einkaufssituation für den Verbraucher im Zuge der Entwicklung hin zu den modernen (Selbstbedienungs-)Läden mit immer breiterem Warensortiment entscheidend verändert. Diese Entwicklung hat insbesondere in den letzten Jahren eine außerordentliche Beschleunigung erfahren. Die geschilderte Entwicklung lässt sich anhand der vom Eurohandelsinstitut (EHI) veröffentlichten Statistiken belegen. Lagen die Verkaufsflächen der frühen Supermärkte 1966 bundesweit bei durchschnittlich 523 qm, sind heute 900 – 1.250 qm Verkaufsfläche erforderlich, um das Sortiment angemessen präsentieren zu können.

Gerade auch der Kunde erwartet die Vorhaltung eines größeren Warensortiments unter einem Dach. Damit heutzutage ein Supermarkt mit Vollsortiment noch Anziehungskraft besitzt, müssen mindestens 10.000 bis 15.000 Artikel angeboten werden. Infolge der fortschreitenden Konzentration im Einzelhandel und des auf Grund von Kundenwünschen erforderlichen umfangreicheren und vielfältigeren Warenangebots, der zumeist weggefallenen Lagerhaltung, moderneren Ausstattungen der Ladeneinrichtungen und Kassenzonen, geräumigeren Gängen zum Befahren mit Einkaufswagen und Einräumen sowie der besseren Präsentation der Waren werden gegenwärtig deutlich mehr Verkaufsfläche als noch vor einem Jahrzehnt benötigt. Auch die Kassenzonen wurden erheblich ausgeweitet, um moderne Kassiersysteme einzuführen und eine zügigere Abwicklung der Abrechnungsvorgänge zu ermöglichen. Breitere Gänge räumen dem Kunden erheblich mehr Bewegungskomfort ein. Der verbrauchernahe Einzugsbereich dieser Geschäfte hat sich dadurch nicht geändert.

Kleine Läden der früheren Jahrzehnte werden vom Kunden nicht mehr nachgefragt und lassen sich nicht mehr wirtschaftlich betreiben. Selbst Discounter wie Aldi, Lidl oder Penny, die „nur“ zwischen 600 und 1.200 Artikel im Sortiment führen, kommen, wie die Vielzahl der derzeit vorgenommenen Erweiterungsanträge bestehender Filialen zeigen, nicht mehr mit den bisher üblichen 700 qm Verkaufsfläche aus. Ziel dieser Erweiterungen ist die Anhebung der Verkaufsflächen auf bis zu 1.000 qm, ohne dass sich hieraus eine signifikante Ausdehnung des Markteinzugsbereiches ableiten lässt.

Diese großzügigeren Raumausstattungen und Verkaufsflächenerweiterungen lassen somit nicht direkt auf eine proportionale Umsatzsteigerung schließen, da i.d.R. der Zuwachs der Kunden- und Beschäftigtenanzahl nicht proportional, sondern degressiv zum Flächenzuwachs erfolgt (neue Flächen werden extensiver als Bestands- und Logistikflächen genutzt).

Von Vertretern des Lebensmittelhandels wurde bereits im Jahr 2002 eine Diskussion um die Novellierung der BauNVO, speziell des § 11 Abs. 3, angestoßen, welche im Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO dokumentiert wurde.<sup>3</sup> Supermärkte der neueren Generation haben dem gemäß in ihrer derzeitigen Konzeption in aller Regel einen Mindestflächenbedarf von rund 1.200 qm bis 1.300 qm plus Getränkemarkt. Im Rahmen dieser Größenordnungen wird es ihnen ermöglicht ihr umfangreiches Warenangebot von bis zu 15.000 Artikeln in einer für den Kunden ansprechenden Weise zu präsentieren. Neu zur Eröffnung anstehende Märkte benötigen nach Auskunft der Spitzenverbände des Einzelhandels, um auf Dauer wirtschaftlich betrieben werden zu können, jedoch Größenordnungen von rd. 2.000 qm Geschossfläche (d. h. rd. 1.500 qm Verkaufsfläche).

Zusammenfassend verantwortlich für diese Entwicklung zeichnen einander bedingend und aufeinander aufbauend

- ein breiteres und tieferes Sortiment,
- Veränderungen in der Aufbewahrung (von der Konservendose zur Tiefkühlpizza),
- das veränderte Käuferverhalten (vom Tages- zum Wocheneinkauf und vom Taschen- zum Autokunden),
- ein erhöhter Verkehrsflächenanteil durch größere Einkaufswagen, Kassen- und Packzonen sowie (unlängst hinzugekommen) Flächen für die Pfandabwicklung.

#### Mindestflächenkonzept für einen Supermarkt<sup>4</sup>

Warenbereich/Warengruppe	„normaler“ Supermarkt	
	Artikelzahl (Mittelwert)	Verkaufsfläche in qm
Trockensortiment (inkl. Drogerieartikel, Einweggetränken und Saisonartikel)	7.550	600
Obst und Gemüse	200	130
Brot und Backwaren	100	80
Tiefkühlkost	350	100
Molkereiprodukte, Wurst-SB	675	70
Fleisch/Wurst/Feinkost/Käse (Bedienung)	300	90
Getränke (Mehrweg)	90	100
Nonfood	140	90
Zeitschriften	95	10
<b>Gesamt</b>	<b>9.500</b>	<b>1.270</b>

<sup>3</sup> Einschätzung der Vertreter des Lebensmitteleinzelhandels in der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ des BMVBW, Bericht vom 30.04.2002

<sup>4</sup> ebenda



#### 4. Geplante Verkaufsflächen und Umsatzerwartung

Das in Rede stehende Projekt umfasst die Errichtung eines Lebensmittelsupermarktes mit 1.500 qm Verkaufsfläche und einen Getränkemarkt mit 450 qm Verkaufsfläche

Die Umsatzerwartung für den Vollversorger mit 1.500 qm Verkaufsfläche liegt unter der Annahme einer Raumleistung von 4.000 Euro pro qm Verkaufsfläche<sup>5</sup> bei rd. 6,0 Mio. Euro pro Jahr. Für den angegliederten Getränkemarkt kann bei einer Verkaufsfläche von 450 qm und einer Raumleistung von 2.000 Euro pro qm Verkaufsfläche von einem Jahresumsatz in Höhe von rd. 0,9 Mio. Euro ausgegangen werden. Die Umsatzerwartung im Lebensmittelsegment beziffert sich somit auf rd. 6,9 Mio. Euro. Beachtlich ist hierbei, dass es sich bei dem Lebensmittelvollsortimenter um die Verlagerung des bestehenden Rewe-Marktes handelt, wobei nicht verkannt wird, dass durch die zur Marktanpassung erforderliche Erweiterung der Verkaufsfläche auch eine höhere Kaufkraftbindung bewirkt. Der derzeit bestehende Rewe-Markt erzielt an seinem bisherigen Standort in der Bahnhofstraße bei einer Verkaufsfläche von etwa 1.000 qm einen Umsatz von 4,0 Mio. Euro. Daraus ergibt sich ein Neu-Umsatz des geplanten Vollsortimenters von 2,0 Mio. Euro. Hinzu kommt noch der Umsatz des Getränkemarktes von rd. 0,9 Mio. Euro, der das Angebot funktional ergänzt. Am bisherigen Standort ist der Getränkebereich in den Rewe-Markt integriert, wodurch dieser nur über ein kleines und eingeschränktes Getränkesortiment.

Dass die erwartete Umsatzsteigerung mit den Zielvorgaben der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist und keine negativen Auswirkungen im Sinne der Raumordnung und Landesplanung zu erwarten sind, wurde durch den positiven Entscheid der Regionalversammlung bestätigt.

#### 5. Standortbeschreibung und Standortwahl

Die Gemeinde Niedernhausen ist, wie bereits ausgeführt, im RPS als Unterzentrum ausgewiesen. Gemäß RPS soll die Funktion der Unterzentren als Standorte für Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung gesichert werden. Das volle Spektrum der Einrichtungen des täglichen Bedarfs soll und kann in den Unterzentren angeboten werden. Zentraler Ortsteil der Gemeinde ist Niedernhausen. Hier sind mehr als die Hälfte der rd. 14.600 Einwohner mit Hauptwohnung ansässig<sup>6</sup>. Niedernhausen geht nahezu unvermittelt in den Ortsteil Königshofen über. An der Schnittstelle befindet sich standörtlich bedingt durch einen vormaligen Gleisanschluss das Gelände eines ehemaligen Sägewerkes und Zimmereibetriebes, heute gekennzeichnet durch Restnutzungen in sich zusammenfallender Betriebsgebäude, abgestellter Altfahrzeuge und aufkommende Pioniervegetation, innerhalb derer sich in den vergangenen rd. 15 Jahren seit der Betriebsaufgabe bereits ein zunehmender Gehölzanteil visuell bemerkbar macht. Es handelt sich um einen, bezogen auf das Weichbild Niedernhausen/Königshofen integrierten Standort, der im Regionalplan Südhessen 2000 als Siedlungsbereich-Bestand sowie im Flächennutzungsplan der Gemeinde bisher als Mischbaufläche dargestellt ist. Die nächstliegende Wohnbebauung grenzt unmittelbar an. Der Bahnhof mit Park+Ride-Anlage und Bus-Endhaltestelle befindet sich nur 200 m bis 250 m entfernt. Die Zugänglichkeit für den Besucher aus Königshofen unmittelbar jenseits der Bahnlinie wird durch eine Treppe von der Rampe der Bahnüberführung im Zuge der K 705 gewährleistet. Die Treppe basiert auf einer Anregung des Ortsbeirates Königshofen.

Die Landesstraße L 3026 (Idsteiner Straße) trennt die Kerngemeinde Niedernhausen in zwei Teile. Nördlich der Landesstraße leben rund 4.800 Einwohner, die aufgrund der räumlichen Nähe und der verkehrlichen Erreichbarkeit primär zu dem Tengemann-Markt tendieren oder für den Großeinkauf nach Wiesbaden-Nordenstadt (Real) fahren. Die Austraße ist hier als klarer Widerstand zu werten, wodurch die potenziellen Kunden dazu veranlasst werden, die Angebote in südlicher Richtung (Wies-

<sup>5</sup> Gem. EHI werden bei Märkten in dieser Größenordnung rd. 4.000 Euro / qm Verkaufsfläche angenommen.

<sup>6</sup> Bevölkerungsdaten gem. Gesellschaft für Konsumforschung (GfK), 2005. Unter Berücksichtigung der Zweitwohnsitze hat die Gemeinde rd. 15.500 Einwohner. Um die Integrität der nachfolgenden Kaufkraftberechnungen gem. den veröffentlichten Daten der GfK nicht zu verletzen, wird nachfolgend mit einem Einwohnerwert von 14.600 gerechnet (restriktiver Ansatz).

baden) aufgrund der hervorragenden verkehrlichen Anbindung wahrzunehmen. Südwestlich der Landesstraße L 3026 wohnen rd. 3.800 Einwohner. Innerhalb des 500m-Radius um den Planstandort leben rd. 1.600 Einwohner, die das Angebot am Planstandort direkt fußläufig erreichen können.

Die Eignung des Standortes für einen Lebensmittelmarkt wurde bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Fritz-Gontermann-Straße/Mühlweg, 1. Änderung Aural, im Jahre 1995/96 erörtert. Die damals geplante Ansiedlung einer Filiale von Lidl scheiterte jedoch an anderen als städtebaulichen Erwägungen. Die Filiale wurde 1998 auf der Grundlage des § 30 des Baugesetzbuches in der Platterstraße im Südwesten von Niedernhausen bauaufsichtlich in einem Mischgebiet genehmigt. Damit war der hier in Rede stehende Standort Fritz-Gontermann-Straße/Am Sägewerk wieder frei. Obgleich seiner städtebaulich integrierten Lage genießt der Standort aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht die höchste Priorität, was insbesondere auch durch die Aussiedlung der Filiale von Penny in das Gewerbegebiet in der Frankfurter Straße dokumentiert wird.

Mit dem beantragten Sondergebiet sollen die Voraussetzungen für das Zusammenführen städtebaulicher und wirtschaftlicher Belange geschaffen werden, um die Nahversorgung der Bevölkerung von Niedernhausen und Königshofen auch langfristig an einem städtebaulich integrierten Standort in zentraler Lage zwischen den Bevölkerungsschwerpunkten der Gemeinde Niedernhausen sicherstellen zu können und die betrieblichen Mindestanforderungen hinsichtlich Verkehrsanbindung, Immissionsschutz, Repräsentationsbedürfnis und nicht zuletzt Flächenbedarf gewährleisten zu können. Alternative Standorte innerhalb des Siedlungsbereiches in der benötigten Größenordnung stehen in Niedernhausen nicht zur Verfügung.

#### Fotodokumentation Planstandort



Plangebiet, Blick von der Bahnbrücke



Fahrwege / Lagerflächen



Blick in Richtung Bahnbrücke



Bereich des künftigen Kreisverkehrs

## **6. Planerische Rahmenbedingungen**

### **6.1 Regionalplanung**

Die Planung war zunächst nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst, da nach den Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen 2000 (RPS) als Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche lediglich Ober- und Mittelzentren in Betracht kommen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen hat die Gemeinde Niedernhausen die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen beantragt. Diese wurde mit Datum vom 23.03.2007 positiv entschieden, so dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### **6.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Mischbauflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird derzeit somit nicht Rechnung getragen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## **7. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Darüber hinaus orientieren sich die Festsetzungen soweit wie möglich an den Vorgaben des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes. In Ausführung dieser Grundnormen sind somit festgesetzt:

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **Sondergebiet**

Zur Ausweisung gelangt ein Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen für

- einen Lebensmittelmarkt mit 1.500 qm Verkaufsfläche und
- einen Getränkemarkt mit 450 qm Verkaufsfläche.
- 

Dabei dürfen Randsortimente nur auf 10% der jeweiligen Verkaufsfläche angeboten werden.

#### **Mischgebiet**

Im Nordosten des Plangebietes wird in Analogie zu dem dort bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

#### **Sondergebiet**

Der Bebauungsplan setzt im Sondergebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5 fest. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird im Baugebiet i.V.m. einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,5 auf Z = 1 begrenzt, um eine unverträgliche Höhenentwicklung der künftigen Gebäude im Plangebiet zu verhindern. Darüber hinaus wird eine abweichende

Bauweise festgesetzt, in der die offene Bauweise unter der Maßgabe, dass Gebäude länger als 50 m sein dürfen, wenn die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl eingehalten wird, gilt. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt FH = 12 m über Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden.

### **Mischgebiet**

Um die aus der Geräuschimmissionsprognose P 06098 resultierenden Ergebnisse (siehe Gutachten im Anhang) entsprechend im Bebauungsplan zu berücksichtigen werden u.a. folgende Festsetzungen für den Bereich des angrenzenden Mischgebietes getroffen:

Im festgesetzten Mischgebiet wird das dort bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zu dem in diesem Bereich bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes modifiziert. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,4. Die Geschossflächenzahl wird in Kombination mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse von 0,8 auf 0,4 reduziert. Darüber hinaus werden die Baugrenzen derart geändert, dass eine weitergehende heranrückende Wohnbebauung an das künftige Sondergebiet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen vermieden wird. Potentielle Erweiterungsoptionen werden jedoch in östliche Richtung möglich sein.

Da die Einhaltung der zulässigen Lärmgrenzwerte im Falle einer heranrückenden Wohnbebauung an das Sondergebiet nur durch Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand mit h = 3 m bis 4,5 m) zu gewährleisten ist, kann mit den o.g. Festsetzungen sichergestellt werden, dass Immissionsschutzkonflikte durch die Vermeidung einer weiteren heranrückenden Wohnbebauung ausgeräumt und auf eine entsprechende Schallschutzwand in diesem Bereich verzichtet werden kann.

Wie ferner aus dem o.g. Gutachten hervorgeht, ist die Einhaltung der zulässigen Lärmpegel bei einer möglichen Aufstockung der Gebäude im unmittelbar angrenzenden Mischgebiet auf 2 Vollgeschosse auch bei Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzwand entlang der Stellplatzflächen in der Nachtzeit ab 22.00 Uhr nicht zu gewährleisten (S. 35 des Gutachtens), so dass die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Mischgebiet vorsorglich von Z = II auf Z = I reduziert wird.

Eine Erweiterung der in der Plankarte dargestellten Schallschutzanlage am Kundenparkplatz bis in Höhe der Ein- und Ausfahrt wird erforderlich, wenn sich weitere Wohnbebauung in der zur Zeit noch nicht baulich genutzten und im Osten gelegenen Mischgebietsfläche im Bereich „Hundskirch“ entwickelt.

Sofern die Marktöffnungszeiten auf 21.30 Uhr begrenzt werden, kann auf die Herstellung von Schallschutzanlagen sowie die weiteren Maßnahmen für das angrenzende Mischgebiet „In den Birkenwiesen“ mit den lfd. Nr. 3 bis 5 in der auf Seite 14/15 dargestellten Tabelle allerdings verzichtet werden. Eine entsprechende Festsetzung auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 2 BauGB ist Bestandteil des Bebauungsplanes (vgl. Festsetzung 2.5.2).

Für weitere Ausführungen sei an dieser Stelle auf das in der Anlage beiliegende Gutachten P 06098 und den Nachtrag zum Gutachten P 06098 sowie auf die Ausführungen unter Punkt 9 dieser Begründung verwiesen.

### 7.3 Gestaltungsvorgaben und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird bestimmt, dass Rad- und Gehwege auf den Baugrundstücken außerhalb von Kundenparkplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen mit Rasenkammersteinen, breittufigem Pflaster oder in wassergebundener Bauweise zu befestigen sind.

Zur Eingrünung und Gestaltung des Plangebietes ist gem. § 9 Abs. Nr. 25a BauGB auf je sechs Stellplätzen mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Entlang der Bahnstrecke am westlichen Rand des Plangebietes sind gem. Plankarte 6 großkronige Laubbäume anzupflanzen, die dabei zur Anrechnung gebracht werden können. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mindestens 6qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Gemäß Darstellung der Plankarte gilt es entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze Anpflanzungen standortgerechter Bäume und Sträuchern zur Eingrünung und Sichtschutz vorzunehmen. Im Bereich von Brandschutztüren und Fluchtwegen kann von einer Bepflanzung abgesehen werden.

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 100 qm, ein Strauch 5 qm.

Als Einfriedungen sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3,0m über Geländeoberkante zulässig (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO). Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind darüber hinaus unzulässig. Erforderliche Stützmauern sind durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden.

Im Sondergebiet sind Sattel-, Walm- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°-45° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Sofern eine Dachbegrünung vorgesehen ist, ist eine Dachneigung bis zu 10° zulässig. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig

Zulässig ist eine Dacheindeckung in den Farbtönen schwarz, anthrazit oder ziegelroten Farbtönen. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig

## 8. Verkehr

In den Bebauungsplan wird entlang der Bahnstrecke eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Straße Am Sägewerk zum Anschluss an den Mühlweg aufgenommen um die Erreichbarkeit per Fuß bzw. Rad zu gewährleisten. Im Bereich der Markteingänge kann ferner eine Verbindung zum parallel verlaufenden Rad- und Fußweg ermöglicht werden. Darüber hinaus wird eine Fußwegverbindung (Treppeaufgang) vom künftigen Marktgelände zur Fritz-Gontermann-Straße integriert.

Die Straßenraumbreite der Erschließungsstraße Am Sägewerk ist mit 7,00 m an der engsten Stelle ausreichend dimensioniert, um eine ausreichende Fahrbahnbreite von 5,00 m bis 5,50 m für den Begegnungsfall Pkw-Pkw und Pkw-Lkw sowie einen zusätzlichen Gehweg mit 1,50 m Breite realisieren zu können. Im Bereich der Grundstückszufahrt von der Straße Am Sägewerk wird eine zu Gunsten der Allgemeinheit mit Fahrrecht zu belastende Fläche festgesetzt, um Wendemanöver für Pkw und Lkw am Ende der Stichstraße zu gewährleisten.

Aufgrund der durch die Umsetzung der Planung erwarteten steigenden Verkehrsmengen bedarf es einer besonderen Betrachtung des Knotenpunktes und seiner Leistungsfähigkeit. Daher wurden die Varianten der Umgestaltung des Knotenpunktes in einen 1-streifigen kleinen Kreisverkehrsplatz, einen Mini-Kreisverkehrsplatz und die Alternative des bestehenden Knotenpunktes in einer verkehrstechnischen Untersuchung dargestellt und auf ihre Leistungsfähigkeit untersucht.<sup>7</sup> Im Rahmen der Untersuchung der Kapazität der Variante Kreisverkehr, Variante Mini-Kreisverkehr und der Alternative der bestehenden Knotenpunktform hat sich gezeigt, dass sowohl die beiden Kreisverkehre als auch der bestehende Knotenpunkt leistungsfähig sind und somit den neuen verkehrlichen Anforderungen durch das geplante Nahversorgungszentrum grundsätzlich gerecht werden.

Auf dieser Basis wurde bereits im Vorfeld mit dem ASV Wiesbaden die Möglichkeit der Umgestaltung des Einmündungsbereiches erörtert. Das ASV Wiesbaden teilt diesbezüglich mit Schreiben vom 17.08.2007 mit: „In der verkehrstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Fritz-Gontermann-Straße/Mühlweg“ 3. Änderung stellen Sie die Varianten Kreisverkehrsplatz, Mini-Kreisverkehr und vorfahrtgeregelter Knotenpunkt zur Diskussion. (...) Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen ist mit allen drei Varianten einverstanden. Wir überlassen daher die grundsätzliche Entscheidung über die zukünftige Knotenpunktsgestaltung der Gemeinde Niedernhausen. Die genaue Planung der äußeren Erschließung des Plangebietes ist vorher mit uns abzustimmen, sowie zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Über die Veränderung des Knotenpunktes ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen Wiesbaden abzuschließen.“

Im Rahmen des aktuellen Planstandes ist davon auszugehen, dass ein sog. „Mini-Kreisverkehr“ realisiert wird, welcher auf den bestehenden Straßenverkehrsflächen dargestellt werden kann.

## 9. Immissionsschutz

Um die Belange des Immissions- und Nachbarschaftsschutzes entsprechend im Rahmen der Bauleitplanung zu würdigen, wurde eine Geräuschimmissionsprognose (P 06098) angefertigt, deren Ergebnisse Eingang in die vorliegende Planung finden. Das Gutachten kommt unter der Annahme einer Öffnung der Einzelhandelsbetriebe bis 22.00h zu den folgenden Ergebnissen, die für die Ebene der Bauleitplanung planungsrelevant sind (redaktionell geändert und zusammengefasst):

Nr.	Empfehlung aus dem Gutachten P 06098 sowie dem Nachtrag zum Gutachten P 06098	Festsetzung bzw. Maßnahme im Bebauungsplan
1	Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes wird es erforderlich, die Fahrwege des Kundenparkplatzes in Asphalt oder Beton auszuführen, um die Rollgeräusche der Einkaufswagen zu minimieren.	Festsetzung 2.4.1.: Die Fahrwege von Kundenparkplätzen innerhalb des Sondergebietes sind mit einer Beton- oder Asphaltoberfläche zu versehen.
2	Die Anlieferungszone des Lebensmittel- und Getränkemarktes im Westen ist als geschlossene Anlieferung geplant.	Festsetzung 2.4.2: Die Ladezone des geplanten Marktes im Westen des festgesetzten Baufensters im Bereich der westlich angrenzenden Bahntrasse Flst. 75/18 ist als geschlossene sowie ladezonenseitig lärmabsorbierende Anlieferungszone auszubilden.

<sup>7</sup> Vgl. die im Anhang beigefügte Verkehrstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Fritz - Gontermann - Straße/Mühlweg“ 3. Änderung

3	<p>Im Verlauf des Parkplatzes zur Mischbaufläche „In den Birkenwiesen“ wird eine Schallschutzwand erforderlich. Die Höhe der Schallschutzanlage erreicht dabei – in Abhängigkeit des sich zukünftig einstellenden abfließenden Verkehrs nach 22.00 Uhr eine Höhe von 3,0 m bis 4,5 m.</p> <p>Eine Erweiterung der in der Plankarte dargestellten Schallschutzanlage am Kundenparkplatz bis in Höhe der Ein- und Ausfahrt wird erforderlich, wenn sich weitere Wohnbebauung in der zur Zeit noch nicht baulich genutzten und im Osten gelegenen Mischgebietsfläche im Bereich „Hundskirch“ entwickelt.</p> <p>Begrenzt man die Öffnungszeiten auf 21.30 Uhr, so kann auf die Herstellung von Schallschutzanlagen für das angrenzende Mischgebiet verzichtet werden.</p>	<p>Festsetzung 2.5.1.: Im Bereich der Parkplatzgrenzen zu den angrenzenden Flurstücken 61/1, 61/2, 62/2 und 49/1 ist gemäß Plankarte in Abhängigkeit des sich nach 22.00 Uhr einstellenden abfließenden Verkehrs eine Lärmschutzwand in Höhe von 3,0 m – 4,5 m über Gelände erforderlich. Die abschließende Höhenfeststellung obliegt der nachfolgenden Baugenehmigungsebene in Abhängigkeit des sich zukünftig einstellenden abfließenden Verkehrs nach 22.00 Uhr.</p> <p>Sofern die Marktöffnungszeiten auf 21.30 Uhr begrenzt werden, kann auf die Herstellung von Schallschutzanlagen für das angrenzende Mischgebiet verzichtet werden. Verwiesen wird auf die Ausführung in der Begründung zum Bebauungsplan sowie das Schallschutzgutachten P 06098 der GSA Limburg vom 09.01.2007 sowie dem Nachtrag des Schallschutzgutachtens vom 01.02.2007.</p>
4	<p>Für die Anlieferungszone des Fachmarktes im Südosten des Baufensters in unmittelbarer Nähe zum Mischgebiet werden Schallschutzmaßnahmen dann erforderlich, wenn sich innerhalb des Mischgebietes weitere Wohnbebauung in Richtung Marktgebäude entwickeln kann. An der Anlieferungszone ist dann eine Schallschutzwand <math>h = 3</math> m über Gelände auszuführen.</p>	<p>Planzeichen 1.2.3.3</p> <p>Rücknahme und Modifikation der bisher festgesetzten Baugrenzen im Mischgebiet, um eine heranrückende Bebauung ausschließen zu können. Die Festsetzung einer Lärmschutzwand im Bebauungsplan wird somit in diesem Bereich nicht erforderlich.</p>
5	<p>Gegebenfalls muss im Bereich des Mischgebietes „In den Birkenwiesen“ ergänzend zu den Schallschutzanlagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Beschränkung der Bauhöhen für Wohngebäude erfolgen, da für die bisher zulässigen zweiten Obergeschosse, die schutzbedürftige Wohnräume in Richtung der Kundenparkplatzflächen aufweisen, auch durch höhere Schallschutzanlagen keine ausreichende Pegelreduzierung mehr erreicht werden kann, wenn sich die in der Prognose berücksichtigte Fahrzeugmenge zur Nachtzeit (60 Abfahrten) einstellt.</p>	<p>Planzeichen 1.2.2.1</p> <p>Reduzierung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von <math>Z = II</math> auf <math>Z = I</math> Vollgeschosse, um die Aufstockung der Wohngebäude und die damit einhergehende mögliche Überschreitung der Lärmgrenzwerte im Mischgebiet zur Nachtzeit bereits auf Ebene der Bauleitplanung ausschließen zu können.</p>

Aufgrund dieser im Falle einer Marktöffnung bis 22.00h notwendig werdenden Schallschutzmaßnahmen wurde in einem Nachtrag zur Gutachtlichen Stellungnahme (P 06098 vom 01.02.2007) überprüft, ob eine Beschränkung der Öffnungszeiten auf 21.30h zu einer veränderten Beurteilungsgrundlage führt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass auf die Herstellung von Schallschutzanlagen bei Heranziehung dieser Öffnungszeiten verzichtet werden kann. Bei Festschreibung dieser Bedingung im zwischen Investor und der Gemeinde Niedernhausen abzuschließenden städtebaulichen Vertrag, kann somit auf die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen vollständig verzichtet werden. Darüber hinaus sind bei der Beurteilung der Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb des Mischgebietes die

Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fritz-Gontermann-Straße/Mühlweg/1.Änderung „Autal““(Satzungsbeschluss vom 23.10.1996) maßgeblich.

## **10. Landschaftspflege und Naturschutz**

In die Planung wurden grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen mit aufgenommen, die den Eingriff in Natur und Landschaft zusätzlich minimieren (Eingrünung).

Die Zuordnungen der Ausgleichsmaßnahmen des in diesem Geltungsbereich bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38/93 "Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg / 1. Änderung Autal" von 1996 gelten im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung in der nachfolgend festgesetzten Art und Weise fort.

Den in der vorliegenden Planänderung festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als Ausgleich die im Bebauungsplanes Nr. 38/93 "Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg / 1. Änderung Autal" von 1996 festgesetzten Flurstücke 15 tlw. bis 18 und die Flächen der dort enthaltenen Plankarte 2 (mit Ausnahme der Anpflanzungen) mit den jeweils durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

Dem vorliegend als Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesenen Flurstück 62/1 werden als Ausgleich die auf den Flächen der Plankarte 2 des Bebauungsplanes Nr. 38/93 "Fritz-Gontermann-Straße / Mühlweg / 1. Änderung Autal" von 1996 durchzuführenden Anpflanzungen zugeordnet.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen (§ 1a BauGB) wird durch in der Anlage beigefügten Umweltbericht (gem. § 2 und § 2a BauGB) mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsplanung Rechnung getragen.

## **11. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz, Klima**

In Anlehnung an den Erlass zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 23.06.1997 S. 1803) wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **11.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz und ist Bestand. Die Gemeinde Niedernhausen hat die Versorgungssituation geprüft und geht davon aus, dass ein Anschluss der vorgesehenen Nutzungen problemlos ermöglicht werden kann.

### **11.2 Trinkwasserschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Schutzgebiet.

### **11.3 Bodenversiegelung**

Um den Anteil der Versiegelung zu reduzieren, sind Pkw-Stellplätze gem. 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.

### **11.4 Überschwemmungsgebiet**

Es wird kein Überschwemmungsgebiet berührt.



### **11.5 Abwasser**

In der Schmutzwasserfrachtberechnung (Stand Januar 2004) für die Abwassergruppe Niedernhausen ist die Bebauungsplanfläche in der Endausbauberechnung mit berücksichtigt. Die Schmutzfrachtberechnung sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor. Die vorgesehenen Nutzungen können an die bestehenden Infrastrukturen angeschlossen werden.

Aufgefangenes Niederschlagswasser von Dachflächen soll zur Minderung von Abflussspitzen entsprechenden Regennutzungs- bzw. -rückhalteanlagen zugeführt werden. Gemäß § 42 Abs. 3 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Anfallendes Niederschlagswasser kann ferner im bestehenden Entwässerungskanal der Bahn zum Daisbach hin abgeführt werden. Der vorhandene Entwässerungskanal der Bahn AG ist funktionell zu erhalten bzw. ggf. umzulegen. Bei einer erhöhten Beaufschlagung mit Regenwasser ist die nachfolgende gemeindeeigene Grabenparzelle im weiteren Verlauf ggf. sohl- und böschungsmäßig so zu sichern, dass das aus dem Gebiet anfallende Oberflächenwasser schadlos abgeführt werden kann.

Die Entwässerungsplanung ist der Unteren Wasserbehörde zur Zustimmung vorzulegen.

### **11.6 Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer werden nicht berührt. Quellen und quellige Bereiche sind ebenfalls nicht berührt.

## **12. Bodenordnung, Baugrundbeschreibung, Altlasten, Denkmalschutz**

### **Denkmalschutz**

Gemäß § 20 HDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen

### **Altlasten und Altstandorte**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines ehem. Sägewerkes (Altstandort). Es ist nicht auszuschließen, dass Bodenkontaminationen stattgefunden haben, die aus dem Einsickern von Betriebsmitteln, Schwermetallabrieb o.ä. herrühren. Vor Realisierung des Vorhabens ist deshalb ggf. eine historische und organoleptische Erkundung des Bodens und bei entsprechenden Verdachtsmomenten eine Bodenuntersuchung durchzuführen.

## **13. Kosten**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Niedernhausen voraussichtlich keine zusätzlichen Kosten.

## **14. Hinweise aus dem Verfahren**

Die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung ergänzt.

### **Deutsche Bahn AG**

Es wird darauf hingewiesen, dass das teilweise überplante Bahngelände vor Rechtskraft des Bebauungsplanes entwidmet sein muss.

Immissionen: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.). In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Wir bitten daher, in dem Bauantrag auf die Beeinflussungsgefahr in geeigneter Weise hinzuweisen. Während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper wird z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet. Hier werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb Tyfone oder Signaltrommeln benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG weder vom Antragsteller noch dessen Rechtsnachfolger geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Bepflanzung des Bebauungsplangebietes zur Bahnseite hin: Bei der Bepflanzung zur Bahnseite hin dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Der Bereich vor Brücken und Durchlässen etc. der Bahnanlagen muss hierbei besondere Beachtung finden.

Instandhaltung von Brücken und Durchlässen: Vor Brücken und Durchlässen muss ein Bereich von 5,00 m von der Festschreibung einer Bepflanzung ausgenommen werden, um die notwendigen Prüfungen bzw. Instandhaltungsarbeiten an den Bauwerken durchführen zu können.

Zugang zu Brücken und Durchlässen: Der Zugang zu Brücken und Durchlässen muss jederzeit für Prüfungen oder Instandhaltungsarbeiten gewährleistet sein.

Oberflächen- und sonstige Abwässer: Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen in keinem Falle dem Bahnbetriebsgelände zugeleitet werden.

Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben): Die Vorflutverhältnisse dürfen durch Baumaterialien oder Erdaushub nicht zu Ungunsten der DB AG verändert werden.

Längsführung von Gas- und Wasserleitungen entlang der Bahnlinie: Bei der Längsführung von Gas- und Wasserleitungen neben den Bahnanlagen (Gleisanlagen, Böschungsfuß und –schultern, Mast- und Signalfundamenten, etc), sollte ein Mindestabstand von 20 m eingehalten werden. Wird eine Unterschreitung des Mindestabstandes unumgänglich, so sind die technischen Bestimmungen der Richtlinien für die Kreuzung von DB-Gelände mit Gas- und Wasserleitungen zu beachten.

Kinderspielplatz, Parkanlage, Vereisanlagen etc.: Im Bereich von Kinderspielplätzen, Parkanlagen, Vereisanlagen etc. muss die Einfriedigung die entsprechende Höhe aufweisen. Es muss in jedem Falle vermieden werden, dass Kinder durch ihr Verhalten sich selbst und den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen bzw. gefährden können (z.B. durch Ballspielen, Steine werfen auf vorbeifahrende Züge). Die Einfriedigung in diesem Bereich muss daher mit einem engmaschigen Gitter versehen werden.

Widerrechtlichen Betreten von Bahnanlagen: Das Betreten des Bahnbetriebsgeländes ist gemäß der Eisenbahn Bau- und Betriebsordnung (EBO) untersagt. Darauf müssen die späteren direkten Anlieger schon im Verlauf des Antragsverfahrens von der genehmigenden Behörde nachweisbar hingewiesen werden. Zusätzlich sollten im Rahmen der Bauleitplanung, wo dies notwendig erscheint, auf den Schutz der Anlieger gerichtete Schutzmaßnahmen entlang der Bahngrenze vorgesehen werden.

Einfriedigung: Das Grundstück ist im Interesse der öffentlichen Sicherheit – sowie im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen – derart einzufrieden, dass ein Betreten

der Bahnanlagen verhindert wird. Eisenbahnbetriebsgelände darf weder unterhalb noch oberhalb Terrain in Anspruch genommen werden. Die Einfriedung ist von dem Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

### **Deutsche Telekom AG**

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.

Es wird daher beantragt sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB eingeräumt wird,
- dass eine rechtzeitige Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern eingeleitet wird, so dass der zeitliche Ablauf des Bauvorhabens sowie die Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen erfolgen kann,
- die zu Planungszwecken entsprechenden und notwendigen Planunterlagen, u.a. Katasterplan im dxf-Format, kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

### **Brandschutz**

Es wird davon ausgegangen, dass bei den zukünftigen Bebauungsplanungen die nachfolgenden Anforderungen erfüllt werden:

Verkehrsanbindung:

- Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können und bei Stichstraßen eine Wendemöglichkeit nach DIN 14090 vorgesehen wird.
- Die Feuerwehrezufahrten zu den Liegenschaften „In den Birkenwiesen“ sowie zu den „Lebensmittel- und Fachmärkten“ müssen nach DIN 14090 hergestellt werden.
- Fahrwege, Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr auf dem/den Grundstück/en, bei Bauvorhaben bezogenen Bauleitplanungen, sind in einem Freiflächenplan darzustellen und müssen ebenfalls der DIN 14090 entsprechen. Der Freiflächenplan ist spätestens bei der Bauantragsstellung mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises –Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 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.

**Löschwasserversorgung:**

- Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 HBO 2002 und gemäß 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 von Sonderbauflächen muss eine Wassermenge von mind. 2400 l/min (144m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Brandreserve im Hochbehälter muss mind. 288m<sup>3</sup> betragen.
- Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die öffentliche Löschwasserversorgung bereitgestellt werden, können, ist die Fehlmenge als Objektschutz durch den Bauherr mittels Zisterne oder Löschwasserteich bereitzustellen. Durch die Gemeinde ist dies bei der Herstellung des Einvernehmens/Zustimmung zum Baugesuch festzustellen und zur Auflage zu machen. Näheres ist mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises – Kreisbrandinspektor- Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

**Hydranten:**

- Die Löschwassermenge muss in der Regel aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können. Für Bauvorhaben, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht ausreichend mit Hydranten zur Entnahme der o.g. Löschwassermenge versorgt werden können, ist wie im vorliegenden Fall der Einbau von Überflurhydranten auf dem betroffenen Grundstück mit ausreichender Leitungszuführung aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz vorzusehen. Näheres ist mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises –Kreisbrandinspektor- Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- Von der Gebäudemitte muss in einer Entfernung von höchstens 80 mind. einer der erforderlichen drei Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 120m – 150m 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 max. 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.

Die Erschließungsplanungen sind bzgl. der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau Taunus Kreises –Kreisbrandinspektor- Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

**Erschließungsplanung**

Beim Ausbau der Erschließungsstraße sind im Rahmen der Erschließungsplanung und –ausführung ggf. geeignete Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung der unmittelbar angrenzenden Gebäude und Bausubstanz in der Straße „Am Sägerwerk“ zu treffen. Der Straßenausbau bzw. die Erschließungsplanung ist mit den Anliegern frühzeitig abzustimmen..

**Netzdienste Rhein-Main**

Im Plangebiet verlaufen erdverlegte Gasniederdruckleitungen der Netzdienste Rhein-Main. Hiervon betroffen ist insbesondere der Kreisverkehr und die im Geltungsbereich befindlichen Straßen. Diese Leitungen dürfen nicht überpflanzt oder überbaut werden. Bei Bepflanzungen ist beidseitig der Rohrachse nach ein Abstand von 2,5m zu halten oder es müssen andere Wurzelschutzvorkehrungen nach DVWG GW 125 getroffen werden. Zwecks Sicherung dieser versorgungstechnischen Anlagen wird um Aufnahme ins Bauwerksverzeichnis gebeten.

Bei allen Baumaßnahmen ist die NRM-Norm, die dem Schutz aller unterirdischen Versorgungsleitungen und –anlagen, Armaturen, Mess-, Signal-, und Steuerkabel dient, einzuhalten.

### **Süwag**

Im Plangebiet verlaufen 20kV-, 1kV- und eine 1kV-Freileitung der Süwag. Diese Leitungen sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen zu berücksichtigen.

Verfahrensstand: Satzung 01/2008

Niedernhausen und Linden, Januar 2008

Bearbeiter: Dipl. - Geogr. H. Fischer / Dipl. - Geogr. F. Bode / Dipl.-Ing. Raumplanung N. Späth