

Gemeinde Nauheim

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan /
Vorhaben und Erschließungsplan**

„ALDI-Filiale Nauheim“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60058-P
Bearbeitet: Mai 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Verfahren	4
3. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich	4
4. Übergeordnete Planungen	5
4.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	5
4.2 Natura-2000- und Vogelschutzgebiet.....	6
5. Artenschutz	7
6. Bestehendes Baurecht	7
7. Bestandsbeschreibung und -bewertung	9
8. Einzelhandel	10
9. Planung	13
9.1 Vorhabenbeschreibung.....	13
9.2 Art und Umfang der baulichen Nutzung	13
10. Erschließung / Ver- und Entsorgung	15
11. Schallschutz	15
12. Umweltbericht	15
13. Eingriff / Ausgleich	16
14. Durchführungsvertrag	16

Anlagen

- Vorprüfung auf Umweltverträglichkeit im Einzelfall
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Ende der 90er Jahre wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes „Südwestlich der Mainzer Landstraße“ auf dem Grundstück Flur 13 Nr. 289/2 (Anwesen Mainzer Landstraße Nr. 18) eine ALDI-Filiale mit den dazugehörigen Stellplatzflächen sowie - unmittelbar südöstlich dieses Grundstücks - eine eigenständige Zufahrt auf die Mainzer Landstraße (L 3482) errichtet. Dieses Gebäude soll nunmehr durch einen Neubau ersetzt werden, wobei die bisherige Verkaufsfläche von bisher ca. 890 m² auf zukünftig ca. 1.200 m² erweitert wird. Dadurch kann sowohl der betriebliche als auch der Logistikaufbau optimiert werden. Gleichzeitig soll die Präsentation der verschiedenen Artikel verbessert werden, um somit heutigen Kundenansprüchen gerecht werden zu können. Zudem kann dieses Gebäude somit an die heute üblichen Filialstandards angepasst werden. So soll durch einen großzügig verglasten Eingangsbereich und ein umlaufendes Lichtband - gegenüber den bisherigen Gebäudeformen der Firma ALDI - mehr Licht in die Filiale gelangen.

Diese Planung kann damit dazu beitragen, die Angebotsvielfalt an Artikeln der Grundversorgung qualifiziert und langfristig sicher zu stellen. So ist mit der Realisierung des Vorhabens eine qualitative Aufwertung der Nah- und Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden, d. h. die qualifizierte Grundversorgung in Nauheim kann langfristig abgesichert werden. Dabei können mit der erweiterten Fläche die Ansprüche der Verbraucher an eine verbesserte Convenience erfüllt sowie dem Interesse des Handels an großzügigen Verkaufsflächen entsprochen werden. Dies resultiert daraus, da zukünftig auch vermehrt Flächen zur Präsentation der Waren benötigt werden, um sich vom ebenfalls ständig steigenden Flächenbedarf der Vollsortimenter absetzen zu können.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie zentraler Versorgungsbereiche ist daher nicht zu erwarten. So dient das Vorhaben mit seinem Sortimentskonzept nachweislich der verbrauchernahen Versorgung und entspricht somit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot. Vor dem Hintergrund fehlender Flächenreserven im bisherigen Marktgebäude erscheint deshalb vor dem Hintergrund des vorgenannten Sachverhalts der geplante Neubau an einem bisher bereits vorhandenen Marktstandort durchaus gerechtfertigt.

Da einzelne der getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen speziell auf den geplanten Neubau abgestimmt sein sollen und gemäß der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde, ausdrücklich das o. g. Vorhaben an diesem Standort in der geplanten Ausgestaltung und dem vorgesehenen Nutzungsumfang realisiert werden soll, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. So hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Nauheim, auf Antrag der Firma ALDI Süd, in ihrer Sitzung vom 04.05.2017 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes „ALDI Filiale Nauheim“ gefasst.

2. Verfahren

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Satz 2 BauGB darf das beschleunigte Verfahren aber nur angewendet werden, wenn in einem Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird. Dabei ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6, welche aus dem „Ursprungsbebauungsplan“ übernommen wurde, ergibt sich bei einer Gesamtfläche des Geltungsbereichs von ca. 0,6 ha eine zulässige Grundfläche von ca. 3.600 m². Da somit der vorgenannte Maximalwert nicht überschritten wird, können die entsprechenden Regelungen des § 13a BauGB für dieses Änderungsverfahren angewendet werden.

Ein weiteres Beurteilungskriterium, ob die Vorschriften des § 13a BauGB angewendet werden dürfen, ergibt sich aus den entsprechenden Bestimmungen des § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB. Danach ist das beschleunigte Verfahren nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit für UVP-pflichtige Vorhaben ausgeschlossen bzw. nur unter Berücksichtigung bestimmter Rahmenbedingungen möglich. So bedarf der Bau eines Einkaufsmarktes gemäß Pkt. 18.6.2 i. V. m. Pkt. 18.8 der Liste der „UVP-pflichtigen Vorhaben“ mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1.200 m² und 5.000 m² einer sogenannten „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ i. S. d. UVP-Gesetzes. Dabei ist die Gesamtgeschossfläche des Marktes maßgebend (der Lebensmitteldiscounter ist mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 2.220 m² angegeben, d. h. bei einem Geschoss ergibt dies eine Geschossfläche mit gleicher Größe).

Vor diesem Hintergrund wurde deshalb zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine entsprechende Vorprüfung durchgeführt, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Diese kommt dabei zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans/Vorhaben- und Erschließungsplans keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“, „Tiere und Pflanzen“ sowie „Landschaft“, „Boden“, „Wasser“, „Luft“, „Klima“, „Kultur- und Sachgüter“, aber auch keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind. Daher darf dieses Planverfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

3. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

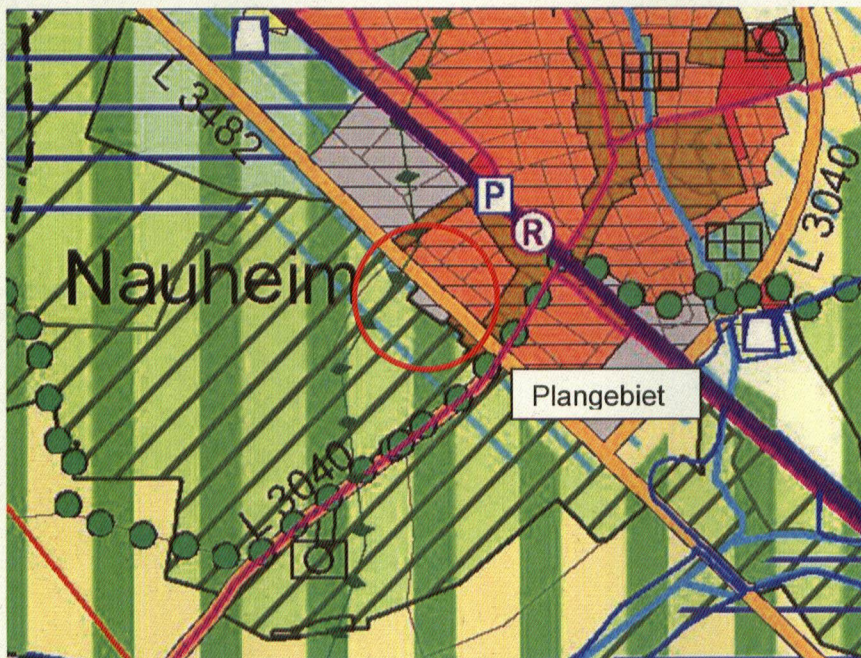
Das Plangebiet liegt am Südwestrand der bebauten Ortslage von Nauheim unmittelbar an der Mainzer Landstraße (L 3482). Es ist seit Ende der 90-er Jahre mit einer ALDI-Filiale und den dazugehörigen Stellplätzen und Zufahrten bebaut.

Zum Geltungsbereich gehören ausschließlich das Grundstück Gemarkung Nauheim, Flur 13 Nr. 289/2, welches eine Größe von ca. 6.000 m² aufweist (Anwesen Mainzer Landstraße Nr. 18) sowie ein Teilbereich des Wegegrundstücks Nr. 365/1 (Zufahrtbereich zur Mainzer Landstraße).

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main stellt das Plangebiet als „Gewerbegebiet - Bestand“ dar. Zudem liegt diese Fläche im Lärmschutzbereich bzw. im sogenannten „Siedlungsbeschränkungsbereich“ des Verkehrsflughafens Frankfurt a. M. Da in diesen Bereichen aber lediglich keine schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Krankenhäuser, Altenheime, Kindergärten, Schulen) errichtet bzw. keine neuen Wohnbauflächen oder Mischgebiete ausgewiesen werden dürfen, ergibt sich diesbezüglich kein Änderungsbedarf, weil lediglich ein bereits langjährig vorhandener Standort eines Lebensmitteldiscountmarktes abgesichert wird.



Ausschnitt Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Ausschnitt unmaßstäblich)

Die Beikarte 2 des RegFNP weist in Nauheim keinen „Versorgungskern“, keinen „zentralen Versorgungsbereich“ und keinen „Ergänzungsbereich“ aus. Lediglich die Verbrauchermärkte im Bereich Rüsselsheimer Straße/Berzallee/Waldstraße sind als „Sonderbaufläche - Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Der im Plangebiet bereits seit Ende der 90-er Jahre bestehende Lebensmitteldiscountmarkt ist nicht gesondert ausgewiesen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Da dies im vorliegenden Fall zutrifft, wird der RegFNP 2010 daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

4.2 Natura-2000- und Vogelschutzgebiet

Die südwestlich und nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen gehören zum Natura-2000- und Vogelschutzgebiet 6.016-402 „Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstätten“. Hierbei handelt es sich um ein großflächiges Gebiet, das sich über Bereiche erstreckt, die zwischen dem Rüsselsheimer Stadtteil Königstätten und den südwestlichen Gemarkungsteilen von Nauheim liegen.

Die Erhaltungsziele dieses Schutzgebietes werden dahingehend definiert, dass innerhalb dieser Bereiche verschiedene Vogelarten leben, insbesondere solche nach Anhang-I der Vogelschutzrichtlinie (wie z. B. Grauspecht, Heidelerche, Neuntöter oder auch Gartenrotschwanz und Wendehals). Dazu sind strukturreiche Laubmischwälder sowie gestufte Waldaußen- und -innenbereiche, aber auch großflächige Magerrasen bzw. eine strukturreiche Agrarlandschaft mit Hecken, Feldgehölzen und Streuobstwiesen im Bestand zu erhalten.

Da durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan lediglich der Neubau eines an diesem Standort bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes auf bereits derzeit versiegelten Flächen zugelassen wird, ergeben sich gegenüber der derzeitigen Situation keine grundlegenden Änderungen. Somit resultieren aus dieser Planung auch keine zusätzlichen Störfaktoren, die zu einer Beeinträchtigung des angrenzenden Schutzgebietes führen könnten. Resultierend hieraus kann also davon ausgegangen werden, dass auf die benachbarten Flächen und damit auf das angrenzende Schutzgebiet keine Störungen einwirken, die über den bisherigen Umfang hinausgehen.

Diese Einschätzung beruht auf mehreren Faktoren, welche nachfolgend kurz dargelegt werden.

Direkte Eingriffe in die Flächen des o. g. Schutzgebietes werden durch die Planung nicht vorbereitet, da, wie bereits erwähnt, ausschließlich ein vorhandener Lebensmitteldiscountmarkt durch einen, den heutigen Kundenansprüchen gerecht werdenden Neubau ersetzt wird. Auch die Zuwegung bzw. die bisherige Andienung über eine an der Südfassade vorhandene Rampe werden nicht verändert.

Somit beschränken sich die Auswirkungen ausschließlich auf mögliche indirekte Störwirkungen. Die geplante Baumaßnahme lässt aber allein schon aufgrund ihres geringen Umfangs nicht vermuten, dass sich daraus, gegenüber der derzeitigen Situation, wesentliche immissionsbedingte Störeinflüsse oder Beunruhigungen der an das Marktgelände angrenzenden Randflächen des o. g. Schutzgebietes ergeben könnten. Auch aufgrund der Lage des Schutzgebietes zu seinen sonstigen Randnutzungen wirken bereits derzeit gewisse Störeinflüsse auf dieses Schutzgebiet ein. So wird dieses von der L 3482 bzw. von der Bahnlinie Groß-Gerau - Rüs-

selsheim durchzogen und liegt somit in deren Immissionsbereich. Gleichzeitig werden die umliegenden Flächen bzw. auch Teilbereiche innerhalb des Schutzgebietes landwirtschaftlich genutzt. Unter Berücksichtigung dieser Nutzungen wird ersichtlich, dass das Schutzgebiet bereits heutzutage innerhalb eines durch Immissionseinflüsse vorgeprägten Bereiches liegt. Aufgrund des daraus resultierenden Gewöhnungseffekts für Tiere werden die Störwirkungen für das o.g. Schutzgebiet, die mit dieser ermöglichten Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes verbunden sind, als äußerst gering eingestuft.

Resultierend aus diesem Sachverhalt ist deshalb davon auszugehen, dass durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Natura 2000-/Vogelschutzgebiet in seinen für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen vorbereitet werden.

5. Artenschutz

Da beim Abriss von Gebäuden bzw. durch eine Neubebauung auch europäisch oder streng geschützte Tierarten betroffen sein können, wurde durch das Fachbüro Faunistik und Ökologie, Andreas Malten, Dreieich ein artenschutzrechtliches Fachgutachten erstellt.

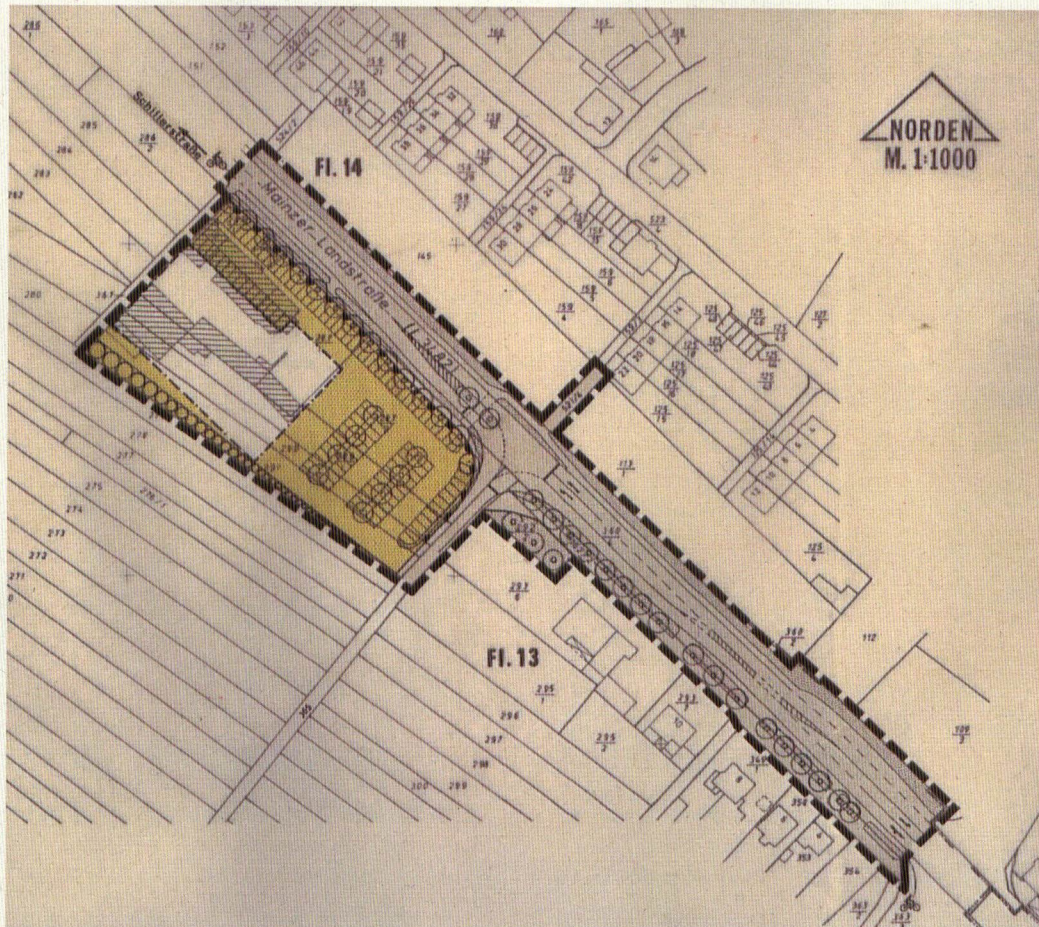
Die Untersuchung des Geländes und des Gebäudes erbrachten folgende Ergebnisse:

Es wurden an dem bestehenden Gebäude keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen bzw. auf Brutplätze von Vögeln gefunden. Auch in den gärtnerisch gepflegten Grünflächen und auf dem Parkplatzgelände konnte kein Vorkommen europäisch geschützter Arten kartiert werden. Ebenso verlief die Suche nach Zauneidechsen ohne Erfolg.

Aufgrund dieser Befunde ist gutachterlich davon auszugehen, dass der Abriss und der Neubau auf der untersuchten Fläche ohne artenschutzrechtliche Relevanz ist und die Verbote des § 44 BNatSchG, unabhängig vom Zeitpunkt des Abbruchs oder des Neubaus, nicht eintreten werden.

6. Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südwestlich der Mainzer Landstraße“, der im Jahr 1997 rechtskräftig wurde. Außer dem Gelände des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes und seiner Stellplatzflächen gehören - neben dem südöstlich gelegenen Wegegrundstück - auch die Teilabschnitte der unmittelbar angrenzenden Mainzer Landstraße (L 3482) zum Geltungsbereich. Dies war für den verkehrstechnischen Umbau des Zufahrtsbereichs zu diesem Verbrauchermarkt erforderlich (u.a. Errichtung von Abbiegespur und Fahrbahnnteiler). Zudem wird auf dem Grundstück Flur 13 Nr. 64 (dieses liegt ca. 900 m westlich des Marktgeländes) – als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme – die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt.



Planbild des Bebauungsplanes „Südwestlich der Mainzer Landstraße“

Das Plangebiet ist als „Gewerbegebiet“ i. S. d. § 8 BauNVO ausgewiesen, wobei Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen unter Einhaltung einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig sind. Im Hinblick auf die umfangreichen Stellplatzflächen darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

Da das Marktgebäude die in der offenen Bauweise zulässige Gebäudelänge von 50 m überschreitet, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäude mit einer Länge von bis zu 60 m errichtet werden dürfen. Auch die Höhe baulicher Anlagen wird begrenzt. So dürfen diese eine Höhe von maximal 10,0 m aufweisen, welche aber durch technische Dachaufbauten überschritten werden darf.

Am Südrand des Plangebietes ist eine Fläche für Anpflanzungen festgesetzt, die, dreiecksförmig ausgestaltet, am Südwestrand eine Breite von ca. 5 m aufweist und an der Südostecke ausläuft. Zudem müssen die nordwestlichen Gebäudefassaden mit geeigneten Rank- oder Kletterpflanzen dauerhaft begrünt werden.

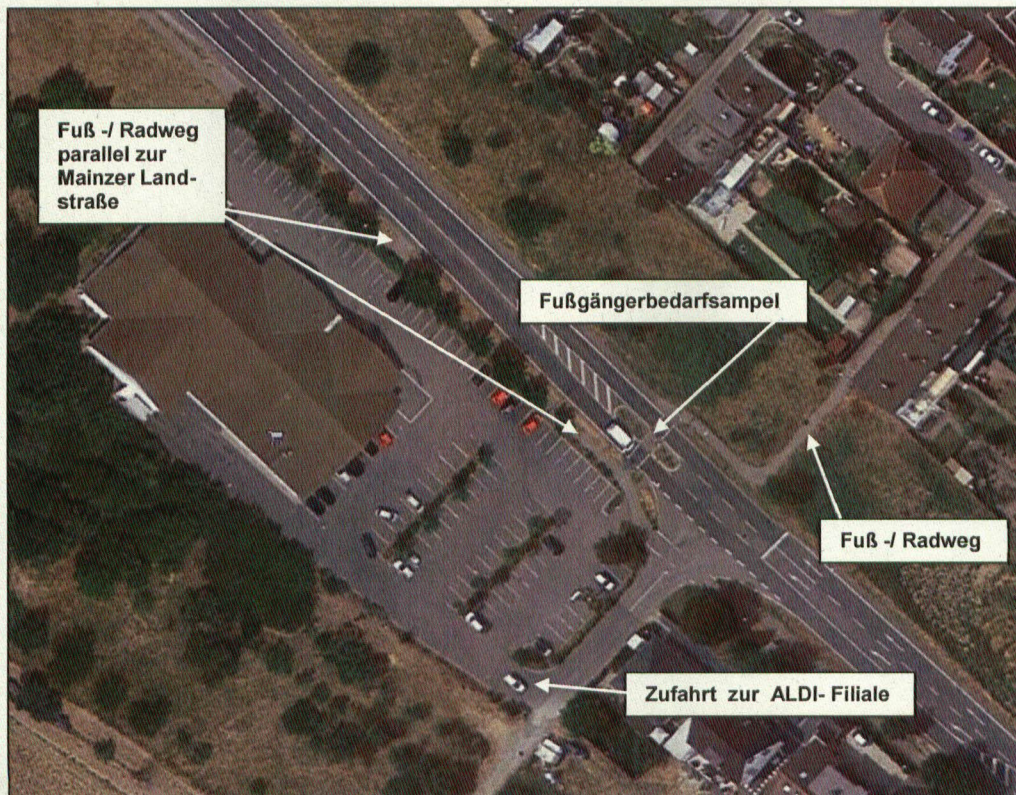
Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die mögliche Anordnung der Stellplatzbereiche dargestellt. Zudem sind auf diesen Flächen anzupflanzende Einzelbäume ausgewiesen.

Gemäß den entsprechenden bauordnungsrechtlichen Regelungen sind ausschließlich Sattel- oder Pultdächer zulässig. Garagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden. Sattel- und Pultdächer sind dabei mit einer Dachneigung von 20° bis maximal 30° zulässig, wobei diese ausschließlich mit dunklen Materialien eingedeckt werden dürfen.

7. Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet liegt am Südwestrand der bebauten Ortslage von Nauheim. Im Norden bildet die Mainzer Landstraße (L 3482) die Grenze. Nördlich davon liegt, durch einen Wiesenstreifen getrennt, ein großflächiges Wohngebiet, das sich bis zur Bahnlinie Groß-Gerau - Rüsselsheim erstreckt. Im Südosten grenzen mit Einzelhäusern bebauten Grundstücke an. Unmittelbar südwestlich und nordwestlich liegen Flächen, die durch Streuobstbestände bzw. durch z. T. schmale Ackergrundstücke geprägt sind, wobei diese im Wesentlichen zum Anbau von Spargel genutzt werden. Diese Bereiche gehören zum Natura-2000- und Vogelschutzgebiet „Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstäten“ (vgl. hierzu auch Kap. 4.2).

Das Plangebiet ist, wie sich aus dem nachfolgenden Luftbild ergibt, bereits derzeit baulich genutzt, wobei im nordwestlichen Teil des Grundstücks eine ALDI-Filiale steht. Dabei handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach. Die Andienung erfolgt über eine Rampe, die sich vor der nach Süden hin orientierten Fassade befindet.



Quelle des Luftbildes: hessenviewer

Die Grundstücksfreiflächen sind, von einzelnen Pflanzbeeten abgesehen, versiegelt und dienen als Zufahrts- und Zugangsflächen sowie als Kundenstellplätze bzw. als Abstellflächen für den Markt. Als Grünbestände sind lediglich verschiedene Einzelbäume zu nennen, die in separaten Pflanzbeeten im Bereich der im östlichen Teil des Grundstücks angeordneten Stellplätze stehen. Zudem befindet sich unmittelbar an der Mainzer Landstraße eine Baumreihe.

Die Erschließung des Geländes erfolgt über eine eigenständige Zufahrt, die unmittelbar südöstlich des Marktgeländes liegt. Sie wurde im Zuge des damaligen Marktneubaus errichtet, wobei zudem der Einmündungsbereich in die Mainzer Landstraße umgebaut wurde (Fahrbahnteiler, Querungshilfen, Abbiegespur, Fußgängerbedarfsampel).

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet zur bebauten Ortslage von Nauheim gehört und bereits baulich genutzt wird bzw. einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, kann seine ökologische Wertigkeit nur als „gering“ eingestuft werden. Somit handelt es sich bei dem Plangebiet um einen bereits stark anthropogen überprägten Bereich, der aufgrund seiner intensiven baulichen Nutzung nur noch in sehr geringem Umfang Funktionen für Natur und Landschaft übernimmt. So sind neben den klassischen Ubiquisten (verbreitete Arten) innerhalb des Gebietes keine besonderen faunistischen Potentiale vorhanden (vgl. hierzu auch Kap.5).

8. Einzelhandel

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan dient primär der Standortsicherung der in diesem Bereich vorhandenen ALDI-Filiale an der Mainzer Landstraße. Dabei soll die Verkaufsfläche von bisher 893 m² auf zukünftig ca. 1.200 m² erhöht werden. Dies ist erforderlich, um den Markt kundengerecht ausgestalten, den Logistikablauf optimieren und die Warenpräsentation verbessern zu können. Das Sortiment ändert sich dadurch nicht.

Innerhalb der Gemeinde Nauheim und in den benachbarten Kommunen stellt sich die Einzelhandelssituation, insbesondere hinsichtlich der Standorte von Lebensmitteldiscountmärkten, wie folgt dar:

Neben der ALDI-Filiale an der Mainzer Landstraße befindet sich ca. 600 - 700 m nordöstlich an der Straße „Im Rod“ und damit nördlich der Bahnlinie ein NETTO-Markt. In dem Bereich von Rüsselsheimer Straße / Waldstraße / Berzallee ist neben einem EDEKA-Markt (Lebensmittelvollsortimenter) ein weiterer Discountmarkt (PENNY) angesiedelt. Zudem befindet sich an der Königstädter Straße und damit in einer Entfernung von ca. 1,1 km ein TOOM-Getränkemarkt.

Auch in den umliegenden Städten und Gemeinden (Rüsselsheim, Groß-Gerau und Trebur) befinden sich verschiedene Lebensmittelmärkte. So ist in den einzelnen Stadtteilen von Rüsselsheim neben verschiedenen ALDI- und LIDL-Filialen ein NORMA angesiedelt. Ein weiterer PENNY-Markt befindet sich im Stadtteil Königstatten. Auch in Groß-Gerau sind neben ALDI und LIDL auch NETTO-Discountmärkte vertreten. EDEKA-Märkte befinden sich in Trebur, Ortsteil Geinsheim, in Büttelborn, Ortsteil Klein-Gerau sowie in Rüsselsheim - Königstatten. Eine weitere ALDI-Filiale ist in Trebur geplant.

Der Neubau der bestehenden ALDI-Filiale ist notwendig, um der konzernweit verfolgten Standardisierung der Logistik und der gleichzeitigen Optimierung des Betriebsablaufs gerecht werden zu können. Zudem sollen im Markt selbst die Gänge zwischen den Regalen verbreitert werden, um besser mit den Einkaufswagen rangieren zu können. Dabei soll auf eine Erhöhung der Regale verzichtet werden, um speziell Waren und Artikel für ältere Menschen und Kinder besser erreichbar zu machen. Zudem soll im Eingangsbereich des Marktgebäudes ein Kaffeeautomat mit Sitzbank aufgestellt werden, auch eine Kundentoilette ist vorgesehen. Ein Cafe oder eine Bedientheke für den Verkauf von Backwaren ist dagegen nicht geplant. Um dabei auch weiterhin das gleiche Sortiment anbieten zu können, ist deshalb eine Erweiterung der bisherigen Verkaufsfläche notwendig. Das Vorhaben ist somit ausschließlich auf die Anpassung der Verkaufsfläche an die heute üblichen Filialstandards ausgerichtet. Außerdem sollen durch einen großzügig verglasten Eingangsbereich sowie durch ein umlaufendes Lichtband die Lichtverhältnisse im Marktgebäude verbessert und somit der Markt an heutige Kundenansprüche angepasst werden. Da somit keine Erweiterung des Sortiments geplant ist, entstehen gegenüber sonstigen Anbietern in Nauheim oder in den angrenzenden Nachbarkommunen keine neuen Wettbewerbssituationen.

Der Einzugsbereich der ALDI-Filiale an der Mainzer Landstraße für Kunden, die mit dem Kfz fahren, umfasst augenscheinlich das gesamte Gemeindegebiet von Nauheim. Zudem stellt dieser Standort die Nahversorgung insbesondere für die Bewohner der Quartiere sicher, die zwischen der Mainzer Landstraße und der Bahnlinie beiderseits der Bahnhofstraße liegen bzw. für die unmittelbar südöstlich des Plangebietes gelegenen Baugrundstücke. Damit ist er diesen Wohngebieten räumlich-funktional zugeordnet und dient damit der ortsteilbezogenen Versorgung mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment (Lebensmittel und Drogeriewaren). Zudem ist er für die in der Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen von Bedeutung. So zeichnet sich dieser Markt insbesondere durch seine gute fußläufige Erreichbarkeit für die Bewohner der o.g. Wohngebiete aus. Dabei kann er aus diesen Bereichen über einen bestehenden Fuß-/Radweg, der parallel unmittelbar südlich der Landesstraße verläuft, erreicht werden. Zudem besteht die Möglichkeit, über einen aus dem o. g. Wohngebiet zwischen Mainzer Landstraße und Bahnlinie geführten Fuß-/Radweg zum Markt zu gelangen. Für eine sichere Querung der Mainzer Landstraße dient eine Fußgängerbedarfsampel, die sich unmittelbar nördlich der Zufahrt zum Marktgelände befindet.

Bezüglich der Versorgungssituation im Einzugsbereich dieser ALDI-Filiale ergeben sich durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan keine wesentlichen Auswirkungen, da dieser Standort in einer entsprechenden räumlichen Distanz zu den vorgenannten sonstigen Einzelhandelsstandorten liegt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind ebenfalls nicht zu erwarten, da bei der Annahme eines fußläufigen Einzugsbereichs von 500 m keine Überschneidungen mit den sonstigen vorgenannten Lebensmitteldiscountmärkten im Gemeindegebiet von Nauheim verbunden sind. Andererseits stellt die Bahnlinie Groß-Gerau - Rüsselsheim eine erhebliche räumliche Barriere dar, sodass Bewohner aus den zwischen der Mainzer Landstraße, der Darmstädter Landstraße und der Bahnlinie gelegenen Quartieren die o.g. Märkte mit dem Kfz lediglich über die Ortsentlastungsstraße oder von Norden her über die Rüsselsheimer Straße erreichen können. Auch macht die große Distanz zwischen

den o. g. Quartieren und den Einkaufsmärkten im Bereich Rüsselsheimer Straße / Berzallee / Waldstraße diese für nicht motorisierte Bevölkerungsschichten aus den Bereichen südlich der Bahnlinie unattraktiv.

Im Übrigen ist auszuführen, dass aufgrund der großen Distanzen zwischen den einzelnen Discountmärkten innerhalb von Nauheim durch den geplanten Neubau keine oder nur sehr marginale Umsatzverteilungen zu erwarten sind, da sie unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle liegen werden. Somit sind entsprechende Auswirkungen auf den Fortbestand dieser Betriebe nicht zu erwarten. Auch ist dieser Neubau nicht geeignet, die gegebene Wettbewerbsfähigkeit der sonstigen bestehenden Filialen in Nauheim in Frage zu stellen. Dies ist insbesondere mit der unterschiedlichen Versorgungsfunktion der Verkaufsstellen, mit den abweichenden Einzugsbereichen sowie mit der unterschiedlichen Sortimentsstruktur zu begründen. Somit ist nicht erkennbar, dass es zu signifikanten Umsatzeffekten in einer beachtlichen Größenordnung zulasten der sonstigen Lebensmitteldiscountmärkte in Nauheim kommen wird.

Auch Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in den benachbarten Kommunen sind nicht zu erwarten, da ein Kaufkraftzufluss zum Standort dieser ALDI-Filiale in Nauheim aus anderen Kommunen - wie bereits bisher - lediglich in Form von Mitnahmeeffekten (Lage an der Mainzer Landstraße, L 3482) zu erwarten ist. Dessen Größenordnung wird sich durch diese Standortsicherung zukünftig nicht verändern. Da somit nicht zu erwarten ist, dass durch diese geringfügige Verkaufs- und Grundflächenerweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters die Funktionsfähigkeit der betroffenen Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen beeinträchtigt wird, bedarf es daher keiner weiterführenden Betrachtung dieser Thematik.

Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass der Neubau dieser ALDI-Filiale einen wesentlichen Beitrag zur Sicherstellung der ortsteilbezogenen Nahversorgung der in ihrem Einzugsbereich lebenden Bevölkerung leistet und die Fortentwicklung dieses Einzelhandelsstandortes sichert. Zudem kann durch diese Maßnahme die bereits derzeit bestehende Einbindung dieses Marktes in den Wohnsiedlungsbereich gestärkt werden, der in diesem Teil von Nauheim insbesondere durch die Wohngebiete beiderseits der Bahnhofstraße zwischen Mainzer Landstraße und Bahnlinie bzw. durch die Bebauung, die unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzt, geprägt wird.

Zusammenfassend ist deshalb davon auszugehen, dass durch diese bauliche Erneuerung eines an diesem Standort bereits bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes keine wesentlichen Auswirkungen auf die gemeindliche infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr oder auf die Versorgung der Bevölkerung in seinem Einzugsbereich bzw. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Nachbarkommunen erwarten lassen. Gleiches gilt auch für die verschiedenen Umweltfaktoren, wie z. B. das Orts- und Landschaftsbild oder den Naturhaushalt (vgl. hierzu auch Kap.4.2 sowie die als Anlage der Begründung beigefügte UVP-Vorprüfung).

Zudem wird im Textteil zum Regionalen Flächennutzungsplan darauf hingewiesen, dass die Raumverträglichkeit für Lebensmitteldiscounter bis 1.200 m² grundsätzlich angenommen werden kann. Dies trifft auch für das geplante Vorhaben zu, da es sich um einen Discounter handelt, dessen Verkaufsfläche gemäß den entsprechenden textlichen Festsetzungen auf maximal 1.200 m² begrenzt wird.

9. Planung

9.1 Vorhabenbeschreibung

Das derzeitige Gebäude der ALDI-Verkaufsstelle mit bisher etwa 900 m² Verkaufsfläche steht im nordwestlichen Teil des Grundstücks; im südwestlichen Bereich des Gebäudes befindet sich eine Rampe, über die die Anlieferung erfolgt. Auf den Grundstücksfreiflächen sind ausschließlich die Stellplatzflächen sowie Zufahrten vorhanden. Als Grünbestände sind lediglich verschiedene Einzelbäume zu nennen, die in separaten Pflanzbeeten im Bereich der im östlichen Teil des Grundstücks angeordneten Stellplätze stehen. Zudem befindet sich unmittelbar an der Mainzer Landstraße eine Baumreihe.

Der Neubau ist erforderlich, um den Betriebs- und Logistikablauf optimieren zu können, gleichzeitig soll die Präsentation der verschiedenen Artikel verbessert werden. Vor diesem Hintergrund wird sich die Verkaufsfläche von derzeit 893 m² auf zukünftig ca. 1.200 m² erhöhen. Dazu ist für diesen Neubau deshalb eine geringfügige Vergrößerung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche notwendig. So kann diese Maßnahme zur Standortsicherung dieses für die wohnortbezogene Nahversorgung bedeutsamen Lebensmittelmarktes beitragen.

Die Erweiterung des Geschäftsgebäudes findet dabei zulasten einzelner der bestehenden Stellplatzflächen statt. Dabei stehen den Kunden zukünftig ca. 80 Kfz-Stellplätze sowie 12 Fahrradabstellplätze zur Verfügung. Damit auch zukünftig eine Begrünung der Stellplatzbereiche gewährleistet ist, wird zum einen die vorhandene Baumreihe entlang der Mainzer Landstraße zum Erhalt festgesetzt. Andererseits werden mögliche Stellplatzbäume im Planbild ausgewiesen. Da gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung je fünf Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen ist, kann somit ausreichend gewährleistet werden, dass auch weiterhin eine umfassende Begrünung der Kundenstellplätze erfolgt.

9.2 Art und Umfang der baulichen Nutzung

In Anpassung an das geplante Vorhaben ist innerhalb der Bauflächen (Grundstück Flur 13 Nr. 289/2) ausschließlich ein Lebensmitteldiscountmarkt einschließlich der notwendigen Stellplätze mit ihren Zufahrten, Einkaufswagenboxen sowie sonstigen zweckgebundenen Anlagen zulässig. Zudem darf im 1. Obergeschoss ein Technikraum errichtet werden.

Da der Neubau den heutigen Kundenansprüchen gerecht werden soll, wird die Verkaufsfläche ca. 1.200 m² und die bebaute Grundfläche ca. 2.200 m² betragen. Deshalb wird die Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m² begrenzt. Dies wird deshalb für sinnvoll angesehen, um das aktuell geplante Marktgebäude zu ermöglichen. Vor dem gleichen Hintergrund wird auch die überbaubare Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen näher bestimmt ist, entsprechend ausgewiesen.

Damit das bestehende Gebäude mit der zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen Gebäudelänge auf dem Grundstück errichtet werden konnte, setzt der „Ursprungsbebauungsplan“, wie bereits erwähnt, eine abweichende Bauweise fest, wonach Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 60 m zulässig sind. Um nunmehr auch den geplanten Neubau zu ermöglichen, wird deshalb auch in diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan eine abweichende Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, wobei nunmehr allerdings die maximal zulässige Gebäudelänge auf 67 m erweitert wird.

Gemäß dem architektonischen Vorentwurf steht das zukünftige Gebäude teilweise unmittelbar an der Grenze zu der nordwestlich des Plangebietes verlaufenden Wegeparzelle Flur 13 Nr. 367/1, z.T. hält es einen geringfügigen Abstand zu dieser ein. Um diese teilweise Grenzbebauung zu ermöglichen, setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan deshalb entlang der Grundstücksgrenze eine Baulinie fest, wobei allerdings ein Zurücktreten des Gebäudes von bis zu 0,5 m zulässig ist.

Die sonstigen im „Ursprungsbebauungsplan“ enthaltenen verschiedenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, wie z. B. zur Grundflächenzahl (GRZ: 0,6) oder auch zur zulässigen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95, zur Höhe baulicher Anlagen, zur Zulässigkeit von Stellplätzen oder auch die entsprechenden baugestalterischen Regelungen i. S. d. Hessischen Bauordnung (HBO) werden aus Praktikabilitätsgründen in diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen (bei der Prüfung von Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes muss somit lediglich auf ein Planwerk zurückgegriffen werden).

Auch die entsprechenden grünordnerischen Regelungen werden in diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen bzw. an die aktuelle Situation angepasst. So ist auch weiterhin am Südrand des Baugrundstücks eine Fläche für Anpflanzungen ausgewiesen, innerhalb derer, unter ausschließlicher Verwendung einheimischer und standortgerechter Arten, eine Baum- und Strauchpflanzung anzulegen ist. Die bisher entlang der Mainzer Landstraße ausgewiesenen „anzupflanzenden Einzelbäume“ werden, da diese vorhanden sind, entsprechend zum Erhalt festgesetzt. Die im Stellplatzbereich ausgewiesenen Einzelbäume sind dagegen lediglich als mögliche Standorte im Planbild gekennzeichnet. Dadurch sollen umfassende Möglichkeiten eröffnet werden, um die Parkierungsflächen einschließlich der Stellplatzbäume auf dem Gelände anordnen zu können. Da zudem gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung ohnehin je fünf Stellplätze mindestens ein Laubbaum anzupflanzen ist, kann somit ausreichend gewährleistet werden, dass auch weiterhin eine umfassende Begrünung der Kundenstellplätze erfolgt.

Zur Verdeutlichung, dass sich hinsichtlich der Lage des Ein- und Ausfahrtsbereichs keine Änderungen ergeben, wird dieser für die Kundenstellplätze an der bisherigen Stelle ausgewiesen. Um auch weiterhin sonstige direkte Zufahrten auf die Mainzer Landstraße bzw. auf den Zufahrtsweg zum Marktgelände (Grundstück Flur 13 Nr. 365/1) zu unterbinden, wird, wie im bisher geltenden Bebauungsplan auch, entlang der vorgenannten Verkehrsflächen, ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

10. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird auch weiterhin, wie bereits bisher, über eine unmittelbar südlich des Marktgeländes gelegene Zufahrt direkt an die Mainzer Landstraße angebunden. Zudem kann es über einen bestehenden Fuß-/Radweg, der parallel unmittelbar südlich der Mainzer Landstraße verläuft, erreicht werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, über einen aus dem Wohngebiet, welches zwischen Mainzer Landstraße und Bahnlinie liegt, geführten Fuß-/Radweg zum Markt zu gelangen. Eine sichere Querung der Mainzer Landstraße bietet dabei eine Fußgängerbedarfsampel, die sich unmittelbar nördlich des Marktgeländes befindet.

Das Gelände des Lebensmitteldiscountmarktes ist bereits heutzutage an den Abwasserkanal bzw. an die Wasserleitung, die in der Mainzer Landstraße verlegt sind, angeschlossen (die Wasserleitung muss bei Abriss des Gebäudes gesichert oder abgetrennt werden). Über diese kann auch zukünftig der Markt ausreichend mit Trink-, Brauch- und Löschwasser versorgt werden. Auch die in diesem Bereich anfallenden Abwässer können über den o. g. Kanal abgeleitet werden.

11. Schallschutz

Um abschätzen zu können, inwieweit durch den Betrieb des Lebensmitteldiscountmarktes schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche entstehen, wurde im Rahmen des Planverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Maßgebende Emittenten sind dabei die Fahrgeräusche von Kundenfahrzeugen, die Geräusche durch Be- und Entladevorgänge, durch den Betrieb eines Verdichters für Papier und Pappen bzw. durch den Austausch dessen Containers sowie durch Geräusche beim Ein- und Ausfahren von Einkaufswagen. Zusätzlich in die Beurteilung eingeflossen sind die aufgrund der Verkehrsbelastungen der Mainzer Landstraße entstehenden Emissionen. Die Ermittlung der daraus resultierenden Geräuschwerte im Bereich benachbarter Nutzungen hat ergeben, dass die Immissionsrichtwerte sowohl am Tag als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. Vor diesem Hintergrund ist deshalb aus schalltechnischer Sicht die Zulässigkeit des Vorhabens gegeben.

Die genauen Erhebungs- und Untersuchungsmethoden sowie die Ergebnisse können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

12. Umweltbericht

Wie bereits in Kapitel 2 erläutert, regelt § 13a BauGB, dass Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können. Da auch aufgrund der Ergebnisse der UVP-Vorprüfung im Einzelfall (Anlage der Begründung) dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan die entsprechenden rechtlichen Vorgaben erfüllt, kann deshalb von der Erarbeitung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet werden. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB, von

der Angabe, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

13. Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist auch bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes/Vorhaben- und Erschließungsplanes in die bauleitplanerische Abwägung u. a. die Eingriffs-/Ausgleichsproblematik einzustellen. Dabei ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechend geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 dieser Begründung dargelegt, erfolgt das Aufstellungsverfahren für diesen Bauleitplan gemäß § 13a BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleich als auch eine Ausgleichspflicht entfällt.

Da dieser Bauleitplan die o. g. Voraussetzungen erfüllt, wird deshalb das Planverfahren nach der o. g. Rechtslage und damit ohne Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des „Ursprungsbebauungsplanes“ eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt wurde, wobei nach Gegenüberstellung von Bestand und Planung durch die Ausweisung einer entsprechend dimensionierten Fläche, die ca. 900 m westlich des „Eingriffsortes“ liegt (Grundstück Flur 13 Nr. 64, tlw.), durch die festgesetzte Neuanlage einer Streuobstwiese dem Aspekt des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ausreichend Rechnung getragen wurde (die für dieses Grundstück getroffenen Festsetzungen gelten auch weiterhin).

14. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag zwingend erforderlich, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu schließen ist. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger, im Vertragsgebiet ein Vorhaben nach den Regelungen dieses Vertrages bzw. nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Weiterhin verpflichtet er sich zur Tragung der Planungskosten einschließlich der Kosten für ggf. notwendige Fachgutachten und der Erschließungskosten. Zudem wird der Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass bei einer Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann.