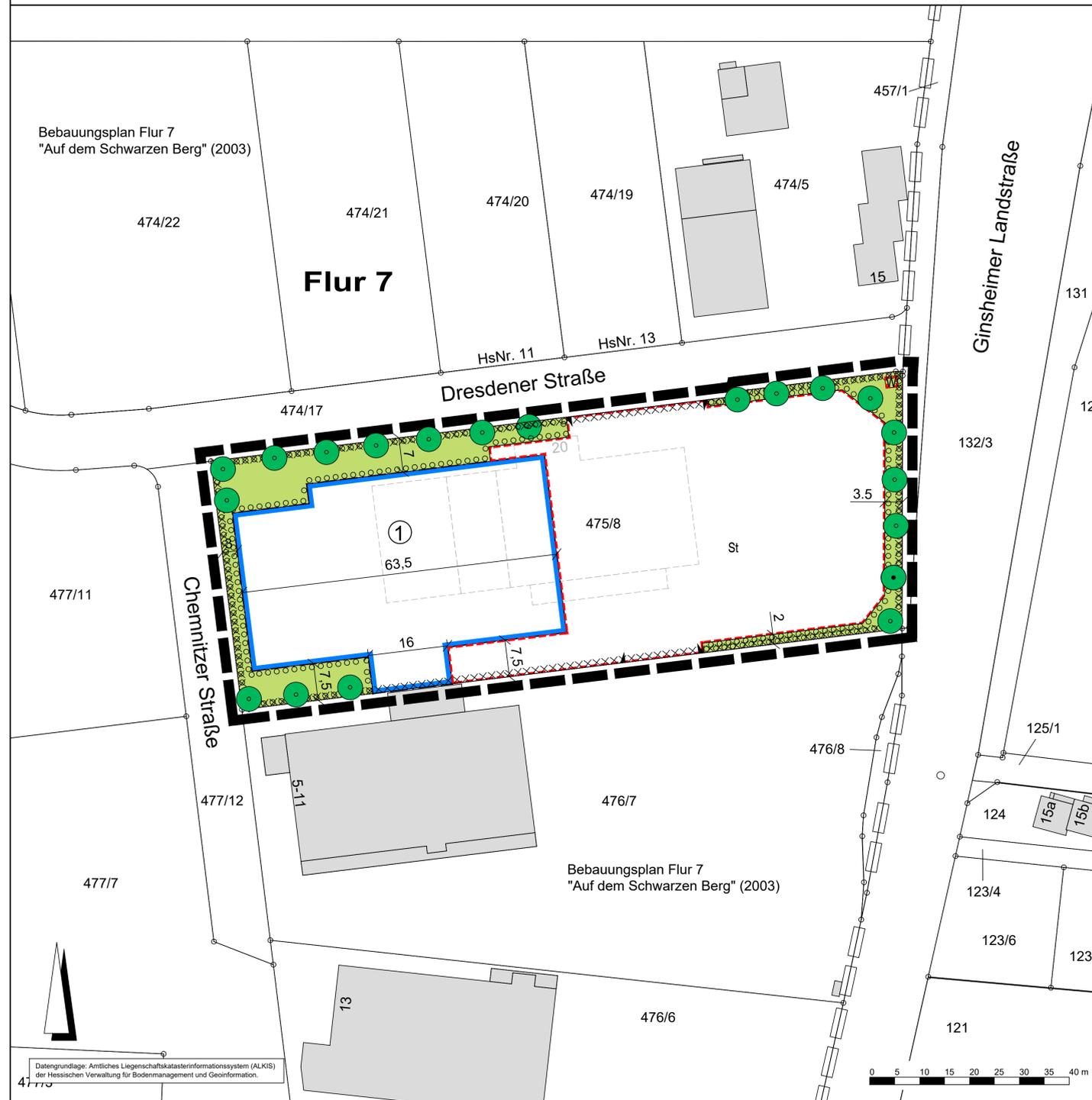


Gemeinde Bischofsheim, Ortsteil Bischofsheim

Bebauungsplan "Auf dem schwarzen Berg"

1. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- ① Lebensmittelmarkt

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- OKGeb. Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Einfahrtbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung / Erhaltung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen
- St Stellplätze
- W Werbeanlagen
- Vermerk: Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne
- Gebäudeabriss geplant

Nutzungsschablone

Nr.	Art der baulichen Nutzung	GRZ	Z	Bauweise	OKGeb.
①	Lebensmittelmarkt	0,4	II	a	10 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 BauGB

Für den räumlichen Geltungsbereich gilt:
 Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Auf dem schwarzen Berg“ werden durch den Bebauungsplan „Auf dem schwarzen Berg“ - 1. Änderung aufgehoben.

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung
 1.1.1.1 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m².
 1.1.1.2 Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

Maß der baulichen Nutzung
 1.1.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.
 1.1.2.2 Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch Photovoltaikanlagen um max. 1 m überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen
 1.1.3 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

1.2 Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.
 1.2.2 Eine einseitige Grenzbebauung ist bis zu einer Gebäudelänge von max. 15 m zulässig.

1.3 Fläche für Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen (Einrichtungen für Einkaufswagen, Fahrradstellplätze etc.) sowie Werbeanlagen zulässig.

1.4 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.4.1 Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zu mind. 70 % in der folgenden Weise zu bepflanzen:
 Je volle 100 m² Pflanzfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau.
 Je 1 m² Pflanzfläche mindestens mind. 1 standortgerechter Strauch in Gruppen von 3 bis 7 Stück.

1.4.2 Artenliste Bäume (Hochstämme, Mindestpflanzqualität: 3xv., m.B., STU 12-14 cm):

Artenliste Bäume	Artenliste Sträucher
Acer campestre	Acer campestre
Carpinus betulus	Cornus mas
Juglans regia	Cornus sanguinea
Populus tremula	Corylus avellana
Prunus avium	Euonymus europaeus
Pyrus communis	Lonicera xylosteum
Sorbus domestica	Prunus spinosa
	Rosa canina
	Rosa glauca
	Rosa rubiginosa
	Feldahorn
	Kornelkirsche
	Roter Hartriegel
	Haselnuss
	Pfaffenhütchen
	Heckenkirsche
	Schlehe
	Hundsrose
	Hechtrose
	Zaunrose
	Vogelbeere
	Sorbus aucuparia
	Sorbus aria
	Echte Mehlbeere
	Salix caprea
	Sal-Weide
	Gemeiner Schneeball
	Wolliger Schneeball
	Viburnum lantana
	Viburnum opulus
	Sambucus racemosa
	Traubenholunder
	Sambucus nigra
	Schwarzer Holunder
	Salix Caprea
	Sal-Weide

Artenliste Sträucher (Mindestpflanzqualität: 2xv., Mindestgröße 60 -100 cm):

Artenliste Sträucher	Artenliste Bäume
Feldahorn	Acer campestre
Gemeiner Schneeball	Carpinus betulus
Wolliger Schneeball	Juglans regia
Viburnum lantana	Populus tremula
Viburnum opulus	Prunus avium
Sambucus racemosa	Pyrus communis
Traubenholunder	Sorbus domestica
Sambucus nigra	
Schwarzer Holunder	
Salix Caprea	
Sal-Weide	

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird verwiesen.

1.5 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.5.1 Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
 1.5.2 Öffentliche und private Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Fugenplattler sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Kies/Splitt zu verfüllen. Geschlossene Flächenbefestigungen sind in seitliche Vegetationsräume zu entwässern.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 81 HBO i.V. mit § 9 Abs 4 BauGB

2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen am Gebäude müssen sich insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sowie Fremdwerbung ist unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2.2 Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht-, Stabgitter- oder Streckmetallzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände.

2.3 Dachform

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer. Dachflächenanteile, welche nicht für Photovoltaikanlagen in Anspruch genommen werden, sind extensiv zu begrünen.

3 Vermerke gemäß § 9 Abs. 6a BauGB

3.1 Das Planungsgebietes liegt im überschwemmungsgefährdeten Gebiet (Risiko-Überschwemmungsgebiet) des Rheins, welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann (Hochwasserrisikoanagementplan Rhein, Oberrhein - Hessisches Ried mit Weschnitz, Blattschnitt G-92). In diesen Gebieten sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

4 Hinweise

4.1 Stellplatzsatzung

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bischofsheim wird hingewiesen.

4.2 Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDschG unverzüglich der hessenARCHAEOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege - Hessen), der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau oder der Gemeinde Bischofsheim zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

4.3 Altlasten

Das überplante Grundstück (Flur 7, Nr. 475/8) ist vermutlich Bestandteil der Altablagerung „Deponie Bischofsheim“. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist daher auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

4.4 Niederschlags- und Grundwasser

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickern, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Nieder-schlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 28 Abs. 4 HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versiegelung oder anderer Beeinträchtigungen der Versickerungen nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst 26.06.2017
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 05.09.2017
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 25.09.2017
27.10.2017
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO erfolgte durch die Gemeindevertretung am
- Die Bekanntmachungen erfolgten im Lokalanzeiger.
- Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Bischofsheim, den _____

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Bischofsheim, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax 06403/9537-30

Gemeinde Bischofsheim, Ortsteil Bischofsheim
 Bebauungsplan "Auf dem schwarzen Berg" - 1. Änderung
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Satzung

Stand: 07.08.2017
 15.11.2017

Bearbeiter: Stüdemann
 CAD: Stüdemann

Maßstab: 1 : 500

Vorhabenträger:

ALDI GmbH & Co. KG

Unternehmensgruppe ALDI SÜD

Hessenring 1-3

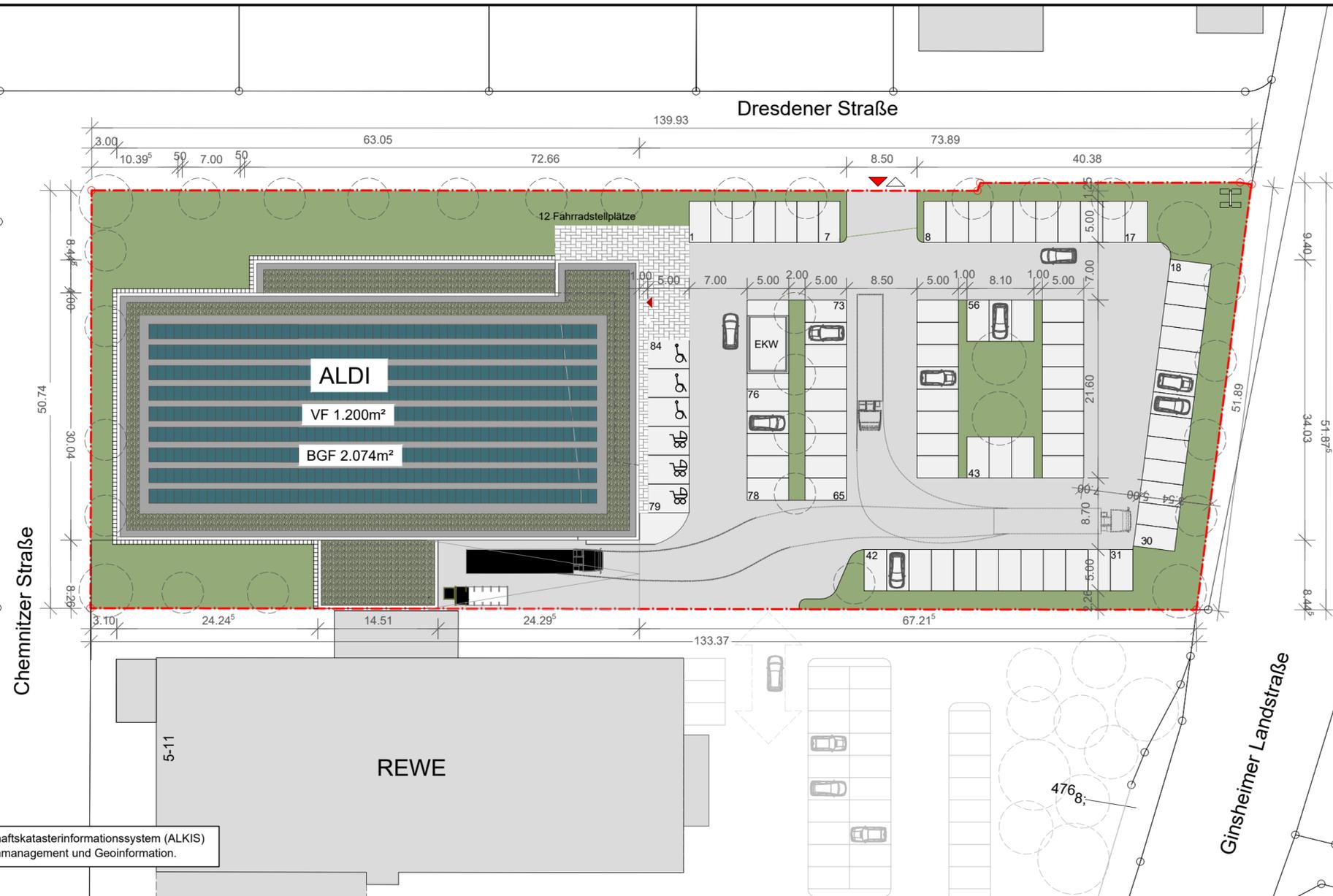
64546 Mörfelden-Walldorf

Vorhaben:

Neuerrichtung einer ALDI-Filiale

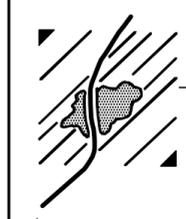
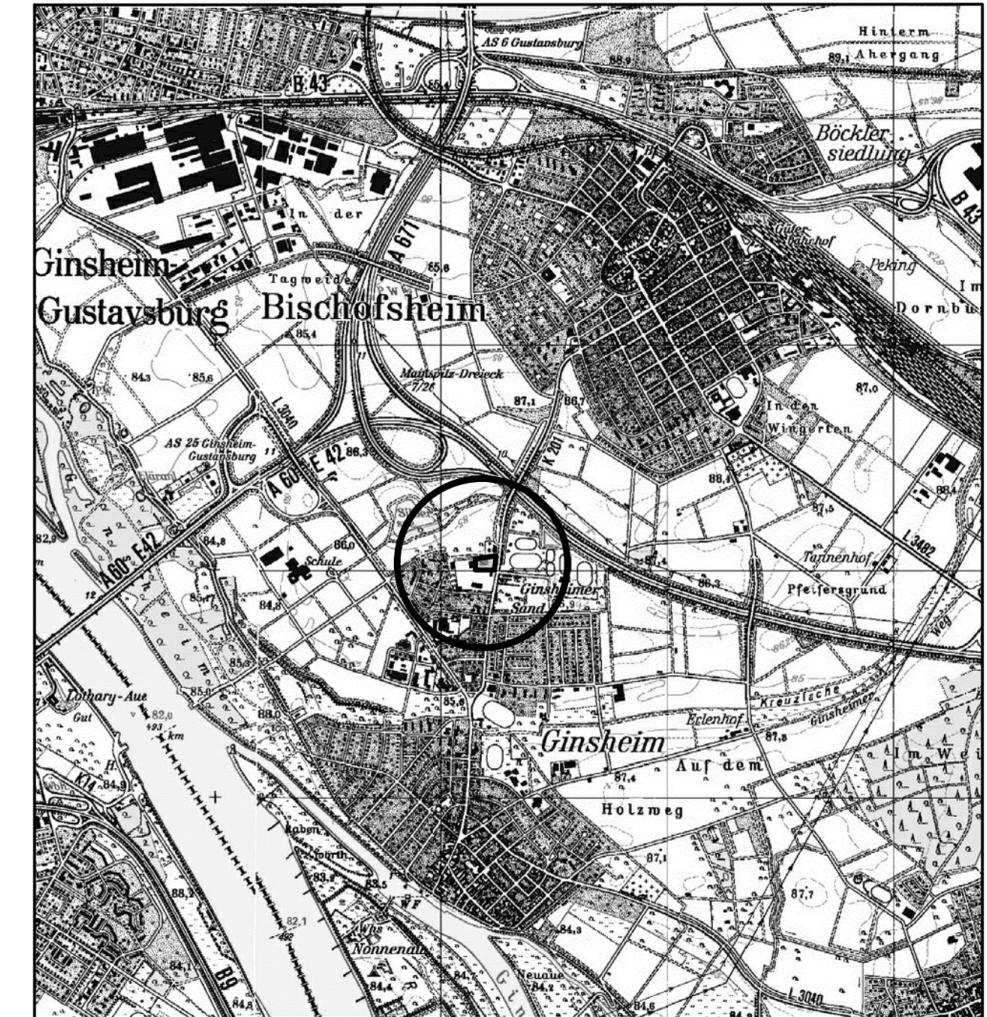
Dresdener Straße 20

65474 Bischofsheim



Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Gemeinde Bischofsheim
Vorhaben- und Erschließungsplan
"Auf dem schwarzen Berg"
Satzung

Stand: 07.08.2017
15.11.2017

Bearbeiter: PLAN B
CAD:

Maßstab: 1 : 500



Gemeinde Bischofsheim

Begründung
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Auf dem schwarzen Berg - 1. Änderung“

Satzung

Planstand: 15.11.2017

Bearbeiter:
Ulrich Stüdemann
(Dipl.-Geograph, Stadtplaner AKH)

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen	6
1.5	Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	10
2	Vorhabenbeschreibung	10
3	Inhalt und Festsetzungen	12
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
3.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	14
3.6	Regelungen im Durchführungsvertrag	14
4	Belange des Umweltschutzes	14
4.1	Eingriffsregelung / Umweltprüfung	14
4.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	14
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	16
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Bodenschutz	17
7	Immissionsschutz	18
8	Denkmalschutz	18
9	Bodenordnung	18
10	Städtebauliche Vorkalkulation	21

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf dem schwarzen Berg“: Neuerrichtung einer ALDI-Filiale, Dresdener Straße 20, 65474 Bischofsheim; Plan B Architekten & Ingenieure, Alsenstraße 8, 55252 Mainz-Kastel; Stand: 15.11.2017.
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Planungsbüro Holger Fischer, Linden; 15.11.2017.

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Bebauungsplan „Auf dem schwarzen Berg“ wurde von der Gemeindevertretung am 26.09.2002 als Satzung beschlossen und nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Darmstadt am 18.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Anwesen Dresdener Straße 20 als Gewerbegebiet i.S. von § 8 Baunutzungsverordnung aus.

Hier sind nur „kleinflächige“ Einzelhandelsbetriebe zulässig, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung allenfalls unwesentlich auswirken können. Die Schwelle zur Großflächigkeit liegt die nach der Regelvermutung der BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche und nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes bei 800 m² Verkaufsfläche.

Die 1987 errichtete ALDI-Filiale konnte zwischenzeitlich zwar auf eine Geschossfläche von 1.987 m² und eine Verkaufsfläche von 925 m² erweitert werden. Mit einer angestrebten Verkaufsfläche von 1.200 m² bedarf es zur Schaffung des Bauplanungsrechtes jedoch einer Änderung des Bebauungsplanes.

In den Jahren, da die zweimal wöchentlich stattfindenden Aktionen noch ein Alleinstellungsmerkmal von ALDI waren, hat das Unternehmen deutlich mehr Stellplätze als nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung erforderlich gebaut, um auch an den beiden Spitzentagen der Nachfrage gerecht zu werden. Inzwischen hat sich aufgrund von Nachahmung der Wettbewerber die Stellplatznachfrage auch an den Aktionstagen deutlich verringert, so dass hier ein Innenentwicklungspotential entstanden ist, das vorliegend für einen Neubau mit Erweiterung der Verkaufsfläche genutzt werden soll.

Der stetig wachsende Flächenbedarf der Lebensmittelmärkte begründet sich insbesondere in den Anforderungen an eine Verbesserung der Warenpräsentation, die Erhöhung der Übersichtlichkeit in der Filiale durch breitere Gänge und niedrigere Regale sowie den steigenden Flächenbedarf von Tiefkühltruhen, Kühltheken und modernen Kassensystemen.

Im Hinblick auf eine langfristige Sicherung des Filialstandortes der Fa. ALDI und damit die Aufrechterhaltung einer Grundversorgung für die in der Gemeinde Bischofsheim als auch von Ginsheim-Gustavsburg lebende Bevölkerung wird seitens des Betreiberunternehmens insofern auch eine Erweiterung auf max. 1.200 m² Verkaufsfläche angestrebt. Die Umsetzung dieser Verkaufsflächenerweiterung soll durch einen vollständigen Neubau des Marktgebäudes im Bereich des heutigen Gebäudestandortes erfolgen. Insofern ist die Umsetzung dieser Maßnahme auch im Hinblick auf die Aspekte der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz zu begrüßen, da ein bestehender Altstandort baulich wieder genutzt wird und durch den Neubau die Energiestandards des Gebäudes deutlich verbessert werden können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bischofsheim hat am 26.06.2017 auf Grundlage dem Antrag des Vorhabenträgers stattgegeben und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Auf dem schwarzen Berg - 1. Änderung“ beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verkaufsflächenerweiterung der bestehenden ALDI-Filiale geschaffen werden, die zur langfristigen Sicherung dieser Verkaufsstelle im Gemeindegebiet unter Berücksichtigung der regionalen Wettbewerbssituation zwingend erforderlich ist.

1.2 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Auf dem schwarzen Berg - 1. Änderung“ wird als „Bebauungsplan der Innentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innentwicklung, da die Verkaufsflächenerweiterung eines bereits durch den Einzelhandel besetzten Standortes vorbereitet werden soll und diese Flächen damit für eine Fortführung der Einzelhandelsnutzung planungsrechtlich vorbereitet werden.

Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren des Bebauungsplans sind gemäß § 13a Abs.1 BauGB:

- die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche muss unter 20.000 m² liegen,
- es dürfen keine Vorhaben geplant werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vorliegen.
- es dürfen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sein.

Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt, wobei bei der Bestimmung der Festsetzungen i.S.d. § 13 a Abs. 1 Satz 2 diejenigen Flächen nicht mitzählen, die bei dem (konkreten) Vorhaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden:

Grundstücksgröße 6.968 m² x 0,4 (GRZ) = 2.787 m².

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m². Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.

Im Bebauungsplan werden keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18.1-18.7) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich. Bei der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung handelt es sich jedoch um den Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (Nr. 18.8). Somit ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c UVPG durchzuführen (siehe Anlage). Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist.

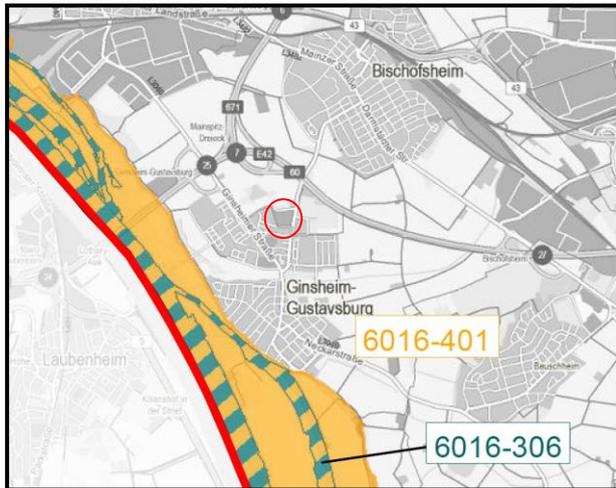


Abbildung 1: Natura2000-Gebiete

Die nächstgelegenen Natura2000-Gebiete (VSG Nr. 6016-401 „Mainmündung und Ginsheimer Altrhein“ sowie FFH Nr. 6016-306 „Ginsheimer Altrhein“) befinden sich in rund 1 km Entfernung zum Plangebiet.

Die Schutzgebiete sind durch das geplante Vorhaben erkennbar nicht betroffen.

Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie sind im Umkreis des Plangebietes nicht vorhanden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

§ 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planstandort liegt im Süden der Gemeinde Bischofsheim im Siedlungsgebiet „Ginsheimer Sand“ in der Dresdener Straße. Nördlich verläuft die A 60 und trennt den Siedlungsteil von der Kerngemeinde. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gewerbegebietes mit großflächigem Einzelhandel (zwei Lebensmittelmärkte, Bäckerei, Marken-Outlet, Werbung & Design sowie Sportartikel). Das Gewerbegebiet grenzt im Süden und Westen an die Stadtgrenze von Ginsheim-Gustavsburg (Stadtteil Ginsheim). Im Osten befinden sich die Sportanlagen der Gemeinde Bischofsheim während sich im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen (bis zur A 60) anschließen. Die Bebauung im angrenzenden Stadtteil Ginsheim ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.



Abbildung 2: Lage des Plangebiets (Luftbild: © GeoBasis-DE / BKG 2017 © EuroGeographics)

1.4 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** formuliert die folgenden Ziele für die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsvorhaben¹:

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.“

Die Gemeinde Bischofsheim übernimmt die Funktion eines Unterzentrums. Aufgrund der Tatsache, dass sowohl der ALDI- als auch der REWE-Markt bereits seit vielen Jahren am Standort etabliert sind, wird die planungsrechtliche Vorbereitung der Erweiterung der ALDI-Filiale in einem Unterzentrum als zulässig erachtet.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm wird der o.g. Schwellenwert für die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters eingehalten.

¹ Nur soweit wiedergegeben, wie für das vorliegende Planvorhaben beachtlich.

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

Zur Würdigung dieses Ziels ist zunächst der Frage nachzugehen, was unter dem Begriff der engen räumlichen und funktionalen Verbindungen eines Planstandortes für den großflächigen Einzelhandel zu Siedlungsgebieten zu verstehen ist. Hierzu wird in der Begründung zur o.g. Zielsetzung ausgeführt: „Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegender Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Städtebaulich integrierte Lagen zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich von maximal 700 m aus.“

Die nachfolgende Übersichtskarte zeigt einen fußläufigen Einzugsbereich von 700 m um den Planstandort Dresdener Straße 20.



Abbildung 3: Fußläufiger Einzugsbereich 700 m um den Planstandort Dresdener Straße 20
(Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2017 © EuroGeographics)

Demgemäß wird deutlich, dass sich dieser auf ein relativ großes Wohnbauflächengebiet des Stadtteils Ginsheim erstreckt. Dieser Bereich umfasst eine Fläche von rund 150 ha. Der Einzugsbereich des Gewerbestandortes an sich liegt (obwohl auf Bischofsheimer Gemarkung) traditionell im Wesentlichen im Stadtteil Ginsheim.

An der unmittelbar am Plangebiet liegenden Bushaltestelle „Bischofsheim An den Sportstätten“ fährt die Buslinie 54 („Klein-Winterheim/Ober-Olm Bahnhof“ - „Ginsheim Friedrich-Ebert-Platz“). Diese Linie schließt auch die Kerngemeinde Bischofsheim an das Gewerbegebiet an (Haltestellen „Frankfurter Straße“, „Ringstraße“ und „Rheinstraße“). In fußläufiger Entfernung zum Gewerbegebiet befinden sich zusätzlich die Haltestellen „Ginsheim Bouguenais-Allee“ und „Ginsheim MAN-Siedlung“ (Buslinien 54 und 60 „Ginsheim Neckarstraße - Mainz Mombach“). Insgesamt ist der Standort städtebaulich gut integriert so dass die Planung auch im Hinblick auf das Lagekriterium an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

„Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.“

Gemäß Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes leben in der Gemeinde Bischofsheim (Stand 12/2015) 13.104 Personen. Die sortimentsbezogene Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel liegt lt. Gesellschaft für Konsumforschung im Jahr 2014 bundesweit aktuell bei 2.020 € pro Jahr und Einwohner². Unter Annahme dieser Kennziffer erreicht die sortimentspezifische Kaufkraft in der Gemeinde Bischofsheim 26,47 Mio. €.

Gemäß Angaben des EHI Retail Institute, Köln, erreicht die Flächenproduktivität der Fa. Aldi Süd im Jahr 2015 einen Wert von 8.875 €/qm (netto). Unter Annahme einer Brutto-Raumleistung von 8.875 € / qm liegt der Bestandsumsatz der Filiale Dresdener Straße 20 bei rd. 8,2 Mio. €. Unter Annahme eines mit der Verkaufsfläche linear steigenden Filialumsatzes hätte die geplante Verkaufsflächenerweiterung von 275 m² einen Mehrumsatz von 2,4 Mio. € zur Folge. Damit würde sich die Kaufkraftbindung von derzeit 31 % auf künftig 40 % erhöhen. Diese Betrachtung muss dabei als worst-case-Annahme zu Lasten des Vorhabens bewertet werden, da eine Linearität des Filialumsatzes mit der Verkaufsflächenentwicklung aufgrund der gegebenen Sortimentskontinuität und des gefestigten Einkaufsverhaltens der Bevölkerung regelmäßig nicht beobachtet werden kann.

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

Der Planstandort liegt innerhalb einer gewerblichen Baufläche Bestand. In der Beikarte 2 (Regionaler Einzelhandel) des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist das Gebiet (ALDI und REWE) als sonstiger Einzelhandelsstandort Bestand dargestellt (siehe Abbildung 4). Die Planung widerspricht somit nicht den Zielen der Raumordnung.

² Auf eine Gewichtung der Kaufkraft entsprechend der örtlichen Kaufkraftkennziffer wird vorliegend verzichtet, da auch bei der Umsatzprognose von bundesdurchschnittlichen Werten ausgegangen wird.

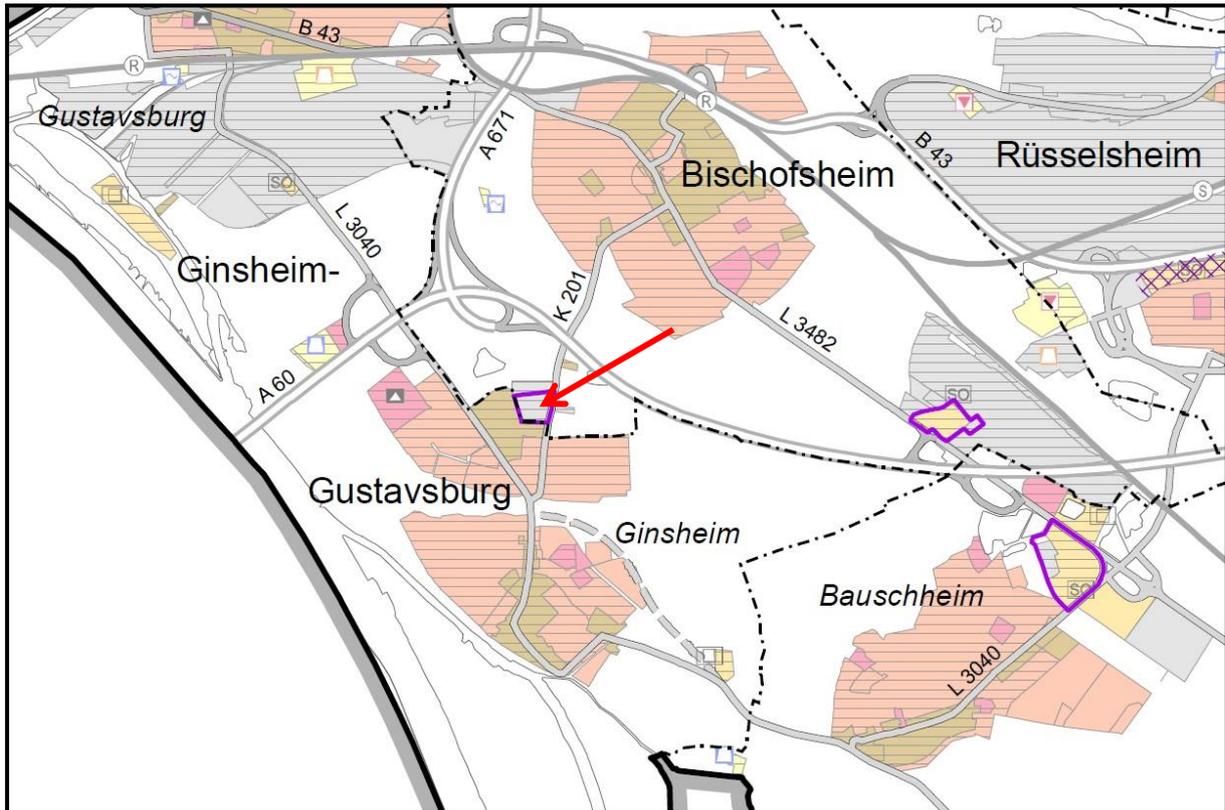


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Beikarte 2 (Regionaler Einzelhandel) des Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Insofern ist die Bauleitplanung insgesamt an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Abbildung 4: Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Bischofsheim stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist insofern unbeachtlich, als dass bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden kann.

1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für das geplante Vorhaben festgelegt. Diese Sonderform des Bebauungsplanes ist dadurch gekennzeichnet, dass hier eine konkrete Vorhabenbezogenheit vorliegt, im Gegensatz zur „Angebotsplanung“ eines normalen Bebauungsplanes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem bestimmten Investor bzw. Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Dabei muss das Vorhaben so konkret umschrieben sein, dass eine Umsetzung der Durchführungspflicht eindeutig feststellbar ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat gemäß § 30 Abs. 2 BauGB die gleiche Wirkung wie ein qualifizierter Bebauungsplan. Somit ist ein Vorhaben im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Auch dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in dem die wesentlichen Festsetzungen erläutert und die tragenden Elemente der Abwägung dargelegt werden. Dabei soll auch auf die Inhalte des Durchführungsvertrages Bezug genommen werden, soweit diese für die städtebauliche Planung von Belang sind.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den folgenden drei Elementen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert die Details des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen.

Als Mindestinhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in der Regel Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen zu treffen. Dabei ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung gebunden.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu übernehmen. Der Durchführungsvertrag muss vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB vorliegen, ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanverfahrens.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB besteht die Möglichkeit, Flächen außerhalb des Bereichs der Vorhabenbeschreibung mit in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Von dieser Möglichkeit wird jedoch kein Gebrauch gemacht.

2 Vorhabenbeschreibung

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau einer Filiale der Unternehmensgruppe ALDI SÜD. Das geplante Gebäude besteht aus unterschiedlich hohen Gebäudeteilen (maximalen Gebäudehöhe 10 m), die mit Ausnahme des Bereichs des Sozialtraktes 1-geschossig ausgebildet werden. Über dem Sozialbereich, im 1. Obergeschoss, ist der Technikraum mit der Haustechnik angeordnet. Die Sozialräume werden entsprechend den Arbeitsstätten-Richtlinien dimensioniert und ausgestattet. Der Technikraum wird über eine innenliegende Treppe aus dem Verkaufsraum erschlossen. Der Rettungsweg aus dem Aufenthaltsraum erfolgt über ein Notausgangsfenster.

In dem Technikraum befinden sich die Geräte der Haustechnik. Hier sind die Heiz- und Kühlgeräte, das Lüftungsgerät, die Kühlgeräte der Kühlregale sowie die Elektro-Schaltschränke untergebracht. Beeinträchtigungen des Personals sowie der Nachbarschaft durch Immissionen wie Staub, Gase, Gerüche usw. sind ausgeschlossen.

Den Hauptteil des Gebäudes bildet der Verkaufsraum mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m². Dieser Raum wird über Oberlichtfenster an drei Seiten sowie den Schaufenstern im Eingangsbereich natürlich belichtet. Die Be- und Entlüftung wird durch eine mechanische Lüftungsanlage sichergestellt. Die niedrigeren Baukörper beinhalten den Pfandraum, den Backvorbereitungsraum sowie das Warenlager. Die Anlieferung ist seitlich des Verkaufsraumes in Verlängerung des Warenlagers angeordnet, ist allseitig umschlossen und durch die Nebenräume überdacht. Dadurch wird die Lärmbelastung durch den Anlieferungsverkehr minimiert.

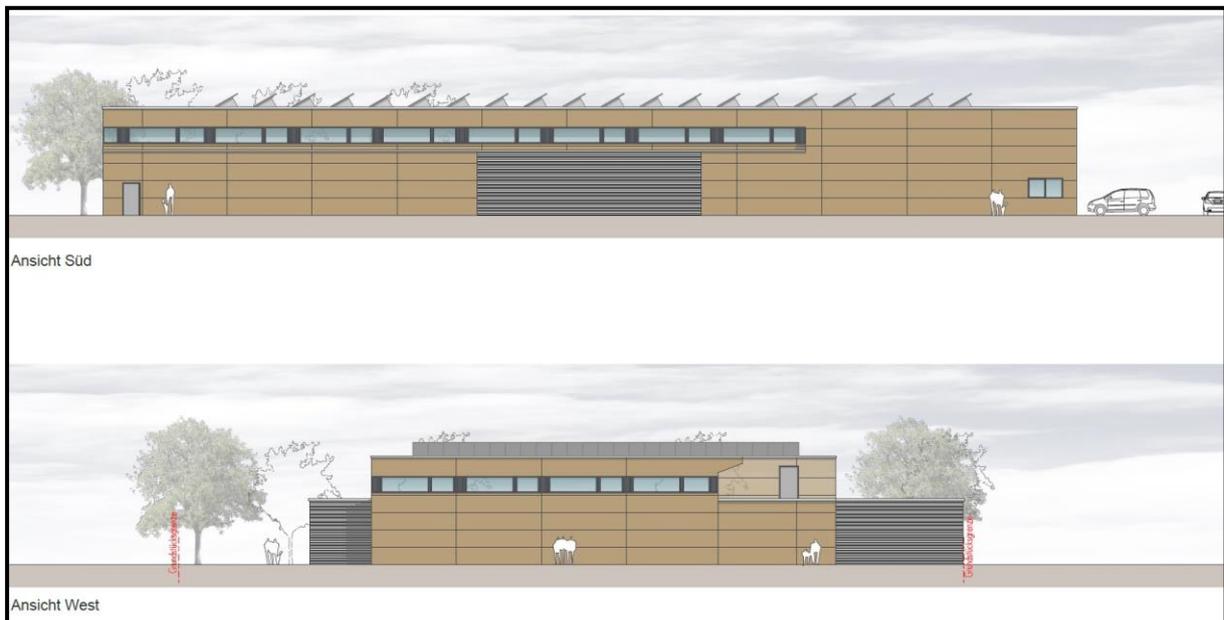


Abbildung 5: Ansichten Süd und West



Abbildung 6: Ansichten Nord und Ost

Die Wand-Konstruktion besteht aus massiven kerngedämmten Stahlbeton-Fertigteilelementen. Die Dachkonstruktion der Flachdächer aus Trapezblechen auf Brettschichtholzträger. Diese spannen stützenfrei und sichtbar über den Verkaufsraum von Außenwand zu Außenwand.

Die Bodenplatte wird als Ortbeton ausgeführt. Im abgesenkten Bereich der Anlieferung wird eine weiße Wanne ausgebildet, um die Abdichtung gegen drückendes Wasser bei Hochwasser zu gewährleisten.

Die Oberfläche der Fertigteilelemente wird innen und außen in Sichtbetonqualität hergestellt und angestrichen. Die Außenwände im Eingangsbereich sowie die Untersichten der Dachüberstände erhalten eine Verkleidung aus großflächigen hinterlüfteten Fassadenplatten aus dekorativen Hochdruck-Schichtpressstoffplatten.

Das geplante Flachdach wird entsprechend den aktuellen EnEV-Anforderungen gedämmt. Auf dem Dach werden Photovoltaik-Paneele installiert. Die Restflächen des Foliendaches werden extensiv begrünt.

Die Rahmen der Oberlichtfenster sowie die Schaufenster bestehen aus beschichtetem Aluminium mit einer Verglasung aus Isolierglas, entsprechend den EnEV-Anforderungen. Die Schaufenster erhalten einen Sonnenschutz aus einer Raffstore-Anlage mit Lamellen aus Aluminium.

Die Zufahrt erfolgt über die Dresdener Straße, sowie über die Zufahrt zu dem angrenzenden Rewe Markt. Stellplätze für PKW und Fahrräder werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bischofsheim in ausreichender Anzahl vorgesehen.

Hinsichtlich der vorhandenen Wasserversorgung ist durch den geplanten Neubau nicht mit einer wesentlichen Änderung der Anschlusswerte zu rechnen. Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung.

Derzeit entwässert das bestehende Gebäude vollständig in das Kanalsystem. Im Zuge der Bauplanung wird geprüft, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den verbleibenden Grünflächen möglich ist.

3 Inhalt und Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Bei der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planende Kommune nicht an die Vorgaben der Gebietskategorien der §§ 2-11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Hiervon abweichend können dezidiert die durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Anlagen und Nutzungen als zulässig festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage) ergebenden Nutzungsabsichten wird Folgendes festgesetzt: *Zulässig ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.*

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird vorliegend bestimmt durch Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse und Vorgaben zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird unter Berücksichtigung der geplanten Grundfläche des neuen Marktes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, welche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer von 0,8 überschritten werden, was notwendig wird, um dem Stellplatzbedarf des großflächigen Einzelhandelsbetriebes Rechnung tragen zu können.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Entsprechend des geplanten Gebäudes wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung auf max. 2 begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen (TH/FH)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplans auf max. 10 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise, die bestimmt wird als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an welche gebaut werden darf. Die Lage und Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche folgt den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes und würdigt den Mindestgrenzabstand der Hessischen Bauordnung von 3,0 m. Im Bereich der Andienung ist eine Grenzbebauung geplant. Daher wird hier die Baugrenze entsprechend festgelegt und eine einseitige Grenzbebauung bis zu einer Gebäudelänge von max. 15 m zugelassen. Eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung liegt hier nicht vor, da in diesem Bereich ebenfalls die Andienung des benachbarten REWE-Marktes liegt.

Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen wird festgesetzt, dass innerhalb der im Plan abgegrenzten Flächen Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen (Einrichtungen für Einkaufswagen, Fahrradstellplätze etc.) sowie Werbeanlagen zulässig sind.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Eingriffsminimierung. Insgesamt sind rund 1.200 qm mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Stellplätze sind (analog zur Stellplatzsetzung) in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

3.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO werden bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen die Errichtung von Werbeanlagen, Einfriedungen und Dachform bzw. Dachbegrünung.

3.6 Regelungen im Durchführungsvertrag

Ergänzend zu den auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 12 BauGB getroffenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans werden durch den Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Bischofsheim und dem Vorhabenträger folgende Regelungen getroffen:

- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens
- Verzicht des Vorhabenträgers auf Ersatzansprüche und Aufwendungsersatz
- Festlegungen zur Umsetzung der Pflanz- und Artenschutzmaßnahmen
- Maßnahmen zur Erschließung und Verkehrssicherung (falls erforderlich)
- Gewährleistungspflichten des Vorhabenträgers sowie Rechtsnachfolge.

4 Belange des Umweltschutzes

4.1 Eingriffsregelung / Umweltprüfung

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung und die Kompensationsverpflichtung findet keine Anwendung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

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

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen wurde im August 2016 eine Kurzbegehung des Plangebiets durchgeführt. Die Flächen des Plangebiets sind demnach abgesehen von dem Bestandsgebäude der Aldi-Filiale inklusive zugehöriger Stellplätze von Bereichen mit niederwüchsigen Hecken, einem Vielschnittrasen mit Einzelgehölzen und einem schmalen Bereich mit Straßenbegleitgrün geprägt.



Abbildung 7: Vielschnittrasen und Gehölze im westlichen Teil des Plangebietes



Abbildung 8: Blick über den Vielschnittrasen in Richtung Osten auf die bestehende Aldi-Filiale

Auf dem jetzigen Parkplatz befinden sich kleinere Grünflächen, auf denen Exemplare der Art *Platanus x hispanica* gepflanzt wurden. Innerhalb der von den Baumkronen übertrauten Flächen gedeihen niederwüchsige Sträucher der Arten *Rosa spec.* (Rose) und *Potentilla fruticosa* (Fingerstrauch). Der Vielschnittrasen im westlichen Bereich weist nur allgemein verbreitete Arten wie *Bellis perennis* (Gänseblümchen) und *Lolium perenne* (Deutsches Weidelgras) auf (Abbildungen 7 und 8). Zu den hier vorhandenen Einzelgehölzen zählen verschiedene Nadel- und Laubgehölze wie *Picea spec.* (Fichte), *Populus tremula* (Zitterpappel), *Quercus robur* (Stiel-Eiche) und *Robinia pseudoacacia* (Robinie). Südlich und westlich des bestehenden Gebäudes der Aldi-Filiale existieren Bereiche mit dichten teils bodendeckenden Sträuchern der Arten *Rosa spec.* (Rose), *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel) und *Pyracantha coccinea* (Mittelmeer-Feuerdorn).



Abbildung 9: Straßenbegleitgrün mit Robinie im östlichen Teilgebiet

Zudem befinden sich in diesen Bereichen einzelne Vertreter der Art *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche). Im östlichen Teil des Plangebietes besteht ein schmaler Flächenstreifen mit Straßenbegleitgrün, der stellenweise von Vertretern der Arten *Rosa spec.* (Rosen) und *Potentilla fruticosa* (Fingerstrauch) überwachsen wird (Abbildung 9). Zu den Charakterarten zählen hier weiterhin *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Digitaria ischaemum* (Faden-Fingerhirse) und *Medicago sativa* (Luzerne). Zudem befindet sich auf dem Straßenbegleitgrün ein älteres Exemplar der Art *Robinia pseudoacacia* (Robinie).

Das Plangebiet weist insgesamt keine naturschutzfachlich wertvollen Biotopstrukturen auf. Lediglich die vorhandenen, einheimischen Laubgehölze auf dem westlich gelegenen Vielschnittrasen besitzen eine erhöhte naturschutzfachliche Wertigkeit.

Da es sich bei den vorhandenen Gehölzen um potenzielle Bruthabitate Europäischer Vogelarten handelt, kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2

BNatSchG („Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG („Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) dabei nur unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden:

Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung beschränken sich somit vorwiegend auf das Plangebiet selbst, wo allenfalls mit einer weiteren geringfügigen Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist.

Zu den Böden innerhalb des Plangebietes existieren keine Angaben hinsichtlich Bodenfunktionserfüllungsgrad, Ertragspotenzial und Bodenart. Der Bebauungsplan setzt fest, dass öffentliche und private Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind. Fugenpflaster sind je nach zu erwartender Nutzungsbelastung zu begrünen oder mit Kies / Splitt zu verfüllen. Geschlossene Flächenbefestigungen sind in seitliche Vegetationsräume zu entwässern. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind mithin nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der vorgesehenen Nutzung ergeben sich hinsichtlich der Wohnqualität der nächstgelegenen Wohngebiete keine nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich hinsichtlich des zulässigen Emissionskontingentes in den umgebenden Bestand (Gewerbegebiet) ein. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Der durch den Bebauungsplan vorbereitete Neubau der ALDI-Filiale wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der geplanten Verkaufsflächenerweiterung sind nicht zu erwarten.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen.

Da es sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht handelt, dessen Würdigung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, kann auf weitergehende Festsetzungen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan verzichtet werden.

Derzeit entwässert das bestehende Gebäude vollständig in das Kanalsystem. Im Zuge der Bauplanung wird geprüft, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den verbleibenden Grünflächen möglich ist.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Bodenschutz

Hinweis des RP Darmstadt, IV/Da 41.5 Bodenschutz:

Bei Nutzungsänderungen oder Bodeneingriffen auf dem o.g. Grundstück ist die zuständige Bodenschutzbehörde dringend zu beteiligen. Das überplante Grundstück (Flur 7, Nr. 475/8) ist vermutlich Bestandteil der Altablagerung „Deponie Bischofsheim“. Verdachtsmomente hierfür ergeben sich jedenfalls aus dem bodenschutzrechtlichen Verfahren das beim Regierungspräsidium Darmstadt für die Nachbargrundstücke (Nr. 476/7, 476/6, u.a.) geführt wurde. Auf diesen befindet sich eine Altablagerung, welche vermutlich noch aus der Zeit um 1950 bzw. 1960 stammt. Die Altablagerung wurde im Zeitraum 1991-1995 mit landeseigenen Mitteln untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich die hausmüllähnlichen Abfälle bis in eine Tiefe von 3,0 m reichen. Die Bodenuntersuchungen ergaben erhöhte Konzentrationen an verschiedenen Schwermetallen sowie Kohlenwasserstoffverbindungen. Diese wurden bei nachfolgenden Untersuchungen auch im Grundwasser nachgewiesen. Mit der Bebauung der Altablagerung mit den jetzigen Gebäuden bzw. mit der Versiegelung der Flächen durch die jetzigen Parkplätze konnte eine zukünftige Verlagerung - der in der Altablagerung vorhandenen - Schadstoffe in das Grundwasser verhindert werden. Auch ein Kontakt auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch wird durch die Versiegelung verhindert. Die exakte Ausbreitung der Altablagerung konnte mit den bisher durchgeführten Untersuchungen jedoch nicht abschließend abgegrenzt werden.

Es liegen zu dem Grundstück zwei umwelttechnische Gutachten zu Untersuchung aus den Jahren 1991 und 1998 vor. Aus diesen geht hervor, dass bei allen Untersuchungen auf dem o.g. Grundstück eine Auffüllungsschicht angetroffen wurde, welche zwischen 1,0 m und 3,0 m mächtig ist. Diese enthält laut Gutachten neben Erde auch groben Bauschutt, Schrott, Kunststoff, Glas, Schlacken und Aschen. Die chemische Analyse von aus der Auffüllungsschicht entnommenen Mischproben zeigten stellenweise erhöhte Konzentrationen für die Schadstoffparameter Blei, Zink, Phenole, Polyzyklisch Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Polychlorierte Biphenyle (PCB). Mehrere in den Jahren 1991 und 1992 entnommenen Wasserproben zeigen eine Beeinflussung des Grundwassers durch die Altablagerung. Auch in diesem Umweltmedium wurden in der Vergangenheit stellenweise die vorgenannten Schadstoffparameter nachgewiesen. Es ist nicht bekannt, ob im Zuge der Baumaßnahme des vorhandenen ALDI-Marktes die vorhandene Auffüllungsschicht teilweise oder vollständig entfernt wurde.

Eine Untersuchung der Bodenluft für den Wirkungspfad Boden-Mensch auf dem o.g. Grundstück wurde nach den vorliegenden Unterlagen bisher nicht durchgeführt. Jedoch wurden auf dem Nachbargrundstück (Flur 7, Nr. 476/7) fünf Bodenluftpegel errichtet und die Bodenluft auf ihre Bestandteile und

auf Spurengase untersucht. Bei allen fünf Pegeln wurden hohe Kohlendioxidwerte (15 – 27 Vol.%), aber keine Methanwerte festgestellt. Es kann vermutet werden, dass sich auch auf dem o.g. Grundstück erhöhte Kohlendioxidwerte nachweisen lassen.

Auch eine Untersuchung der vorhandenen Oberböden auf dem o.g. Grundstück wurde nach den vorliegenden Unterlagen bisher nicht durchgeführt. Da das o.g. Grundstück nicht vollständig versiegelt ist, liegen somit für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Informationen vor. Es ist nicht bekannt, ob im Zuge der Baumaßnahme des vorhandenen ALDI-Marktes auf den Grünbereichen unbelasteter Oberboden aufgebracht wurde.

Weiterhin sind in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannten Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Nach erfolgter Abfrage ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet Ginsheimer Landstraße 16 ein Eintrag ergibt. Es handelt sich um ein ehemaliges Betonwerk. Das Gewerbe ist mit Branchenklasse 2 bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt dies jedoch ein geringes Gefährdungspotential für die Umwelt dar.

Folgender Hinweis wird in die nachrichtlichen Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

7 Immissionsschutz

Das Umfeld des Plangebietes ist rechtskräftig als Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO ausgewiesen. Demgemäß fügt sich die geplante Nutzung (Lebensmittelmarkt) im Hinblick auf die Aspekte des Immissionsschutzes in den umgebenden Bestand ein.

8 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

9 Bodenordnung

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

10 Hinweise aus dem Verfahren

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst vom 21.09.2017:

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Desweiteren liegt der Bereich in einem Gebiet, in dem mit hinterlassenen Kampfmitteln in vorhandenen Schützengräben oberflächennah gerechnet werden muss. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Für weitere Informationen sei an dieser Stelle auf die detaillierte Stellungnahme vom 21.09.2017 verwiesen.

Deutsche Telekom vom 10.10.2017:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. In allen Straßen und Gehwegen sind daher geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten. Es wird gebeten, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom bittet zum Zweck der Koordinierung um Mitteilung, welche eigenen oder bekannte Maßnahmen Dritter in diesem Bereich stattfinden werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, Poststraße 2028, 55545 Bad Kreuznach, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Weitere Hinweise sind dem Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 10.10.2017 zu entnehmen.

Zweckverband Abwasser- und Servicebetrieb Mainspitze vom 09.10.2017:

Im und um das Plangebiet befinden sich Abwasserkanäle des Zweckverband Abwasser- und Servicebetrieb Mainspitze.

Kreisausschuss der LK Groß-Gerau vom 27.10.2017:

Artenschutz:

Es wird die Anbringung von Nisthilfen und Quartieren für Gebäudebrüter und Fledermäuse im Zuge des Neubaus empfohlen. Unmittelbar vor Abrissbeginn sollte das Gebäude auf mögliches Tiervorkommen (Gebäudebrüter, Fledermäuse) zum endgültigen Ausschluss der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG untersucht werden.

Beim Bau großer Fensterfronten ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist der Leitfaden Vogelfreundliches

Bauen mit Glas und Licht (Schmid, Doppler, Heynen, Rössler, 2012) unter http://vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf bzw. seine jeweiligen Aktualisierungen zu beachten.

Wasser- und Bodenschutz:

Im Rahmen der Bauausführung sind die Verkehrsflächen sowie der Lkw-Entladebereich in wasserundurchlässiger Bauweise mit Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal herzustellen.

Gefahrenabwehr:

Die Löschwasserversorgung ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331 – Hydrantenrichtlinie sicherzustellen. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen.

Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrezufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4, 5 und 17 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Es wird gebeten, der weitergehenden Objektplanung die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Gemäß der HBO muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege wird hingewiesen.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum Anleitern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gem. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

Hinweise:

1. Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120m nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5m betragen. Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5bar an den Hydranten zur Verfügung steht. Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

2. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen, -behälter) herzustellen.
3. Ausreichende Dimensionierung der Ableitung von Niederschlags- und Oberflächenwasser zur Verhinderung von Rückstau-Schäden und Überschwemmungsereignissen bei Starkniederschlägen infolge der klimatischen Veränderung.

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Bischofsheim keine Kosten.



Gemeinde Bischofsheim

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Auf dem Schwarzen Berg - 1. Änderung“**

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c des
Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Stand: 15.11.2017

Bearbeitung:

Melanie Düber, M. Sc. Biologie

1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Schwarzen Berg - 1. Änderung“ soll das Bauplanungsrecht für einen Filialneubau der Firma Aldi Süd mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² auf dem jetzigen Standort der vorhandenen Aldi-Filiale erfolgen.

Vorhaben zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, für die im bisherigen Außenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt wird, sind nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) generell dann UVP-pflichtig, wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m² oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Bei Vorhaben, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, ist nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG auch bei Überschreiten der Prüfwerte zunächst lediglich eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Vorliegend handelt es sich um ein Vorhaben, für das im beplanten Innenbereich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Die Verkaufsfläche der bestehenden Filiale des Lebensmittelmarktes Aldi Süd beträgt derzeit 925 m². Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird eine Verkaufsfläche von 1.200 m² angestrebt. Es handelt sich hier um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG. Somit ist die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 3c UVPG durchzuführen. In diesem Falle ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann (§ 3c Satz 1 UVPG). Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden (§ 3c Satz 3 UVPG).

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Filialenneubau der Firma Aldi Süd. Sie richten sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

2 Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.05.2017 (BGBl. I S. 1245), für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes i.S.d. § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung:

Bezeichnung des Vorhabens

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Auf dem Schwarzen Berg“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes der Firma Aldi Süd auf dem Altstandort einer Aldi-Filiale.

1	Merkmale des Vorhabens	
1.1	Größe des Vorhabens	Die Größe des Geltungsbereichs beträgt rd. 0,7 ha. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche 2.787 m ² (6.968 m ² x 0,4 (GRZ)). Derzeit beträgt die zulässige Verkaufsfläche 925 m ² . Diese kann durch Umsetzung des Bebauungsplans mit einem einhergehenden Neubau der Aldi-Filiale auf eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m ² erweitert werden.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Innerhalb des Plangebietes ist der Neubau der Filiale des Lebensmittelmarktes Aldi-Süd vorgesehen. Durch die Planung wird aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen nur eine geringe Neuversiegelung (v.a. auf den westlich gelegenen Flächen, die derzeit Vielschnittrasen und Gehölzstrukturen aufweisen) vorbereitet. Zudem werden vor allem an den Randbereichen des Vorhabengebietes Anpflanzungsflächen festgesetzt. Diese sind zu mindestens 70 % in der folgenden Weise zu bepflanzen: je volle 100 m ² Pflanzfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbaum, je 1 m ² Pflanzfläche mindestens 1 standortgerechter Strauch in Gruppen von 3 bis 7 Stück.
1.3	Abfallerzeugung	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer; kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	Es ist lediglich mit einer geringen Zunahme der Entstehung von Geräuschen (Fahrbewegungen, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) aufgrund der Vergrößerung der Filiale des Lebensmittelmarktes Aldi Süd zu rechnen. Dies begründet sich darin, dass die größere Verkaufsfläche u.a. für eine optimierte, auf den Kunden ausgerichtete Warenpräsentation genutzt wird und dies keinen unmittelbaren Anstieg der Kundenzahlen, einhergehend mit dem Quell- und Zielverkehr zur Folge hat.
1.5	Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien	Es liegt kein vorhabenbedingtes Unfallrisiko vor.
2	Standort des Vorhabens	
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	Der Planstandort liegt im Süden der Gemeinde Bischofsheim im Siedlungsgebiet „Ginsheimer Sand“ in der Dresdener Straße. Nördlich verläuft die A 60 und trennt den Siedlungsteil von der Kerngemeinde. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Gewerbegebietes mit großflächigem Einzelhandel (zwei Lebensmittelmärkte, Bäckerei, Marken-Outlet, Werbung & Design sowie Sportartikel). Das Gewerbegebiet grenzt im Süden und Westen an die Stadtgrenze von Ginsheim-Gustavsburg (Stadtteil Ginsheim). Im Osten befinden sich die Sportanlagen der Gemeinde Bischofsheim während sich im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen (bis zur A 60) anschließen. Die Bebauung im angrenzenden Stadtteil Ginsheim ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

2	Standort des Vorhabens	
2.1	Beschreibung der bestehenden Nutzung des Gebietes	Die Flächen des Plangebiets sind demnach abgesehen von dem Bestandsgebäude der Aldi-Filiale inklusive zugehöriger Stellplatzflächen von Bereichen mit niederwüchsigen Hecken, einem Vielschnittrasen mit Einzelgehölzen im Westen und einem schmalen Bereich mit Straßenbegleitgrün im Osten geprägt.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Boden, Wasser, Natur und Landschaft	<p>Das Plangebiet ist bereits überwiegend versiegelt und somit anthropogen stark überprägt (vorhandener Einzelhandel, Parkplätze). Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt.</p> <p>Durch die langjährige bauliche Nutzung können keine natürlichen Bodenhorizonte mehr angenommen werden. Es ist durchgehend von einem gestörten Infiltrationsvermögen des Bodens und einer Beeinträchtigung des Bodenlebens auszugehen.</p> <p>Oberflächengewässer, Quellen sowie quellige Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Auf dem jetzigen Parkplatz befinden sich kleinere Grünflächen, auf denen Exemplare der Art <i>Platanus x hispanica</i> (Ahornblättrige Platane) gepflanzt wurden. Innerhalb der von den Baumkronen übertrafften Flächen gedeihen niederwüchsige Sträucher der Arten <i>Rosa spec.</i> (Rose) und <i>Potentilla fruticosa</i> (Fingerstrauch). Der Vielschnittrasen im westlichen Bereich weist nur allgemein verbreitete Arten wie <i>Bellis perennis</i> (Gänseblümchen) und <i>Lolium perenne</i> (Deutsches Weidelgras) auf. Zu den hier vorhandenen Einzelgehölzen zählen verschiedene Nadel- und Laubgehölze wie <i>Picea spec.</i> (Fichte), <i>Populus tremula</i> (Zitterpappel), <i>Quercus robur</i> (Stiel-Eiche) und <i>Robinia pseudoacacia</i> (Robinie). Südlich und westlich des bestehenden Gebäudes der Aldi-Filiale existieren Bereiche mit dichten teils bodendeckenden Sträuchern der Arten <i>Rosa spec.</i> (Rose), <i>Cornus sanguinea</i> (Blutroter Hartriegel) und <i>Pyracantha coccinea</i> (Mittelmeer-Feuerdorn). Zudem befinden sich in diesen Bereichen einzelne Vertreter der Art <i>Fraxinus excelsior</i> (Gemeine Esche). Im östlichen Teil des Plangebietes besteht ein schmaler Flächenstreifen mit Straßenbegleitgrün.</p>
2.3	Besonders geschützte Gebiete	<p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete bzw. Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete.</p> <p>Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet Nr. 6016-401 <i>Mainmündung und Ginsheimer Altrhein</i> und das FFH-Gebiet Nr. 5914-351 <i>Wanderfischgebiete im Rhein</i>. Beide Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich in ca. 1,4 km südwestlicher Entfernung vom Plangebiet.</p>

2	Standort des Vorhabens	
2.3	Besonders geschützte Gebiete	<p>Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung weder betroffen noch reichen potentielle negative Auswirkungen an solche heran.</p> <p>Die übrigen in Anlage 2 (2.3) zum UVPG genannten Schutzkriterien sind an dem von der Planung betroffenen Standort nicht vorhanden. Es liegen auch keine entsprechenden Gebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens.</p>
3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.1	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen des Gebietes	<p>Durch den geplanten Filialenneubau auf dem Grundstück der bestehenden Aldi-Filiale ist mit einer geringen Verstärkung des Verkehrsaufkommens (Lkw und Pkw) und einer Zunahme von Geräuschen (Fahrbewegung, Betriebsvorgänge, Bewegung von Einkaufswagen) in geringfügigem Umfang zu rechnen. Da in direkter Nachbarschaft jedoch keine Wohnnutzungen (nächstgelegene Bereiche mit Wohnnutzungen in über 100 m südlicher bzw. westlicher Entfernung), sondern vorwiegend weitere gewerbliche Nutzflächen angrenzen, ist voraussichtlich nicht mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen durch Umsetzung der vorliegenden Planung zu rechnen.</p>
3.2	Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft	<p>Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebietes sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Aspekte Boden und Wasser zu erwarten. Die Versiegelung wird durch das Vorhaben höchstens geringfügig zunehmen.</p> <p>Das Plangebiet weist insgesamt keine naturschutzfachlich wertvollen Biotopstrukturen auf. Lediglich die vorhandenen, einheimischen Laubgehölze auf dem westlich gelegenen Vielschnittrasen besitzen eine erhöhte naturschutzfachliche Wertigkeit. Da die Randbereiche des Vorhabengebietes und zwei kleinere Bereiche auf den Pkw-Stellplätzen als Anpflanzungsflächen festgesetzt werden und zu mindestens 70 % mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden müssen, ergibt sich durch die Umsetzung der Planung in der Zusammenschau nur eine geringe Konfliktsituation.</p> <p>Da es sich bei den vorhandenen Gehölzen sowie bei dem Bestandsgebäude um potenzielle Bruthabitate Europäischer Vogelarten handelt, sind zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.</p> <p>Das Plangebiet als Standort für großflächige Einzelhandelsnutzungen hat keine hohe landschaftliche Bedeutung. Der Bebauungsplan sieht zudem eine Eingrünung der Randbereiche des Vorhabengebietes vor. Insgesamt sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.</p>

3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
3.3	Auswirkungen auf besonders geschützte Gebiete	Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet Nr. 6016-401 <i>Mainmündung und Ginsheimer Altrhein</i> und das FFH-Gebiet Nr. 5914-351 <i>Wanderfischgebiete im Rhein</i> . Beide Natura-2000-Schutzgebiete befinden sich in ca. 1,4 km südwestlicher Entfernung vom Plangebiet. Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebieten kommt und eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des nahen Vogelschutzgebiets nicht zu erwarten ist, können nachteilige Auswirkungen voraussichtlich ausgeschlossen werden.

3 Fazit

Als Gesamtschätzung führt die Planung nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird somit **nicht** erforderlich.

Bauleitplanung der Gemeinde Bischofsheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf dem schwarzen Berg - 1. Änderung“

Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bischofsheim hat in ihrer Sitzung am 15.05.2018 den Bebauungsplan „Auf dem schwarzen Berg - 1. Änderung“ gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt. Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ist der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Gemäß § 13a Abs.2 BauGB erfolgte die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Gemäß § 10 Abs.3 BauGB (Baugesetzbuch) tritt der Bebauungsplan mit integrierter Orts- und Gestaltungssatzung mit dieser Bekanntmachung in Kraft. Der Geltungsbereich ist auf der Übersichtskarte der nachfolgenden Seite zu entnehmen.

Der Bebauungsplan inkl. Begründung wird in der Gemeindeverwaltung Bischofsheim, Rathaus 2, Bauamt, Schulstraße 15, 65474 Bischofsheim, während der üblichen Dienststunden und nach Vereinbarung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplan mit Begründung ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Bischofsheim www.bischofsheim.de unter der Rubrik „Rathaus und Politik / Übersicht der Verwaltung / Bauen und Bauhof: Bauen, Planen und Umwelt / Bebauungspläne“ eingestellt und auch über das zentrale Internetportal des Landes Hessen unter <https://bauleitplanung.hessen.de/aktuelles/zentrales-internetportal-für-die-bauleitplanung> zugänglich gemacht.

Das Verfahren wurde gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt worden, eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB, in der über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, erfolgt nicht.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägevorgangs gem. § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Entschädigungsberechtigte nach § 44 Abs. 3 BauGB Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Nach § 44 Abs. 4 BauGB erlischt der Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die o.g. Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Bischofsheim, den 20.07.2018
Für den Gemeindevorstand

gez. Ingo Kalweit
Bürgermeister

Bauleitplanung der Gemeinde Bischofsheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Auf dem schwarzen Berg - 1. Änderung“

Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab