Stadt Kelsterbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Langer Kornweg 14 - 16“

BEGRÜNDUNG

Fassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB und zur Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB

Satzung gemäß § 10 BauGB

Stand: 25.11.2015

INHALTSVERZEICHNIS

I RECHTSGRUNDLAGEN 4

II VERFAHREN 5

1 Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB 5

2 Verfahrensablauf 5

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 8

3 Erfordernis der Planung, Planziele und -grundsätze 8

3.1 Planungsanlass / Planungserfordernis 8

3.2 Ziele und Zwecke der Planung 8

3.3 Prognostizierte Auswirkungen der Erweiterung 8

4 Plangebiet 9

4.1 Lage und Größe des Plangebietes 9

4.2 Vorhandene Nutzung im Plangebiet 10

4.3 Umgebung des Plangebietes 10

5 Planungsgrundlagen 11

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 11

5.2 Bestehendes Bauplanungsrecht 12

6 Städtebauliches Konzept 12

7 Überörtliche Planung 13

7.1 Planfeststellungsverfahren 13

8 Planungs- und Standortalternativen 13

9 Planinhalte 13

9.1 Art der baulichen Nutzung 14

9.2 Maß der baulichen Nutzung 14

9.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche 15

9.4 Flächen für Stellplätze 15

9.5 Grünordnerische Festsetzungen 16

10 Auswirkungen der Planung 17

10.1 Städtebauliche Auswirkung 17

10.2 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft 17

10.2.1 Boden, Wasser und Klima 17

10.2.2 Biotop- und Nutzungstypen 17

10.2.3 Gesetzlich geschützte Biotope 19

10.2.4 Artenschutz 19

10.2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete 19

10.2.6 Landschaft, Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter 20

10.3 Auswirkungen auf den Verkehr 20

11 Immissionsschutz 21

12 Planverwirklichung 21

12.1 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 21

12.2 Altablagerungen und Altlasten 23

12.3 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung 23

12.4 Kosten der Planung 23

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S. 622).

II VERFAHREN

1 Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Bebauung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m^2 nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m^2. Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.09.2015 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Langer Kornweg 14“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 09.10.2015 in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell“, Ausgabe 41/2015 der Stadt Kelsterbach ortsüblich bekannt gemacht.

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in ihrer Sitzung am 28.09.2015 gebilligt. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 in der Verwaltung der Stadt Kelsterbach im Rathaus die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen

Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell", Ausgabe 41/2015 vom 09.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung sowie Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Zeitraum vom 19.10.2015 bis 20.11.2015 in der Stadt Kelsterbach im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Wochenzeitung „Kelterbach Aktuell" vom 09.10.2015, Ausgabe 41/2015 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 08.10.2015 von der Auslegung benachrichtigt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.10.2015 unter Beifügung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.11.2015 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 25.01.16 gewürdigt.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.01.16 die den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Langer Kornweg 14 - 16" als Satzung beschlossen. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung wurde in der Wochenzeitung „Kelsterbach Aktuell" vom 05.02.16 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung und dem Vorhaben- und Erschließungsplan während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Kelsterbach 02. 02. 16

STADT KELSTERBACH

(Ockel)
Bürgermeister

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3 Erfordernis der Planung, Planziele und -grundsätze

3.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Der im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Langer Kornweg I" seit vielen Jahren ansässige Lidl Lebensmittelmarkt beabsichtigt eine Erweiterung des Marktes verbunden mit einer Vergrößerung der Verkaufsflächen an seinem derzeitigen Standort. Der rechtswirksame Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langer Kornweg I" von 1996 beschränkt die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe in seinem Geltungsbereich jedoch auf 700 m² und schließt Ausnahmen hiervon aus. Die Größe ist für die heute typischen Größen verhältnismäßig zu klein angesetzt. Mit der Erweiterung des Lidl-Marktes soll somit eine Anpassung der Größe sowie mit der Erweiterung einhergehend eine Modernisierung des Standortes erfolgen, um wettbewerbsfähig zu bleiben und zukunftsfähig zu werden. Hintergrund des Ausbaus ist neben einem vorhandenen Renovierungsstau, der im Zuge der Modernisierung behoben werden soll, die Umstrukturierung der Umgebung bzw. die Verlagerung der ehemals ebenfalls am Langen Kornweg ansässigen Lebensmittelmärkte Rewe und Aldi sowie eines dm-Drogeriemarktes auf das nördlich der Bahntrasse gelegene ehemalige Enka-Gelände. Seit dieser Verlagerung ist die Kundenfrequenz am Standort Langer Kornweg deutlich vermindert, was sich auch in Leerständen in einem benachbarten Fachmarktzentrum manifestiert. Hinzu kommt die Trennungswirkung der Bahnanlage, die den fußläufigen Einzugsbereich des Lidl-Marktes am derzeitigen Standort aus der umgebenden Wohnungsbebauung, die hauptsächlich nördlich des Gleisanlage situiert ist und daher durch die Standorte am Enka-Gelände bedient wird, stark einschränkt. Gleichwohl ist der Markt ein wichtiger Versorgungsträger des Wohnquartiers südlich des Staudenrings und dient der Nahversorgung der im Gewerbegebiet West ansässigen Arbeitnehmer. Insgesamt wird das Planungserfordernis somit in dem vorhandenen Modernisierungsbedarf des Lebensmittelmarktes und den erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit gesehen, um dem Versorgungsauftrag gerecht zu werden und dem Anbieter die Möglichkeit zu geben, am langjährigen Standort ansässig zu bleiben.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes strebt die Stadt Kelsterbach im Wesentlichen folgende Ziele an:

- Die städtebauliche Nachverdichtung im Bestand durch Vergrößerung und Erhalt des Standortes des Lebensmittelmarktes.
- Die Sicherung der flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs (vgl. Grundsatz 3.4.3-1 des Regionalen Flächennutzungsplans 2010)

3.3 Prognostizierte Auswirkungen der Erweiterung

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um den Ausbau eines bestehenden nicht großflächigen Einzelhandelsstandortes auf einen in den Bereich der Großflächigkeit einzuordnenden, da die Verkaufsfläche die nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes angenommene Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² überschreitet. Für solche großflächigen Einzelhandelsvorhaben gelten besondere landes- und regionalplanerische Vorgaben und Zielsetzungen. Um zu prüfen, ob diese eingehalten werden bzw. in wie weit der gelplante Ausbau versorgungsstrukturell verträglich ist, hat die Stadt Kelsterbach eine gutachterliche Stellungnahme durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) anfertigen lassen, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Diese wurde zudem nötig, da die vorgesehene Erweiterung einen größeren Umfang aufweist, als in einem aus dem Jahr 2014 datierenden

Einzelhandelskonzept der Stadt Kelsterbach für diesen Standort vorgesehen war, sodass eine Einzelfallbewertung erforderlich wird.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wird festgestellt, dass es sich bei der beabsichtigten Erweiterung von derzeit 750 m²[1] Verkaufsfläche auf zukünftig etwa 1.100 m² zwar um eine Steigerung von etwa 47 % handelt, gleichzeitig jedoch nur einem Ausbau auf ein für einen modernen Lebensmitteldiscounter typisches Maß entspricht und insgesamt mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Kelsterbach vereinbar ist. Die Stellungnahme errechnet eine Umverteilungsquote des Gesamtumsatzes im Lebensmittelsegment für das Stadtgebiet auf etwa 5 – 6 %, die sich für die anderen Anbieter überwiegend unproblematisch darstellt. Aufgrund der gesonderten Lage Kelsterbachs und insbesondere des Standortes des Lidl-Marktes beschränkt sich das Einzugsgebiet dieses Marktes auf die Stadt Kelsterbach selbst, sodass ein Kaufkraftzufluss aus der Umgebung lediglich durch Berufspendler zu erwarten ist. Städtebaulich und versorgungsstrukturell ist das Vorhaben somit insgesamt als verträglich zu bezeichnen.

Anders gestaltet sich die Einhaltung der Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung. Während das Kongruenzgebot, dass die Beeinträchtigung von Gemeinden untereinander betrifft und das Beeinträchtigungsverbot der innerstädtischen Nahversorgungslagen untereinander eingehalten werden, werden das siedlungsstrukturelle Integrationsgebot durch die Ausweisung der betroffenen Flächen als Gewerbegebiet sowie das Zentralitätsgebot, nachdem großflächige Einzelhandelbetriebe nur in Ober- und Mittelzentren zulässig sind, vordergründig nicht gewahrt. Vom Zentralitätsgebot kann jedoch in begründeten Ausnahmefällen und unter Einhaltung der sonstigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen abgewichen werden. Eine Begründung der Abweichung ergibt sich aus den vorgenannten Untersuchungen sowie den Erläuterungen der voranstehenden Kapitel. Wesentlich ist: Der ehemalige Einzelhandelsstandort Langer Kornweg hat insbesondere durch die Verlagerung von Aldi (der Altstandort Langer Kornweg 10 dient heute als Getränkemarkt) und Rewe (der Altstandort Langer Kornweg 18 dient heute als Auslieferungslager) seine vormalige Attraktivität verloren, was sich auch in dem teilweise bereits leerstehenden ehemaligen Fachmarktzentrum Langer Kornweg 20 dokumentiert. Die Filiale des Discounter ist damit der letzte verbliebene Lebensmittelmarkt im Bereich des Plangebietes, dem auch die alleinige Versorgungsfunktion für die Bebauung am Staudenring zukommt, was die Abweichung vom siedlungsstrukturellen Integrationsgebot, wonach die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel regelmäßig nur in dafür vorgesehenen Gebietstypen zulässig ist, gestattet.

4 Plangebiet

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet ist im südwestlichen Ortsrandbereich der Stadt Kelsterbach im Bereich des Gewerbegebiets West, südlich der Bahntrasse an der Straße Langer Kornweg gelegen und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Bahngleise sowie gewerblich genutzte Flächen,
- Im Osten durch gewerblich genutzte Flächen entlang der nördlichen Straßenseite der Straße Langer Kornweg,
- Im Süden durch die Straße Langer Kornweg sowie gewerblich genutzte Flächen,
- Im Westen durch gewerblich genutzte Flächen und Bahngleise.

[1] Der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langer Kornweg I" setzt für Einzelhandelsbetriebe eine maximale Verkaufsflächengröße von 700 m² fest. Die GMA geht bei ihren Untersuchungen von einer vorhandenen Verkaufsfläche von 750 m² aus.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Kelsterbach, Flur 4 die Flurstücke 106/3 und 108/1 und damit eine Fläche von rund 0,6 ha.

Abb. 1: Übersichtskarte mit Abgrenzung des Plangebietes ***Quelle: geoportal.hessen.de (10.08.2015)***

4.2 Vorhandene Nutzung im Plangebiet

Bei dem betrachteten Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes; folglich wird die Fläche des Plangebietes derzeit durch das Verkaufsgebäude eines Lidl-Marktes einschließlich der zugehörigen Stellplatzflächen genutzt. Im umlaufenden Grenzbereich des Standortes ist eine Eingrünung mit Sträuchern und kleineren Bäumen vorhanden.

4.3 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes wird durch großformatige gewerbliche Nutzungen bestimmt und liegt, wie das Plangebiet selbst, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Langer Kornweg I“ von 1996. Nordwestlich des Plangebietes schließen sich an die dort gelegenen Bahngleise die Flächen des ehemaligen Enka-Geländes an. Südlich ist im Anschluss an die Straße Staudenring ein Wohngebiet gelegen.

Der Gebäudebestand im unmittelbaren Umfeld ist durch großformatige gewerblich genutzte Gebäude und Hallen in bis zu zweigeschossiger Bauweise mit Flach- oder Satteldächern definiert.

5 Planungsgrundlagen

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

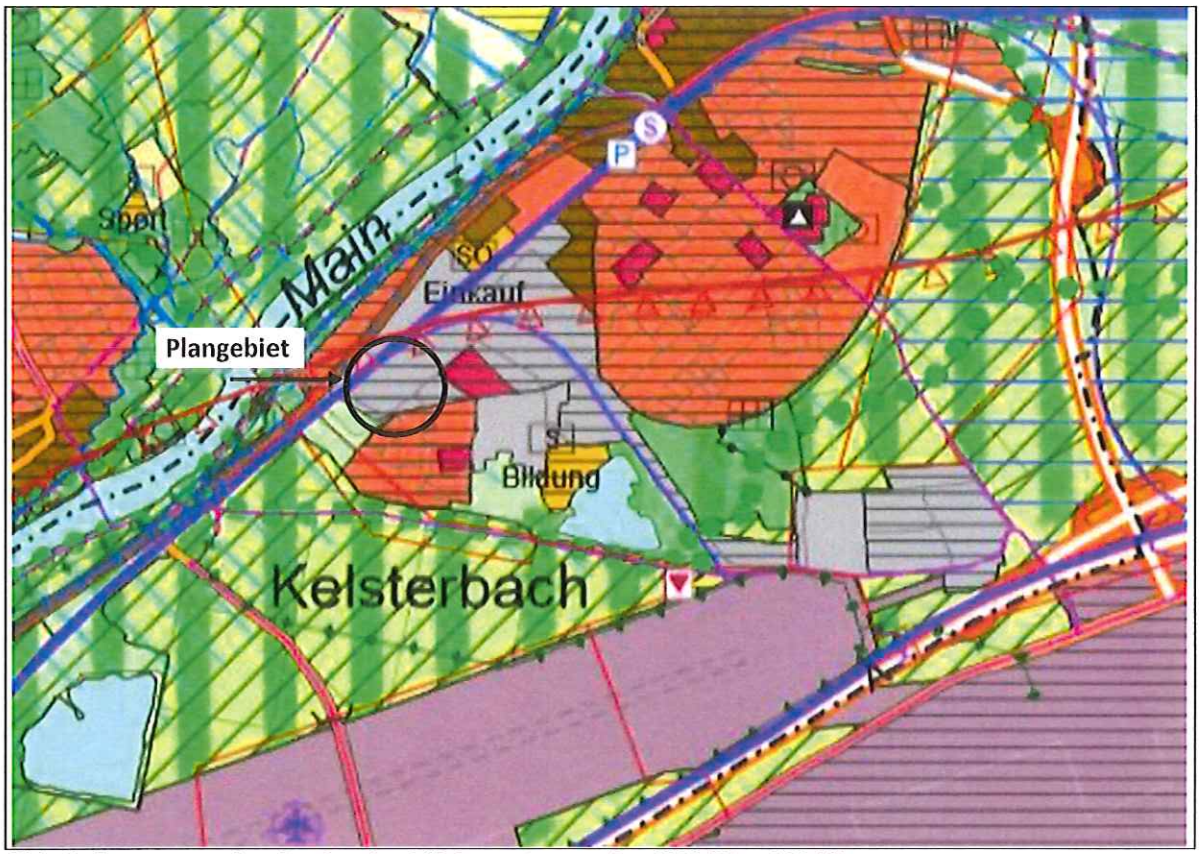

Abb. 2: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Stand 2014)

Kelsterbach wird gemäß den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) als Unterzentrum eingestuft. Die Orte dieser Kategorie sollen gemäß Grundsatz 3.2.3-3 des RegFNP die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang anbieten.

Das Plangebiet ist im wirksamen RegFNP als *Gewerbliche Baufläche Bestand* dargestellt. Diese Gebiete dienen der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sind aufgrund der von ihnen ausgehenden Störungen von der städtebaulichen Funktion des Wohnens zu trennen. Die Darstellung stellt zugleich die Festlegung des *Vorranggebietes Industrie und Gewerbe* des Regionalplans Südhessen dar. Gemäß Ziel 3.4.2-5 hat in den dargestellten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Die Ansiedlung von großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe wiederspricht gemäß Ziel 3.4.3-3 den Zielen der Raumordnung. In solchen Gebieten sind ausschließlich Einrichtung von Verkaufsflächen, die der Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes entspricht diesen Vorgaben nicht. Da es sich jedoch um eine relativ kleinen Fläche handelt, die in ihrer Nutzung nicht verändert, sondern lediglich vergrößert wird, die Auswirkungen dieser Vergrößerung in einer gutachterlichen Stellungnahme eines Fachunternehmens geprüft und als vertretbar sowie als mit der einschlägigen städtebaulichen Zielen der Stadt Kelsterbach

vereinbar befunden wurde (vgl. Kap. 3.3), dürfte der Regionale Flächennutzungsplan, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, im Zuge der Berichtigung angepasst werden können.

Zudem liegt das Plangebiet in der im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgesetzten Siedlungsbeschränkungszone des Flughafens Frankfurt Main, innerhalb dieser gemäß dem regionalplanerischen Ziel 3.4.4-1 die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist. Allerdings bleiben Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen von dieser Regelung unberührt. Da sich die vorliegende Planung im Bereich eines geltenden Bebauungsplanes befindet und lediglich die Erweiterung einer bestehenden Nutzung geplant ist, die zudem keine Wohn- oder Mischgebietsnutzung vorbereitet, wird dem raumordnerischen Ziel entsprochen.

5.2 Bestehendes Bauplanungsrecht

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langer Kornweg I". Dieser setzt für das Plangebiet vollflächig ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,2, einer Baumassezahl von 6,0 und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 18 m fest, wobei Vollgeschosse nur bis zu einer Höhe von 12 m errichtet werden dürfen.

Der Bebauungsplan schränkt die allgemein zulässige Nutzung der Gewerbebetriebe aller Art durch eine Begrenzung der Einzelhandelsbetriebe auf 700 m² Verkaufsfläche ein und schließt Vergnügungsstätten sowie die Einrichtung gewerblich vermieteter Stellplätze grundsätzlich aus.

Weiterhin werden Festsetzungen zu Begrünung und Anzahl der anzupflanzenden Bäume im Plangebiet getroffen und bestimmt, dass die Grundstücke straßenseitig sowie zur Bahntrasse auf 5 m Breite mit Büschen und Bäumen zu bepflanzen sind.

6 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll das bestehende Gebäude eines Lebensmittelmarktes erweitert werden. Geplant ist der Ausbau der Verkaufsfläche von derzeit ca. 750 m² auf etwa 1.100 m² auf einer Grundfläche von etwa 1.800 m². Die erforderlichen Stellplätze werden im Bereich der bereits bestehenden Stellplatzflächen ausgewiesen. Die Zulieferung wird nach der Erweiterung an gleicher Stelle wie bisher vorgesehen, die Anzahl der Stellplätze bleibt erhalten Die Erschließung des Grundstücks ist bestand und wird in ihrer derzeitigen Form nicht verändert. Ebenso bleiben die Gebäudeausrichtung sowie seine interne Struktur grundsätzlich erhalten.

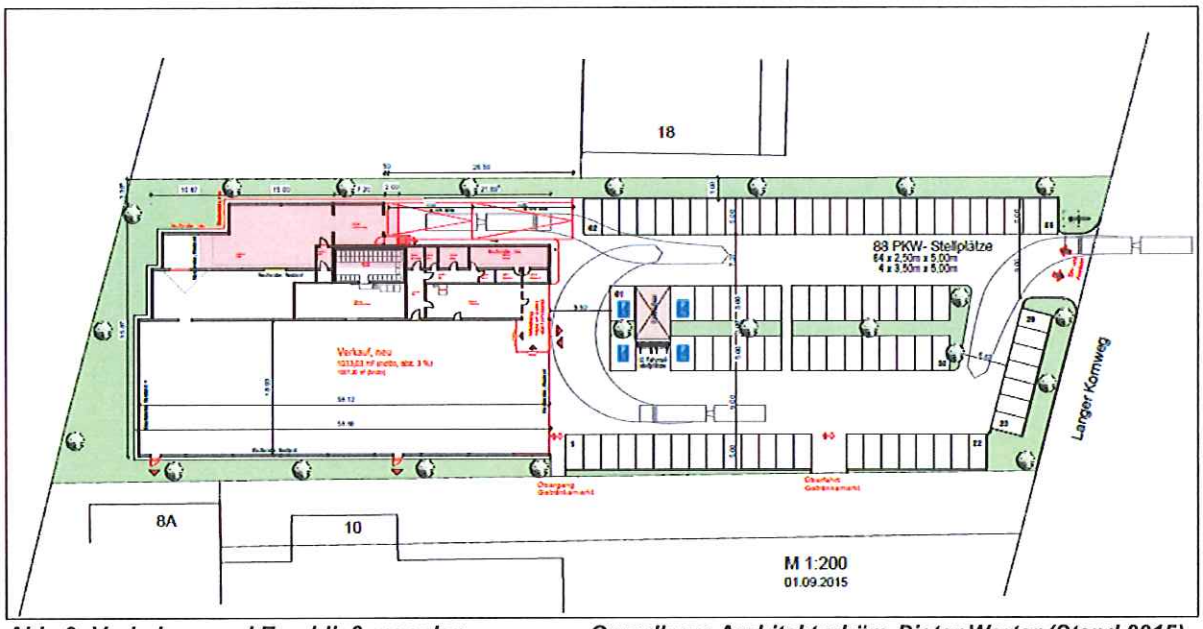

Abb. 3: Vorhaben- und Erschließungsplan *Grundlage: Architekturbüro Dieter Warter (Stand 2015)*

7 Überörtliche Planung

7.1 Planfeststellungsverfahren

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die luftverkehrlichen Belange der angrenzenden Landebahn Nordwest des Flughafens Frankfurt / Main zu berücksichtigen. Entsprechend des Planfeststellungsbeschlusses aus dem Jahr 2007 wurde im Jahr 2011 die Landebahn in Betrieb genommen.

Aufgrund der räumlichen Nähe sind insbesondere der Bauschutzbereich sowie weitere luftverkehrliche Vorgaben relevant, die auf Ebene der Vorhabenplanung beachtet werden müssen.

8 Planungs- und Standortalternativen

Die Planung dient der Nutzungsintensivierung einer bisher bereits durch den Lebensmittelmarkt genutzten Fläche, der nun den Ausbau des Standortes aus Gründen der Wettbewerbsfähigkeit und des Modernisierungsbedarfes beabsichtigt. Durch die Planung wird die intensivere Nutzung einer im Bestand existenten gewerblichen Fläche bauplanungsrechtlich vorbereitet. Da der betrachtete Standort auch zukünftig durch den bereits ansässigen Betrieb genutzt werden soll sowie in Hinblick auf die erstrebenswerte Erhaltung des Nahversorgungsstandortes ist eine Standortalternative nicht erkennbar.

9 Planinhalte

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB können die Gemeinden durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Da es sich vorliegend um ein konkretes Vorhaben

handelt und mit dem privaten Bauherrn und Eigentümer auch ein Vorhabenträger besteht, erfolgt auch die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB entsprechend vorhabenbezogen.

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB folgende Festsetzungen Bebauungsplan „Langer Kornweg 14 - 16" aufgenommen worden:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie Flächen für Nebenanlagen
- Grünordnerische Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Langer Kornweg 14 - 16" werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Langer Kornweg I" von 1996 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Bei den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgewiesenen Flächen handelt es sich nicht um ein Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung. Die Gemeinden sind bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen beziehungsweise im Bereich von Vorhaben- und Erschließungsplänen nicht an die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und nach der Baunutzungsverordnung gebunden. Daher wird im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung entsprechend der angestrebten Nutzung vorhabenbezogen festgesetzt, dass ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² zulässig ist.

Der Anteil der Verkaufsfläche für Randsortimente wird auf maximal 10 % der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes begrenzt, sodass insbesondere wechselnde Aktionswaren in ihrem Umfang eindeutig begrenzt werden können, ohne dass hierdurch der Umfang der erforderlichen nahversorgungsrelevanten Sortimente im Übrigen eingeschränkt wird.

Als Verkaufsfläche dient der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist, einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände und Treppen innerhalb der Verkaufsräume. Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Um trotz der Änderung der Festsetzungen für ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Langer Kornweg I" durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, eine einheitliche Gebäudestruktur zu erreichen bzw. im Sinne einer Gleichbehandlung aller Betriebe im Gebiet, werden die bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen zur Grund- und Geschossflächenzahl sowie zur Baumassenzahl aus dem Bebauungsplan Nr. 1/93 von 1996 übernommen. Lediglich die Festsetzung zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen weicht hiervon ab.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** festgesetzt, sodass weiterhin eine zweckentsprechende Ausnutzung und Bebauung ermöglicht werden kann. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die in dem Paragraphen bestimmten Anlagen (etwa Stellplätze oder Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt entsprechend den bisherigen Festsetzungen eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest.

Baumassenzahl

Die Baumassezahl gibt an, wieviel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für das Plangebiet wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen eine Baumassenzahl von **BMZ = 6,0** festgesetzt.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt, daher wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen die Höhe der baulichen Anlagen nicht über die Angabe der zulässigen Vollgeschosse, sondern durch die Festsetzung von Gebäudehöhen bestimmt. Der Bebauungsplan begrenzt die maximal zulässige Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante) auf 10,5 m und bleibt damit deutlich hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1/93 von 1996 zurück. Die Gebäudeoberkante definiert folglich den obersten Gebäudeabschluss. Der untere Bezugspunkt der Höhenermittlung ist der Scheitelpunkt der Straße Langer Kornweg gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

9.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen orientierten sich an der Ausführung des Bauvorhabens, wie der Vorhaben- und Erschließungsplan es vorsieht.

9.4 Flächen für Stellplätze

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt fest, dass Flächen für die Einrichtung von Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der eigens hierfür vorgesehenen und gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Kelsterbach wird zudem festgesetzt, dass die für den bestehenden Lebensmittelmarkt nachgewiesenen Stellplätze in ihrer Anzahl erhalten bleiben müssen. Folglich müssen 88 Stellplätze im Plangebiet nachgewiesen werden.

Diese Anzahl bleibt hinter den nach den Anforderungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kelsterbach nachzuweisenden Stellplätze zurück, gemäß derer 107 Stellplätze einzurichten wären. Dieses Zurückbleiben hinter den formalen Anforderungen ergibt sich aus der durch die Erweiterung der Verkaufsfläche entstehenden Einordnung des Betriebes in die Kategorie von Einzelhandelsmärkten, die je 10 m² Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz nachweisen müssen. Bisher unterliegt der Standort den Anforderungen, wonach 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsnutzfläche herzustellen ist. Die Erhöhung der je m² Verkaufsnutzfläche nachzuweisenden Stellplätze ab einer bestimmten Größe der Einzelhandelsvorhaben, resultiert aus der Annahme, dass größere Märkte ein erweitertes Sortiment anbietet, was den Kundenstamm sowie den Einzugsbereich vergrößert, da auch spezialisierte Nachfragen bedient werden was insgesamt zwangsläufig zu einer höheren Kundenfrequenz führt, die zudem für die Rentabilität des größeren Marktes notwendig ist. Von einer solchen Kausalkette ist im Regelfall sicherlich auszugehen; die verallgemeinert formulierten Anforderungen regelmäßig sinnvoll. Gleichwohl stellt sich die vorliegende Planung in der Einzelfallbetrachtung gesondert dar.

So ist im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche keine Erweiterung des Sortimentes einhergeht. Vielmehr sind eine Anpassung der Warenpräsentation und die Neuaufteilung der Verkaufsfläche des Marktes im Sinne des Einkaufskomforts der Kunden, Hintergrund des Ausbaus. Gleichzeitig ist zu sehen, dass der Lebensmittelmarkt derzeit vornehmlich als Nahversorger des südlich angrenzenden Wohngebietes Staudenring sowie zur Versorgung der im umliegenden Gewerbegebiet ansässigen Arbeitsplätze dient. Insbesondere das Wohngebiet weist aufgrund vorhandener Geschosswohnungsbauten eine relativ hohe Einwohnerdichte auf und ist in nur 100 m Entfernung zum Lebensmittelmarkt gelegen, der über eine vorhandene direkte Fußwegeverbindung zudem gut zu erreichen ist. Beide Gegebenheiten begünstigen trotz der Gewerbegebietslage des Lebensmittelmarktes einen relativ hohen Anteil an fußläufiger Kundschaft. Die überwiegende Nahversorgerfunktion des Lebensmittelmarktes berücksichtigend und unterstützend, werden im Bereich der Parkplatzfläche Stellplätze für Fahrräder in unmittelbarer Nähe zum Eingang der Verkaufsstätte vorgesehen.

Insgesamt soll durch die Erweiterung des Marktes unter anderem durch eine großzügigere Innenaufteilung seine Attraktivität als Nahversorger für die umliegenden Gebiete erhalten bleiben. Eine Sortimentsausweitung und damit verbundene Vergrößerung des potenziellen Kundenstamms ist hingegen ist nicht vorgesehen. Die Einrichtung von Stellplätzen in geringerem Umfang als von der Stadt allgemein vorgegeben, findet für dieses spezielle Vorhaben folglich in den dargestellten besonderen äußeren Gegebenheiten sowie den konkreten Zielen der vorliegenden Planung Rechtfertigung.

9.5 Grünordnerische Festsetzungen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen überwiegend aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Langer Kornweg I" von 1996 übernommen. Folglich werden Festsetzungen zur Begrünung von Grundstücksfreiflächen und zur Anpflanzung von Laubbäumen in Abhängigkeit der überbaubaren Grundflächen getroffen. Von einer Festsetzung zur durchgehenden Bepflanzung eines 5 m breiten Streifens straßenseitig sowie entlang der Bahntrasse, wird jedoch abgesehen. Die Maßgabe zum bahnseitig gelegenen Teil des Grünstreifens wird durch die Festsetzung einer Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ersetzt, auf eine Bestimmung zur straßenseitigen Begrünung wird hingegen verzichtet, da eine durchgehende Ausführung dieser schon aufgrund der notwendigen Zufahrten zum Grundstück nicht umsetzbar

ist. Die ausreichende Begrünung wird zudem auch durch die übrigen Festsetzungen gesichert. Dies vor allem durch die Einhaltung der Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Kelsterbach. Die hier geforderte Pflanzung und Erhaltung eines standortgerechten, einheimischen Baumes je 5 Stellplätze wird in der vorliegenden Planung unabhängig von den tatsächlich nachgewiesenen Stellplätzen betrachtet und auf die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt herzustellenden Stellplätze bezogen, sodass insgesamt 21 Baumstandorte zur Anpflanzung und dauerhaften Unterhaltung in die Planung Eingang finden.

Insgesamt dienen die vorgenannte Bestimmungen dazu den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, um die natürliche Bodenfunktion nicht über das erforderliche Maß hinaus zu beeinträchtigt.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Städtebauliche Auswirkung

Da mit der Planung lediglich eine Nutzungsintensivierung eines bereits überbauten Grundstücks im Innenbereich vorbereitet wird, sind durch die Umsetzung des Vorhabens keine unmittelbaren, nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

10.2 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanes werden die Umweltbelange entsprechend den Vorgaben des § 13a BauGB berücksichtigt und im Folgenden dargestellt.

10.2.1 Boden, Wasser und Klima

Im Bereich des Plangebietes existieren aufgrund der in der Vergangenheit bereits vorgenommenen Bebauungen keine natürlichen Bodenprofile mehr.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, eine besondere Funktion für das örtliche Kleinklima ist nicht erkennbar.

Da sich die Planung auf eine relativ kleine innerörtliche und bereits deutlich anthropogen geprägte Fläche beschränkt, ist mit keinen nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu rechnen.

10.2.2 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im August 2015 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks das Gebäude des Lidl-Lebensmittelmarktes, einschließlich der straßenseitig gelegenen Parkplatzfläche. Die Anlieferzone ist im nordöstlichen Grenzbereich des Standortes situiert.

(1) Südwestlicher Grenzbereich der Grundstücksfläche mit Bestandsgebäude und Nachbargrundstück

(2) Baumbestand im nordöstlichen Grundstücksbereich

(3) Nordöstlicher Grenzbereich auf Höhe der Anlieferung

Das gesamte Gelände des Lebensmittelmarktes ist nahezu vollständig durch Hof- und Stellplatzflächen überbaut, wobei sowohl die Zu- und Umfahrten als auch die Stellplatzflächen eine wasserdurchlässige Pflasterung aufweisen. Ausgenommen von der Überbauung ist lediglich eine umlaufend entlang der gesamten Grundstücksgrenze vorhandene Eingrünung mit Bodendeckern, die sich im rückwärtigen, in Richtung der Bahntrasse gelegenen Bereich etwas aufweitet. Bei der anzutreffenden Bepflanzung handelt es sich überwiegend um typische Parkplatzbegrünung (Ziersträucher). Entlang der nord- und südöstlichen Grundstücksgrenzen sowie vereinzelt im Bereich der Stellplatzflächen sind zudem vereinzelt Bäume zu verorten. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie Spitzahorn (*Acer platanoides*).

Die Umgebung des Plangebietes wird im nordwestlichen Bereich durch die Bahnanlage und die hier bestehenden Bäume und Sträucher geprägt. Dahingegen sind die im übrigen Umgriff liegenden Bereiche überwiegend durch großformatige gewerblich genutzte Baukörper und ihrer zugehörigen Stellplatzflächen geprägt. Südlich des Plangebietes ist zudem eine mit Bäumen bestellte öffentliche Fläche vorzufinden, die von Verkehrswegen umfasst ist.

Zusammenfassend handelt es sich bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen um stark anthropogen geprägte Vegetationsstrukturen. Das Plangebiet beherbergt keine floristisch oder faunistisch wertvollen Arten, sodass dem Bereich aus naturschutzfachlicher Sicht nur eine sehr geringe Bedeutung beizumessen ist.

10.2.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Die Regelungen des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) schützen bestimmte Biotoptypen, welche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen sind. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen können, sind verboten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich jedoch keine gesetzlich geschützten Biotope. Lebensraumtypen gemäß FFH-Richtlinie sind ebenfalls nicht vorhanden.

10.2.4 Artenschutz

Grundsätzlich ist für das Gebäude des Plangebietes eine Nutzung durch gebäudebrütende Vogelarten sowie ein Vorkommen allgemein verbreiteter Vogelarten als Brutvögel in den Gehölzen und Baumbeständen der Parkplatzbegrünung sowie entlang der Bahnanlage möglich. Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Tieren gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sollte daher von Rodungs- und Abrissmaßnahmen während der Brutzeit (1. März bis 30. September) generell abgesehen werden. Maßnahmen an Gebäuden sind während der Brutzeit mit Vorsicht vorzunehmen und bei Auftreten von Gelegen bis zum Verlassen der Jungvögel unzulässig.

Da durch die vorliegende Planung keine Strukturen mit einem besonderen Potenzial als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für streng geschützte und gefährdete Arten betroffen sind (keine auffälligen Baumhöhlen, keine Gewässer, kein Vorkommen des Großen Wiesenknopfs usw.), sind hieraus - unter Beachtung der o.g. Vermeidungsmaßnahme - keine erheblichen artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG zu erwarten.

10.2.5 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Da auch im Einwirkungsbereich des Vorhabens keine entsprechenden Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzwerks „Natura 2000“ liegen, können Auswirkungen auf diese Schutzgebiete im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete sind die FFH-Gebiete Nr. 5917-303 *Kelsterbacher Wald*, in etwa 400 m südlicher Entfernung und Nr. 5917-305 *Schwanheimer Wald* in etwa 2,5 km östlicher Entfernung sowie das Vogelschutzgebiet Nr. 5916-402 *Untermainschleusen,* etwa 1,1 km südwestlich des Plangebietes gelegen.

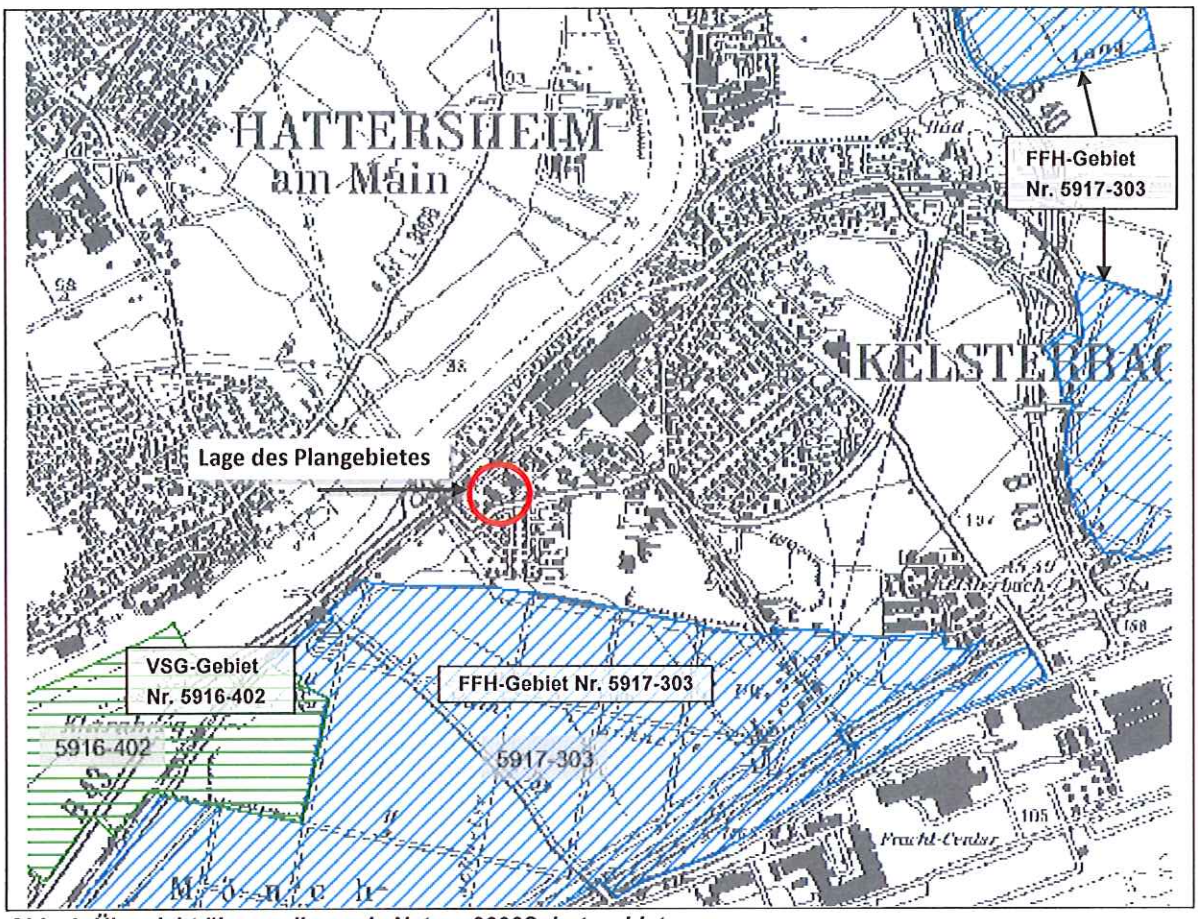

Abb. 4: Übersicht über umliegende Natura 2000Schutzgebiete
Quelle: http://natura2000-verordnung.hessen.de/ (12.08.2015)

10.2.6 Landschaft, Erholung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Landschaftsbild im Bereich der Planflächen präsentiert sich als innerörtliches Gebiet, das von dem Gebäude des Lebensmittelmarktes sowie den zugehörigen Stellplatzflächen geprägt ist. Die nähere Umgebung wird durch angrenzende gewerbliche Bauten einschließlich ihrer Stellplatzflächen sowie der vorhandenen Verkehrswege und der Bahnanlage im Nordwesten bestimmt.

Durch die beabsichtigte, geringfügige Erweiterung des Bestandsgebäudes sowie den Erhalt der Parkplatzflächen im straßenseitigen Bereich sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild zu erwarten. Kultur- und sonstige Sachgüter sind voraussichtlich nicht betroffen.

10.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet liegt im Bereich zwischen der Bahntrasse und der Straße Langer Kornweg, über die eine Anbindung an die innerörtlichen Verkehrswege erfolgt, über die überörtliche Verkehrswege erreicht werden können. Insbesondere ein Anschluss an die Bundesstraße B 43 ist in geringer Entfernung zum Plangebiet gelegen, über die eine Anbindung an die Bundesautobahn A 3 besteht. Zudem in relativer räumlicher Nähe zu den betrachteten Flächen liegen die Bundesstraße B 40 sowie die Bundesautobahnen A 66 und A5. Zudem ist der Standort mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die nächstgelegenen Hal-

tepunkt sind in etwa 600 m Entfernung östlich des Plangebietes im Kreuzungsbereich Staudenring / Am Weiher sowie in nordwestlicher Richtung an der Straße An der Niederhölle gelegen. Der Bahnhof Kelsterbach sowie ein S-Bahn-Haltepunkt liegen in etwa 1,5 km fußläufiger Entfernung.

Aufgrund der Lage des Standortes im Gewerbegebiet mit überwiegend umliegenden größeren Gewerbebetrieben sind durch die Vergrößerung der Verkaufsflächen und eine damit einhergehende Erhöhung der Kundenfrequenz weder nachteilige Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den erschließenden Straßen noch anderweitige Störungen der umliegenden Nutzungen zu erwarten.

Die nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf dem Grundstück nachzuweisenden Stellplätze sind überwiegend bereits Bestand.

11 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelmarktes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen ausschließlich gewerblichen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Da die Organisation des Marktes auch nach der Erweiterung unverändert bestehen bleibt, sprich Andienung, Stellplätze und Zugang, in gleicher Ausrichtung wie bisher vorgesehen werden, verändert sich die Immissionssituation durch den Ausbau nicht maßgeblich. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Zuge der Planung somit grundsätzlich nicht zu erwarten.

12 Planverwirklichung

12.1 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und kann entsprechend als gesichert gelten. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird ebenfalls sichergestellt.

Abwasserentsorgung und wasserrechtliche Festsetzungen

Die Abwasserentsorgung ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen, wobei zunächst auf die in § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden kann:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Wasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes.

Oberirdische Gewässer und Grundwasser

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen sowie die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

12.2 Altablagerungen und Altlasten

Im Plangebiet befinden sich gemäß Eintrag in der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) Altstandorte. Eine Bewertung der Flächen ist nicht erfolgt. Bei dem am Standort Langer Kornweg 14 ehemals ansässigen Betrieb handelt es sich um ein Unternehmen des Güternahverkehrs, das von 1987 bis 1995 hier tätig war sowie am Standort Langer Kornweg 16 um ein von 1985 bis 1991 ansässigen Blumen- und Agrarproduktehandel sowie eine von 1992 bis 1994 hier situierte Spedition. Im Zuge der Errichtung des nun zu erweiternden Lidl-Marktes, wurde an den in Rede stehenden Standorten Langer Kornweg 14 sowie Langer Kornweg 16 in Kelsterbach neben einer Baugrunduntersuchung umfassende umwelt- und abfalltechnische Untersuchungen durch Fachgutachter der Geonorm GmbH durchgeführt. Im Ergebnis wurden im Bereich des Flurstücks 106/3 (Langer Kornweg 14) mehrere kleinräumige schädliche Bodenverunreinigungen sowie rückzubauende Bausubstanz ermittelt und Empfehlungen zum Umgang hiermit ausgesprochen. Diesen Empfehlungen folgend, wurden im Jahr 2005 umfangreiche, von Fachgutachtern der Geonorm GmbH begleitete Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen vorgenommen, in deren Resultat die Liegenschaft Langer Kornweg 14, Kelsterbach als frei von Altlasten erklärt wurde. Die ebenfalls von der Geonorm GmbH für den Bereich des Flurstücks 108/1 (Langer Kornweg 16) vorgenommene umwelt- und abfalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sich an diesem Standort keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutz- und Altlastengesetztes ergeben, sodass Einschränkungen für eine gewerbliche Umnutzung nicht bestehen.

In Anbetracht der Ergebnisse dieser Untersuchungen bzw. den ergriffenen Sanierungsmaßnahmen, sowie unter Berücksichtigung der räumlichen Lage der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes im Bereich des Flurstücks 108/1, in dem keine Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen gefunden wurden, stehen dem Vorhaben Belange des Bodenschutzes nicht entgegen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung 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 Bodenverunreinigungen 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.

12.3 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die zur Erschließung des Baugrundstücks erforderlichen Verkehrsflächen sind Bestand. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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

12.4 Kosten der Planung

Da die Erschließung des Plangebietes bereits Bestand ist und es sich bei dem vorliegenden, verbindlichen Bauleitplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt Kelsterbach aus der Planung keine Kosten.

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Architekturbüro Dieter Warter, Gründau, Stand: September 2015
- Gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung eines Lidl Lebensmitteldiscounters in Kelsterbach, Langer Kornweg, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Stand: März 2015

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH
Anna Kupetz, B.Sc. Geographie, B.Eng Architektur
Dipl.-Biol. Christian Jockenhövel