

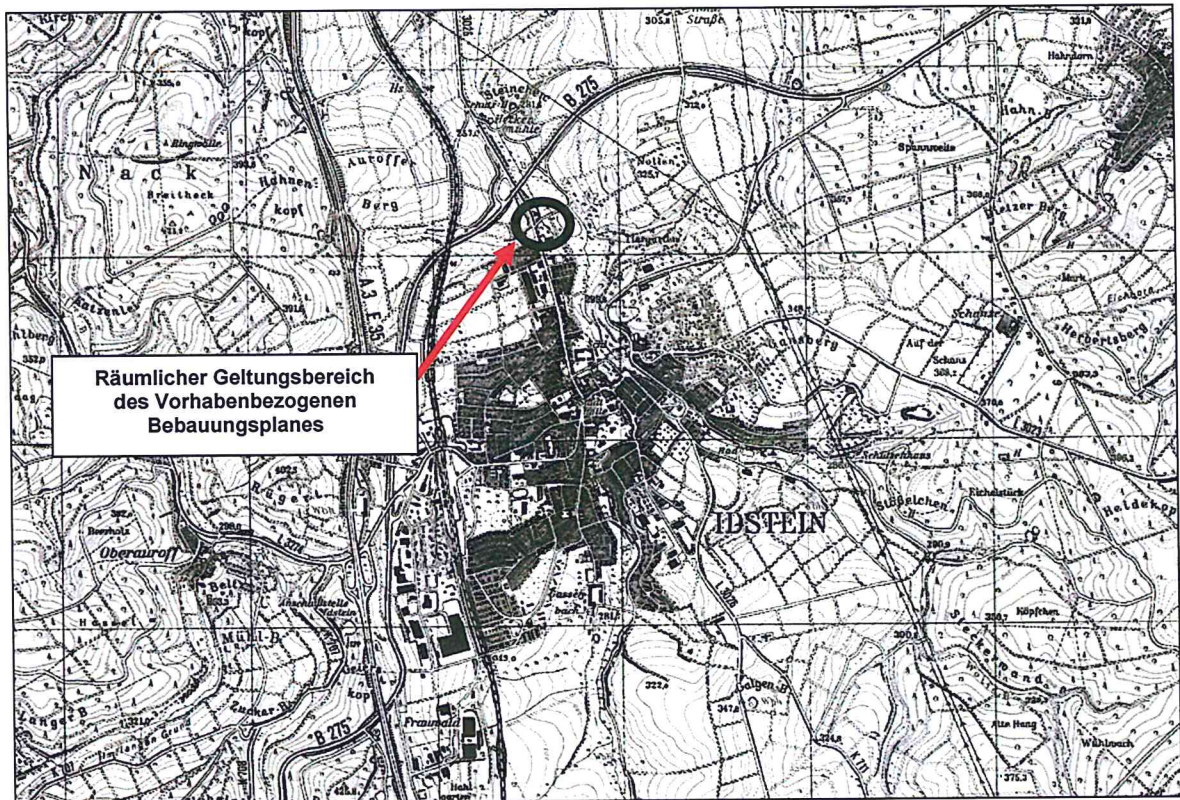
**Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Discountmarkt Limburger Straße 71"**

Planstand 05.12.2008

Satzung

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth
Dipl.-Geogr. Frederic Bode

Übersichtskarte



genordet, ohne Maßstab

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel.....	3
2. Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel.....	4
3. Raumordnung	5
4. Vorbereitende Bauleitplanung.....	11
5. Räumlicher Geltungsbereich.....	11
6. Festsetzungen.....	12
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3 Baugrenzen.....	13
6.4 Verkehrsflächen.....	13
6.5 Ruhender Verkehr.....	13
6.6 Anbindung an den ÖV.....	13
7. Immissionsschutz.....	14
8. Gestaltungssatzung	14
9. Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
10. Wasserwirtschaftliche Belange	15
11. Denkmalschutz	16
12. Bodenordnung.....	16
13. Städtebauliche Vorkalkulation	16

1. Veranlassung und Planziel

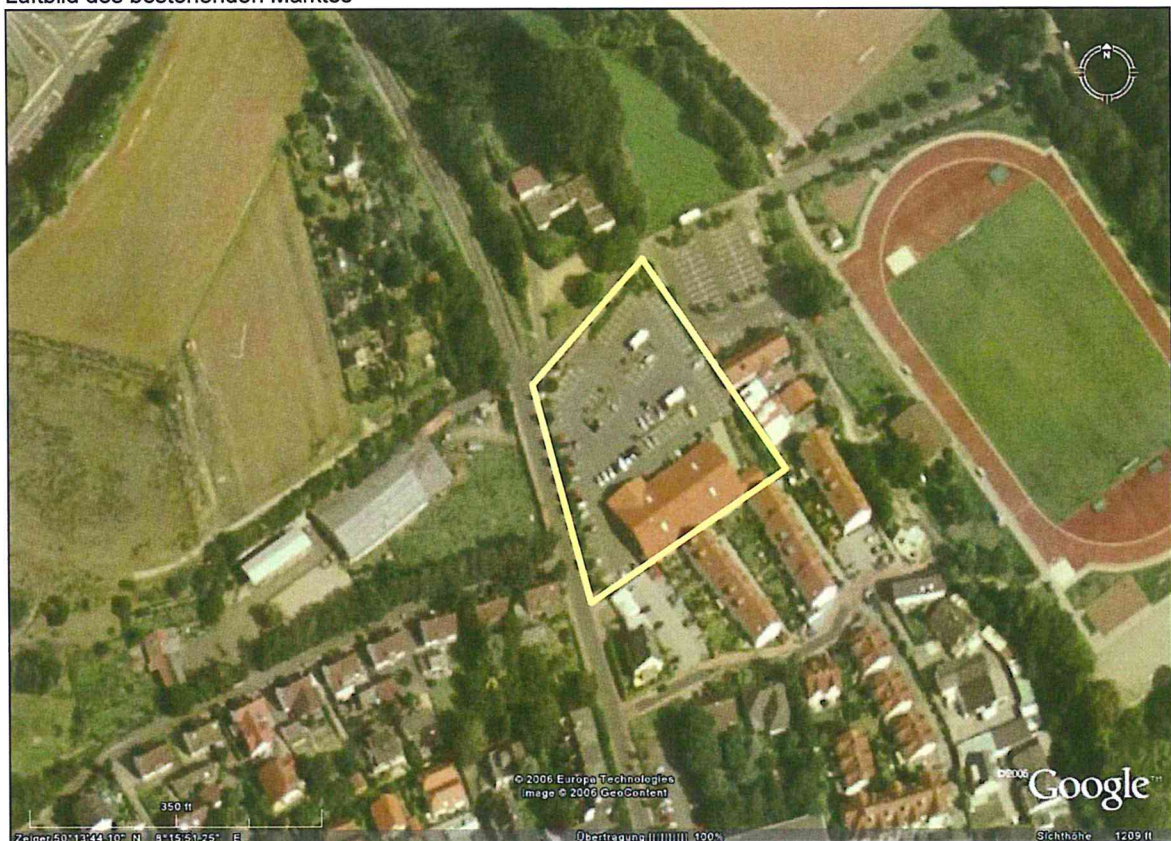
Die Firma Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG in Wöllstein beabsichtigt die Verkaufsfläche ihrer Filiale in der Stadt Idstein, Limburger Straße 71, durch einen Anbau im Südwesten des bestehenden Marktgebäudes von derzeit rd. 800 qm um 250 qm auf rd. -1.000 qm plus 50 qm für eine Pfandrückgabestation zu vergrößern. Der bestehende Lidl-Markt wurde auf Basis des § 34 BauGB im Jahre 1999 am Standort in der Limburger Straße genehmigt. Im Osten des bestehenden Gebäudes ist im Bereich der vorhandenen Andienung zusätzlich eine Papierpresse in Form eines Schneckenverdichters zur Reduzierung des anfallenden Verpackungsmaterials geplant.

Nach ersten Abstimmungen mit dem Bauamt der Stadt Idstein, der Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises sowie der Oberen Landesplanungsbehörde in Darmstadt wird die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur baurechtlichen Absicherung für die Erweiterungsabsicht am Standort als notwendig erachtet.

Die Erweiterung soll u.a. eine verbesserte Warenpräsentation sowie eine erhöhte Serviceleistung für die Kunden in Form von breiteren Gängen ermöglichen. Darüber hinaus sollen die angebotenen Artikel unmittelbar ab Palette angeboten werden, so dass durch die Reduzierung der Zahl von Umpackvorgängen eine Straffung der internen Logistik sowie Minimierung der Lagerhaltung in der Filiale erreicht werden kann (kein Umpacken mehr im Zentral-lager, Möglichkeit einer direkten Auslieferung der angelieferten Einheiten). Eine grundlegende Erweiterung des angebotenen Sortiments ist nicht vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über die Limburger Straße und den Zissenbachweg und wird nicht verändert. Auch für die Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung ergibt sich gegenüber der bestehenden Situation keine Veränderung.

Luftbild des bestehenden Marktes



genordet, ohne Maßstab

Vorhaben- und Erschließungsplan (Gestaltungsplan)



genordet, ohne Maßstab

2. Flächenbedarf im Lebensmitteleinzelhandel

Die Betriebsform des Lebensmitteldiscounters hat in den letzten Jahren kontinuierlich an Marktanteilen hinzugewonnen und im Jahr 2007 in Deutschland einen Anteil von über 40 % am Lebensmittelumsatz erreicht. Jeder Bundesbürger gibt im Durchschnitt pro Jahr mehr als 450 € im Lebensmitteldiscountbereich aus. Laut Gesellschaft für Konsumforschung Nürnberg (GfK) kaufen 97 % der Haushalte im Durchschnitt 1,2 mal je Woche in Discountmärkten ein. Die Discountmärkte haben daher einen wesentlichen Teil der Nahversorgung übernommen.

Die Ursachen für die geplante Verkaufsflächenerweiterung liegen primär in der Standardisierung und Verbesserung der internen Logistik, der verbesserten Warenpräsentation sowie der Serviceleistung für den Kunden in Form von breiteren Gängen. Die Fa. Lidl betreibt daher derzeit in einer Vielzahl ihrer Filialen eine Überprüfung, Anpassung bzw. ein Relaunch ihrer Verkaufsflächen an die allgemeinen Markterfordernisse. In diesem Zuge werden neben Modifikationen in der Innenaufteilung auch Erweiterungen der Verkaufsflächen erforderlich, um die bereits derzeit angebotenen Artikel unmittelbar ab Palette anbieten zu können und durch die Reduzierung der Zahl von Umpackvorgängen eine Straffung der betriebsinternen Logistik bzw. eine Minimierung der Lagerhaltung in den Filialen zu erreichen. So sollen z.B. durch großvolumigere Platzierungen logistische Vorteile (kein Umpacken mehr im Zentrallager, Möglichkeit einer direkten Auslieferung der angelieferten Einheiten) erzielt werden. Grundlegende Erweiterungen des Sortiments sind durch derartige Anpassungen der Verkaufsflächen in aller Regel nicht vorgesehen, so dass die Filialen der jeweiligen Betreiber auch weiterhin nur die bereits derzeit offerierten Artikel zzgl. Saisonware anbieten. Die geplante Erweiterung der Filiale dient somit primär der Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Filiale, um auch weiterhin den marktüblichen Anforderungen gerecht zu werden und den Standort zu sichern.

Ferner steigt der Flächenbedarf auch durch die Einführung der Rücknahme- und Pfandverpflichtungen für Getränkeverpackungen weiter an. Mit der am 1.05.2006 in Kraft getretenen 3. Änderungsverordnung zur Verpackungsverordnung ist eine weitere Verschärfung dieses Effekts zu konstatieren, da hierdurch neben der Ausweitung der Pfandpflicht auf alle Einwegverpackungen von Massenge tränken auch die sog. „Insellösungen“ von Vertreibern unzulässig sind. Dadurch müssen die Einzelhändler jede pfandpflichtige Einweg-Getränkeverpackung des gleichen Materials zurücknehmen, das sie selbst im Sortiment haben, wodurch der Sortier- und Flächenaufwand deutlich steigt. Dazu bedarf es der Einrichtung entsprechender Rückgabe- und Sortierstationen sowie der Vorhaltung ausreichend dimensionierter Zwischenlager. Der daraus resultierende zusätzliche Platzbedarf beläuft sich auf 70 bis 80 qm.¹

Erfahrungsgemäß wird von Betreiberseite somit eine Verkaufsfläche für Discountmärkte von rund 1.000 qm als ausreichend erachtet, um den allgemeinen Marktanforderungen, den in Veränderung begriffenen Kundenansprüchen sowie den o.g. gesetzlichen Rahmenbedingungen gerecht zu werden.

Diese Notwendigkeiten begründen die Überschreitung der Regelvermutungsgrenze im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO hinsichtlich der Geschoss- bzw. Verkaufsfläche, ohne dass zwingend ein Einzelhandelsbetrieb entsteht, der überörtliche oder negative städtebauliche Auswirkungen generiert. Das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 trägt dieser Entwicklung Rechnung, in dem die Großflächigkeit eines Einzelhandelsbetriebes nun erst ab 800 qm Verkaufsfläche angenommen wird.

3. Raumordnung

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt den Bereich im Mittelzentrum Idstein als „Siedlungsfläche-Bestand“ dar. Die Ausweisung steht dem Vorhaben hinsichtlich des Aspekts der Flächeninanspruchnahme daher nicht entgegen.

Im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung soll auch sichergestellt werden, dass sich der Einzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten entfalten kann. Dies geschieht sowohl im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot als auch zur Attraktivitätssteigerung der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne, um diese u.a. in ihrer Versorgungs-, Dienstleistungs- und Kommunikationsfunktion zu stärken.

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 enthält dazu dezidierte landesplanerische Zielvorgaben hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die in den Regionalplänen umgesetzt wurden und damit von der kommunalen Bauleitplanung zu beachten sind (Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB). Darüber hinaus enthalten LEP und Regionalpläne Grundsätze, die im Rahmen von Bauleitplanverfahren einer Abwägung unterliegen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 05.07.2007 mit, dass die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und daher die im Folgenden näher betrachteten Ge- und Verbote gewahrt werden.

Zentralitätsgebot

Gemäß dem Regionalplan Südhessen 2000 und dem Landesentwicklungsplan Hessen 2000 kommen als Standorte für großflächige Einzelhandelsvorhaben nur Ober- und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. In begründeten Ausnahmefällen, z.B. zur örtlichen Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich darüber hinaus nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen.

Die Stadt Idstein (Kernstadt) ist im Regionalplan Südhessen 2000 als Mittelzentrum klassifiziert. Das Zentralitätsgebot wird daher durch das Vorhaben gewahrt.

¹ vgl. BauR 10/2005 S. 1562

Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauN-VO nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig. 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 möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren.

Der bestehende Planstandort befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches – Bestand gem. Regionalplan Südhessen 2000 und ist in Bezug auf die südlich entlang der Limburger Straße angrenzenden Wohnbebauung als städtebaulich teilintegriert anzusprechen.

Da der Marktstandort bereits seit dem Jahr 1999 Bestand ist und vorliegend eine nur moderate Anpassung der Verkaufsflächen erfolgen soll, kann davon ausgegangen werden, dass die Kriterien des siedlungsstrukturellen und städtebaulichen Integrationsgebotes weitgehend gewährleistet werden.

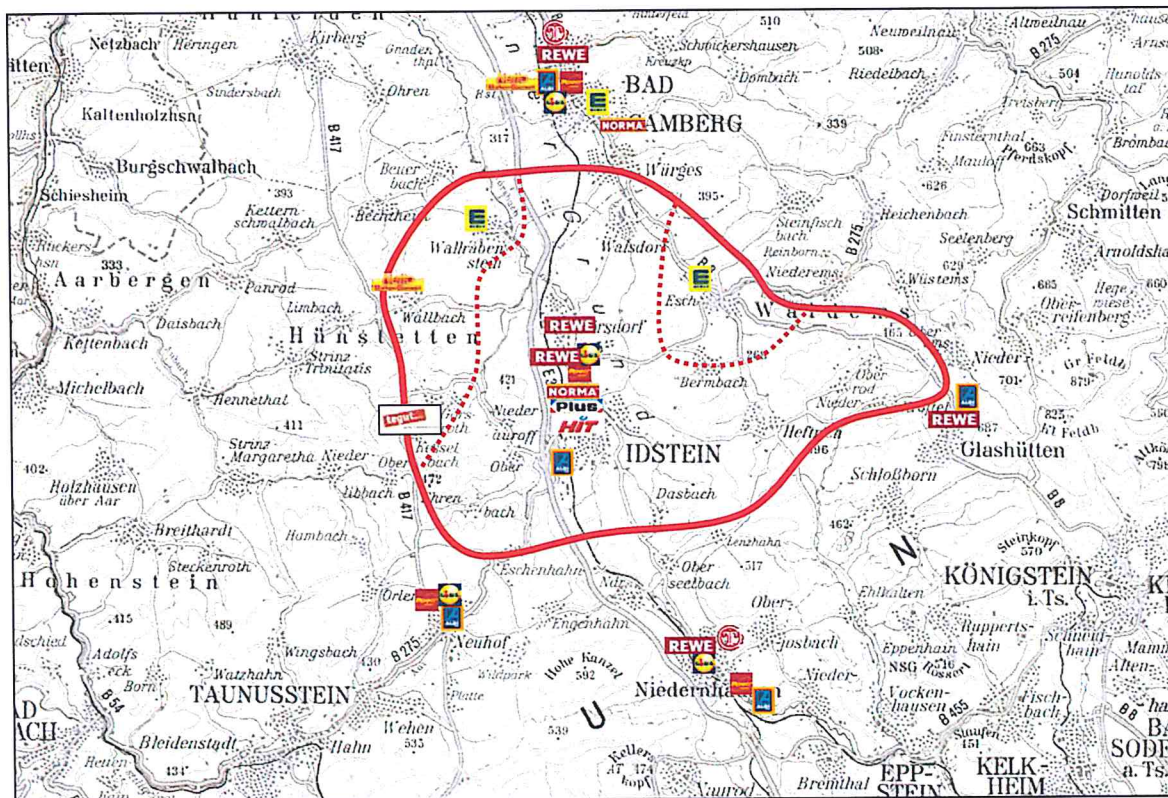
Beeinträchtigungsverbot

Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen gem. Landesentwicklungsplan Hessen die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren nicht wesentlich beeinträchtigen. Nachteilige Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines geplanten Vorhabens können sich ferner dadurch ergeben, dass durch die Kaufkraftbindung eines Planvorhabens Betrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, die Existenzgrundlage entzogen wird und dadurch teileräumlich eine Unterversorgung der nichtmotorisierten Bevölkerung eintritt.

Bei der Ermittlung des Markteinzugsbereiches einer Gemeinde sind besonders die regionale Wettbewerbssituation, die Verkehrsbeziehungen sowie die topografische und siedlungsstrukturelle Situation zu beachten. Die Abgrenzung ist zudem vom jeweiligen Sortiment abhängig. Da Lebensmittelangebote zur kurzfristigen Bedarfsstufe zählen und der durchschnittliche Warenwert (=Preis je Artikel) in aller Regel niedrig liegt, entwickeln diese Produkte dementsprechend lediglich kurze räumliche Absatzreichweiten, d.h. zur Beschaffung nehmen Kunden nur bescheidene Wegezeiten in Kauf. Die Absatzradien bewegen sich im Bereich weniger Kilometer und beschränken sich in aller Regel auf die Grundversorgungsbereiche. Ausgedrückt in Pkw-Fahrzeiten sind 8 - 10 Minuten üblich.

Gem. Regionalplan Südhessen 2000 weisen Grundversorgungsbereiche i.d.R. 15.000 Einwohner auf. Im Falle der Stadt Idstein mit ihren rd. 22.900 Einwohnern (Sand 12/2007) ist der Grundversorgungsbereich mit dem Stadtgebiet weitgehend identisch. Aufgrund der verkehrlichen Anbindung über die B 275 sind auch die Ortsteile Esch und Bermbach der Gemeinde Waldems mit zusammen rd. 1.565 Einwohnern sowie die Ortsteile Wallrabenstein, Wallbach, Görsroth und Kesselbach der Gemeinde Hünstetten mit zusammen etwa 5.200 Einwohner in den potenziellen Einzugsbereich des Lidl-Marktes am bestehenden Standort in der Limburger Straße hinzu zu rechnen.

Potenzielles Markteinzugsgebiet und Wettbewerber



Quelle: Unternehmensdatenbanken sowie eigene Erhebungen

Der zentrale Geschäftsbereich der Stadt Idstein befindet sich rund um die Rodergasse. In diesem Bereich sind jedoch keine direkten Wettbewerber der Fa. Lidl vorhanden.

Vorliegend handelt es sich um die Erweiterung der Verkaufsfläche einer Filiale von Lidl. Die Marktteilung mit den Wettbewerbern hat sich in den vergangenen Jahren bereits eingespielt und es ist aufgrund dessen grundsätzlich nicht davon auszugehen, dass sich die Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 250 qm - anders als z.B. bei Neuansiedlungen - auf dieses Gefüge merklich auswirken wird.

Nachfolgend sollen die im potenziellen Einzugsgebiet befindlichen Wettbewerber charakterisiert und die möglichen Wettbewerbseffekte im Zuge der Erweiterung der Lidl-Filiale um 250 qm Verkaufsfläche verbal-argumentativ bewertet werden. Die ggf. möglichen Wettbewerbseffekte werden sich dabei v.a. zwischen den Anbietern der gleichen Betriebsform (Discounter) in vergleichbaren Standortlagen einstellen, wobei betriebsgefährdende Effekte nicht zu erwarten sind.

Zu berücksichtigen ist in diesem Zuge auch die geplante Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich des Nassau-Viertels im Westen der Kernstadt. Hier soll in absehbarer Zeit ein Verbrauchermarkt in verkehrsgünstiger Lage mit rd. 3.300 qm Verkaufsfläche entstehen. Der Bauantrag liegt gegenwärtig der Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreis zur Genehmigung vor.

In der nachfolgenden Übersicht werden die derzeit bestehenden Wettbewerber aufgeführt:

HIT-Verbrauchermarkt, Wiesbadener Straße, ca. 2.000 qm VKF



Der HIT-Verbrauchermarkt befindet sich zwischen dem Bahnhof und der Innenstadt in teilintegrierter Lage und ist bisher der größte Anbieter in Idstein. Aufgrund seiner Verkaufsflächengröße und Umsatzleistung werden sich die Umsatzumverteilungseffekte im Rahmen einer kaum messbaren Größenordnung bewegen. Durch die Erweiterung der in Rede stehenden Lidl-Filiale ergeben sich für ihn zudem aus lage- und betriebsformspezifischen Gründen keine betriebsgefährdenden Effekte.

Plus, Wiesbadener Straße, ca. 800 qm VKF



Die vormals in der Stadt Idstein bestehende Plus-Filiale in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem HIT-Verbrauchermarkt wurde im letzten Jahr durch einen Neubau in der Wiesbadener Straße ersetzt. Insbesondere durch diese bauliche Veränderung, die mit einer Vergrößerung und Attraktivierung der Filiale einherging, muss diese Verkaufsstelle als im Bestand gesichert betrachtet werden.

Aldi, Richard-Klinger-Str., ca. 1.000 qm VKF



Der Aldi-Markt befindet sich in dezentraler Lage im Gewerbegebiet. Er steht hinsichtlich Sortiment und Betriebsform im Wettbewerb mit der Filiale der Fa. Lidl und wird somit potenziell von der Erweiterung betroffen sein. Allerdings wurde er ebenfalls erst kürzlich baulich erweitert. Betriebsgefährdende Wirkungen sind für ihn daher nicht zu erwarten. Aufgrund seiner städtebaulich nicht-integrierten Lage ist ihm ferner keine städtebauliche Schutzwürdigkeit beizumessen.

Rewe, Limburger Straße, ca. 1.000 qm VKF



Dieser Rewe-Supermarkt wurde erst kürzlich im Bereich des Versorgungszentrums NassauCarree in städtebaulich teil-integrierter Lage neu eröffnet. Aufgrund seiner modernen und ansprechenden Gestaltung und dem Standortverbund mit weiteren Handelsangeboten im NassauCarree (Penny, Toom-Getränke, usw.) ist keine Existenzgefährdung durch die Lidl-Erweiterung anzunehmen.

Penny, Limburger Straße, ca. 650 qm VKF



Der Penny-Discountmarkt liegt in mittelbarer Nachbarschaft zum o.g. Rewe-Markt innerhalb des Versorgungszentrums NassauCarree mit weiteren Handels- und Dienstleistungsangeboten. Er wird vom zunehmenden Wettbewerb durch die Erweiterung der Lidl-Filiale in der Nachbarschaft grundsätzlich betroffen sein. Allerdings bewegen sich die möglichen Umsatzumverteilungseffekte im üblichen Wettbewerb. Existenzgefährdende Wirkungen können zudem aufgrund der positiv zu bewertenden Agglomerationseffekte mit Rewe und den weiteren Handelsangeboten im NassauCarree nicht abgeleitet werden.

Norma, Wiesbadener Straße, ca. 800 qm VKF



Auch für die Norma-Filiale gilt – vergleichbar der bereits gemachten Ausführungen zu der Plus-Filiale – dass die vormals bestehende Filiale, die den Kundenansprüchen nicht mehr gerecht werden konnte, durch einen Neubau ersetzt wurde. Dieser zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, ein angemessenes Stellplatzangebot und ein modernes Erscheinungsbild aus. Eine Existenzgefährdung aufgrund des Erweiterungsvorhabens der Fa. Lidl kann damit ausgeschlossen werden. Darüber hinaus muss auf die räumliche Funktionstrennung der beiden Verkaufsstellen hingewiesen werden, die sich aus der Lage im Westen (Norma) bzw. im Norden (Lidl) der Stadt ergibt.

Rewe, Idstein-Wörsdorf, Hauptstraße, ca. 900 qm VKF



Dieser Supermarkt sichert die Lebensmittelgrundversorgung im Stadtteil Wörsdorf. Schädigende Effekte sind nicht zu erwarten, da er aus betriebsformspezifischen Gründen nicht in direktem Wettbewerb mit Lidl steht.

Edeka, Waldems – Esch, Auf der Lind, 800 qm VKF



Edeka ist der einzige Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Waldems mit einem umfangreichen Stellplatzangebot in städtebaulich nicht-integrierter Lage. Als Supermarkt hat er durch die Erweiterung von Lidl ebenfalls keine nennenswerten Wettbewerbseffekte zu erwarten und wird den Kunden in Waldems auch künftig zur Verfügung stehen.

Edeka, Hünstetten – Wallrabenstein, Flutweg, 600 qm VKF



Für diesen relativ neuen Supermarkt in städtebaulich teil-integrierter Lage gelten ebenfalls die zuvor gemachten Aussagen. Messbare Effekte sind nicht zu erwarten. Er wird auch künftig am Wettbewerb teilnehmen und ist in seiner Existenz nicht gefährdet.

Netto, Hünstetten-Wallbach, A.-Bücher-Str., 700 qm VKF



Der Netto-Discounter steht aus betriebsformspezifischen Gründen grundsätzlich im Wettbewerb mit Lidl. Aufgrund seiner räumlichen Entfernung und den nur geringen zu erwartenden Umverteilungseffekten lassen sich hieraus jedoch keine betriebsgefährdenden Effekte ableiten, so dass dieser Markt der Bevölkerung in Hünstetten auch nach der Erweiterung von Lidl zur Verfügung steht.

Tegut, Hünstetten-Kesselbach, Neukirchner-Str. 14, 1.200 qm VKF



Der erst im letzten Jahr eröffnete Tegut-Supermarkt liegt zwischen der Bundesstraße B 417 und dem in Entwicklung befindlichen Wohnpark Taunusblick. Der Supermarkt übernimmt insbesondere Versorgungsfunktion für die Bewohner Kesselbachs. Aufgrund der direkten Lage an der Bundesstraße kommt auch den Mitnahmeeffekten eine nicht unbedeutende Rolle zu. Eine direkte Konkurrenzsituation zu der Lidl-Filiale besteht jedoch aufgrund der unterschiedlichen Sortiments- und Preisstruktur der beiden Unternehmen nicht.

Darüber hinaus plant die Stadt Idstein im Bereich des „Nassau Viertel West“ die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit rd. 3.300 qm Verkaufsfläche. Der Bauantrag liegt gegenwärtig bei der Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreis zur Genehmigung vor.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Idstein stellt das Plangebiet als Mischbaufläche dar. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit derzeit nicht entsprochen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren betrieben, um den Standort als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel darzustellen.

5. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich östlich der Limburger Straße am Ortsausgang der Kernstadt Idstein. Er erstreckt sich über das Flst. Fl. 30 Nr. 59/2, 60/1, 61/1 und 62/2 und wird vom Zissenbachweg bzw. der Limburger Straße im Westen des Plangrundstückes erschlossen. In nördlicher Richtung schließt sich der Zissenbachweg an. Östlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude sowie das Sportgelände mit Stellplätzen und Vereinsheim. In südlicher Richtung grenzt Wohnbebauung an. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha.

6. Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Art der baulichen Nutzung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.050 qm festgesetzt.

Die Festsetzung ermöglicht die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit max. 1.050 qm Verkaufsfläche². Durch die die zulässigen Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich eindeutig bestimmende Festsetzung wird gewährleistet, dass hier keine Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe o. ä. Raum finden, die ggf. ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in der Innenstadt haben könnten.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl bestimmt, die angibt, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Hinzu kommen Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der absoluten Gebäudehöhe.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht der in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀) festgelegten Obergrenze für Mischgebiete.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass geringfügige Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen werden, keine wesentlichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung HBO₂₀₀₅ definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mind. 2,3 m haben. Ein gegenüber mind. 1 Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mind. 1 geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als $\frac{3}{4}$ der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante Dachhaut gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschi-

² 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, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

nentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mind. 1 geneigten Dachfläche.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird vorliegend auf $Z = 1$ begrenzt, um eine Eingliederung in die bestehenden baulichen Strukturen im Umfeld zu ermöglichen und eine unverträgliche Höhenentwicklung zu vermeiden.

Da die HBO₂₀₀₅ nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses „nach oben hin“ unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich das geplante Gebäude in die bereits realisierte Bebauung eingliedert. Die maximale Gebäudeoberkante (OK_{Geb}) wird mit max. 9,0 m über Erdgeschoss-Rohfußboden festgesetzt. Sie entspricht bei flach geneigten Dächern dem First bzw. dem oberen Dachabschluss, bei Pultdächern dem oberen Pultdachabschluss sowie bei Flachdächern der Oberkante Attikaabschluss.

Baugrenzen

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Festsetzung der Baugrenzen. Das Bau- fenster wird in Anlehnung an den Gebäudebestand und die geplante Erweiterungsabsicht im Südwesten festge- setzt. Die Flächen östlich der Andienung werden ebenfalls in die überbaubare Fläche einbezogen. Hier soll der bereits angesprochene Schneckenverdichter installiert werden.

Verkehrerschließung

Die Erschließung erfolgt über die Limburger Straße sowie den Zissenbachweg. Sie ist Bestand und wird im Zuge der geplanten Baumaßnahmen nicht verändert. Eine wesentliche Veränderung oder Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens durch das Vorhaben ist unter Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsflüsse nicht zu erwarten. Auf eine weitergehende Betrachtung der Verkehrsmengen kann daher verzichtet werden.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehen rd. 107 Stellplätzen, voraussichtlich 13 Stellplätze werden durch die Baumaßnahmen entfallen. Der erforderliche Stellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Idstein kann auf der Fläche weiterhin erbracht werden. Die diesbezüglichen Einzelheiten können dem Plan- vollzug und dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.

Anbindung an den ÖV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen:

Bus: Der Haltepunkt „Limburger Straße“ liegt in rd. 200 m Entfernung in südlicher Richtung von dem geplanten Lebensmitteldiscounter und ist insofern auch fußläufig zu erreichen. Die Haltestelle wird wochentags in einer wechselnden Taktfrequenz (min. 1x stündlich) von den Buslinien 103 (Idstein (Bahnhof) – (Idstein) Wörsdorf – (Hünstetten) Wallrabenstein – (Hünstetten) Beuerbach – (Hünstetten) Bechtheim - (Hünstetten) Kettenschwal- bach und 5465 (Idstein (Taubenweg) – (Idstein) Wörsdorf – (Idstein) Walsdorf – (Bad Camberg) Würges - Bad Camberg (Bahnhof)) angefahren.

Bahn: Der Bahnhof in Idstein wird durch die Buslinien angebunden.

Fußgängerwegenetz: Das Fußwegenetz ist ebenfalls Bestand. Ein weitergehender Ausbau ist auch hier nicht vorgesehen.

7. Immissionsschutz

Bei Einzelhandelsvorhaben entstehen regelmäßig Emissionen durch Kundenverkehre, Andienverkehre und technische Einrichtungen wie Kühlaggregate und Kartonagenanlagen. Daher wurde parallel zum Bauleitplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten durch die Fa. Graner + Partner erstellt, um Aussagen über die Verträglichkeit des Planvorhabens mit der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung machen zu können. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung bestimmter baulicher und organisatorischer Schallschutzmaßnahmen der Betrieb der Lidl-Filiale in Einklang mit den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften möglich ist.³ Die baulichen Schallschutzmaßnahmen haben als textliche Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Als organisatorische Maßnahmen sind zu nennen:

- Die Öffnungszeiten des Marktes sind auf die Zeit von 07.00h – 20.00h zu beschränken.
- Die Anlieferung kann in der Zeit von 06.00h – 07.00h mit max. einem LKW und in der Zeit von 07.00h – 20.00h mit max. 2 LKWs erfolgen.
- Die Papierpresse (Schneckenverdichter) darf max. 5 Stunden in der Zeit von 07.00h – 20.00h betrieben werden.

Da eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung dieser Maßnahmen im Bebauungsplan nicht gegeben ist, finden diese Auflagen Eingang in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Einhaltung sowohl der baulichen als auch der organisatorischen Maßnahmen ist im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens sicher zu stellen.

8. Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind für die geplante Bebauung die im Folgenden erörterten Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan integriert worden.

Zulässig ist eine Dacheindeckung in den Farbtönen schwarz, anthrazit oder ziegelrot. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Im Plangebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante zulässig. Die Einfriedungen sind auf 50 % der Zaunlänge mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Abfall- und Wertstoffbehälter: Die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind gegen eine allgemeine Zugänglichkeit und Einsicht abzuschirmen. Möglich ist auch eine Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß Artenliste.

9. Berücksichtigung umweltschützender Belange

In die Planung werden grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen mit aufgenommen, die den Eingriff in Natur und Landschaft zusätzlich minimieren. Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Absterben zu ersetzen; bei Baumaßnahmen sind diese vor Beschädigungen zu schützen. Das Verkehrsbegleitgrün im Bereich der Stellplätze mit raumgliedernden und flächenüberdeckenden Bepflanzungen zwischen den Stellplatzgruppen ist zu erhalten. Im Zuge von Baumaßnahmen entfallendes Verkehrsbegleitgrün (z.B. Neugliederung der Stellplatzanlagen) ist entsprechend zu ersetzen. Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Versorgungsanlagen zu berücksichtigen (Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen DVGW-Hinweis GW 125).

In Ergänzung zur Sicherung des vorhandenen Bestandes sind weitere Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Dies betrifft eine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes. Aufgrund der geplanten Erweiterung des Filialgebäudes verliert diese Fläche ihre Funktion als Stellplatzbereich und steht somit für eine andersartige Nutzung zu Verfü-

³ Für detaillierte Aussagen zu den gewählten Berechnungsverfahren sowie den Berechnungsergebnissen kann auf das im Anhang beigefügte schalltechnische Gutachten der Fa. Graner+Partner verwiesen werden.

gung. Angestrebt werden die Entsiegelung der Fläche und die Durchführung von Strauchpflanzungen, wodurch der an anderer Stelle im Plangebiet vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Da das Plangebiet als ein im Zusammenhang bebauter Bereich im Sinne § 34 BauGB bewertet wird, entfällt die Notwendigkeit der Eingriffskompensation, wengleich – wie vorangehend bereits erwähnt – durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen der vorbereitete Eingriff direkt ausgeglichen werden kann.

Weiterhin ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, durchzuführen. Für detaillierte Ausführungen hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die vorliegenden beachtlichen Schutzgüter kann auf den beigegeführten Umweltbericht verwiesen werden, der Bestandteil dieser Begründung ist.

10. Wasserwirtschaftliche Belange

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das Ortsnetz und ist weitgehend Bestand. Ein Anschluss an die bestehende Infrastruktur ist möglich.

Abwasser

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem durch den Anschluss an die örtliche Kanalisation; diese ist Bestand.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist gemäß § 38 Abs. 2 HBO und dem Arbeitsblatt W 405 DVGW zu planen. Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Straße 7, 63507 Bad Schwalbach, abzustimmen.

Trinkwasserschutzgebiete

Der vorhandene Discountmarkt lag zum Zeitpunkt der Baugenehmigung im Jahre 1999 noch teilweise in der engeren Schutzzone II des geplanten Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen „Zissenbach“ und „Mühlstein“ der Stadt Idstein.

Aufgrund der Stilllegung des Tiefbrunnens „Mühlstein“ erfolgte im Jahr 2006 ein neuer Abgrenzungsvorschlag für das Schutzgebiet nur für den Tiefbrunnen „Zissenbach“. Hiernach liegt das Plangebiet nicht mehr in der Zone II sondern lediglich noch in der Zone III des geplanten Trinkwasserschutzgebietes. Die Verbote der Muster-Schutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996, S. 985) sind daher zu beachten.

Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung wird durch die beabsichtigten Baumaßnahmen nicht wesentlich verändert. Im Bereich des geplanten Anbaus befinden sich derzeit versiegelte Stellplätze. Zum aktuellen Ausbauzustand ergeben sich keine wesentlichen Änderungen.

Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Überschwemmungsgebiet und keine oberirdischen Gewässer.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Der Fachdienst Umwelt beim Rheingau-Taunus-Kreis weist auf Folgendes hin:

Bei den Aushubarbeiten für den vorhandenen Discountmarkt bzw. dem Parkplatz wurden im Jahr 1999 Altlasten der ehemaligen Lederfabrik Trinkaus festgestellt. Unter Anderem wurden im Bodenaushub Lederreste festgestellt, so dass das Gesundheitsamt wegen der Gefahr des Auftretens von Milzbranderregern eingeschaltet wurde.

Im Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme ist daher das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden sowie das Gesundheitsamt anzuhören.

11. Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufgenommen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

12. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenneuordnung i.S. der §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

13. Städtebauliche Vorkalkulation

Der Stadt Idstein entstehen aus dem Vollzug des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Kosten.

aufgestellt:

aufgestellt: