Stadt Idstein, Stadtteil Wörsdorf

Begründung
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
„Rewe Markt – Walsdorfer Straße“

Planstand: 06.06.2016

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1 Vorbemerkungen ... 3
1.1 Veranlassung und Planziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
1.3 Übergeordnete Planungen ... 6
2 Inhalt und Festsetzungen ... 14
2.1 Art der baulichen Nutzung ... 14
2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 15
2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 15
2.4 Grünordnerische Festsetzungen ... 15
2.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 16
3 Verkehrserschließung ... 16
4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Belange ... 18
4.1 Eingriffsregelung ... 18
4.2 Umweltbericht/Umweltprüfung ... 19
4.3 Artenschutz ... 19
5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz ... 20
6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten ... 22
7 Immissionsschutz ... 23
8 Denkmalschutz ... 23
9 Sonstige Infrastruktur ... 23
10 Bodenordnung ... 23
11 Städtebauliche Vorkalkulation ... 24

Anlagen:

- Planungsbüro Holger Fischer: Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rewe Markt – Walsdorfer Straße“, Stand März 2016
- Planungsbüro Holger Fischer: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rewe Markt – Walsdorfer Straße“, Stand November 2015
- Freudl Verkehrsplanung / Stete Planung: Verkehrsuntersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan REWE-Markt Idstein Wörsdorf, Stand Mai 2015
- Ingenieurbüro Zick-Hessler: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Walsdorfer Straße 3“ im Stadtteil Wörsdorf, Wasserwirtschaftliche Beurteilung der Lage im Überschwemmungsgebiet – Erläuterungsbericht, Stand März 2015
- Ingenieurbüro Zick-Hessler: Neubau eines REWE-Marktes in Idstein-Wörsdorf: Ermittlung der anfallenden Niederschlagswassermengen, Klärung der Abflussmöglichkeiten, Stand März 2015

- Institut für Geotechnik: Kurzzusammenfassung Untersuchungsergebnisse durchgeführter umwelttechnischer Untersuchungen (Ehemalige Lederfabrik Idstein-Wörsdorf), Stand 22.10.2012
- Geonorm: Idstein - Walsdorfer Straße 3 - Umwelttechnische Bodenuntersuchungen - Projekt-Nr. 201510330a2, Stand 12.05.2016
- TÜV Hessen, Gutachten Nr. L 7800 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch einen geplanten REWE-Markt in der Walsdorfer Straße in 65510 Idstein-Wörsdorf, Stand 21.04.2015

---

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Fa. Rewe betreibt in der Stadt Idstein mehrere Lebensmittelsupermärkte, wovon einer seinen Standort im Stadtteil Wörsdorf hat. Es handelt sich hierbei um die einzige Verkaufsstelle des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels in dem mit rd. 3.700 Einwohnern (Stand 04/2014) nach der Kernstadt größten Stadtteil der Stadt Idstein.

Der derzeitige Rewe-Standort liegt am südlichen Ortseingang in den Stadtteil Wörsdorf aus Richtung der Kernstadt von Idstein kommend und wird über einen Kreisverkehrsplatz auf der Hauptstraße (Landesstraße L 3026) verkehrlich erschlossen. Der bestehende Rewe-Markt verfügt über rd. 700 qm Verkaufsfläche zzgl. rd. 250 qm Verkaufsfläche im Getränkemarkt. Damit liegt die Verkaufsfläche deutlich unterhalb der Größenordnung für einen modernen Lebensmittelvollversorger, die bereits im Jahr 2002 durch eine eigens hierfür eingesetzte Arbeitsgruppe beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen (BMVBW)[1] mit mind. 1.270 qm beziffert wurde:

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

Anzumerken ist allerdings, dass bereits zum damaligen Zeitpunkt seitens der Vertreter der Betreiberunternehmen Folgendes festgestellt wurde: *„Die ökonomischen Grundvoraussetzungen hätten sich so geändert, dass die Supermärkte nur dann bestehen könnten, wenn sie über eine Verkaufsfläche von*

---

[1] Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ des BMVBW (veröffentlicht im Bericht vom 30.04.2002)

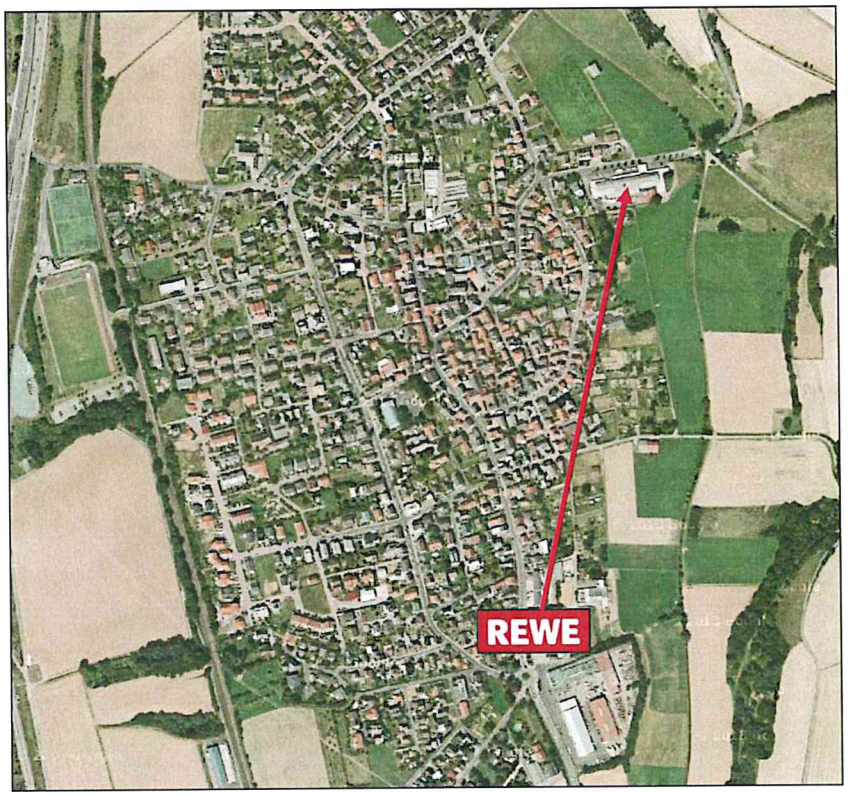
mindestens 1.500 qm verfügten. Dies u.a. deshalb, weil der Verbraucher bei den Vollversorgern auch im Rahmen der Nahversorgung immer größere Auswahlmöglichkeiten fordere.“ (Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO 2002, S.9). Dies gilt heute umso mehr, als dass sich zwischenzeitlich weitere flächenbeanspruchende Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel ergeben haben. Anzusprechen sind z.B.

- Ausdehnung der Frische- und Convenienceangebote
- Reduzierung der Regalhöhen um eine Etage
- Verbreiterung der Laufwege
- Erhöhter Flächenbedarf moderner Kassensysteme
- Ausweitung der flächenbeanspruchenden Kühl- und Tiefkühlzonen
- Service- und Angebotsprofilierung gegenüber Discountern durch bspw. Degustations- und Aktionsflächen
- Diversifizierung des Getränkeangebotes
- Rücknahmeflächen für Leergut

Um die Lebensmittelnahversorgung im Stadtteil Wörsdorf langfristig aufrecht erhalten zu können, bedarf es im vorliegenden Fall insofern einer grundlegenden Neugestaltung des vorhandenen Rewe-Marktes. Ziel ist dabei - neben einer Vergrößerung der Verkaufsfläche auf eine heute angemessene Größenordnung von 1.500 qm einschließlich Getränkemarkt - auch die Optimierung der betriebsinternen Logistik, die Schaffung einer hinreichenden Anzahl an gut einsehbaren und komfortabel befahrbaren Kundenstellplätze und schließlich die Berücksichtigung heutiger Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz des Marktgebäudes. Nach intensiver Prüfung muss festgehalten werden, dass diese Anforderungen am derzeitigen Standort bspw. aus Gründen der Flächen- und Grundstücksverfügbarkeit nicht umgesetzt werden können.

Im Ergebnis der Prüfung möglicher Standortalternativen stellt sich die Situation nun derart dar, dass der Rewe-Markt innerhalb des Stadtteils Wörsdorf vom Standort Hauptstraße 62 an den Standort Walsdorfer Straße 3 verlagert werden soll. Bei dem Planstandort handelt es sich um das ehemalige Betriebsgelände einer Lederfabrik, welches allerdings bereits seit längerer Zeit keiner regelmäßigen Nutzung mehr unterliegt. Planungsrechtlich ist das Gebiet überwiegend dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen, das Bebauungskonzept erstreckt sich darüber hinaus tlw. aber auch auf Flächen, die als Außenbereich im Sinne § 35 BauGB zu bewerten sind.

Räumliche Übersicht der geplanten Rewe-Verlagerung im Stadtteil Wörsdorf



Eigene Darstellung auf Grundlage www.maps.google.de

Das Nutzungskonzept sieht vor, den am Planstandort vorhandenen Gebäudebestand vollständig niederzulegen, und einen Lebensmittelmarkt einschließlich Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 qm zu errichten. Das Gebäude soll im Westen des Plangebietes angeordnet und über die Walsdorfer Straße (Landesstraße L 3026) verkehrlich erschlossen werden. Grundlage für die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellen die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Stand März 2016) dar.

Im Hinblick auf das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das vorangehend beschriebene Planvorhaben zu schaffen, hat der Grundstückseigentümer in Funktion als Vorhabenträger einen Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Stadt Idstein gestellt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Idstein hat hierüber beraten und in ihrer Sitzung am 06.11.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes “Rewe Markt – Walsdorfer Straße“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Parallelverfahren gefasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Wörsdorf der Stadt Idstein. Es handelt sich im Wesentlichen um einen gewerblichen Altstandort, der einer Nachfolgenutzung zugeführt werden soll. Das Plangebiet wird begrenzt von der Walsdorfer Straße im Norden, dem Verlauf des Wörsbachs im Osten, landwirtschaftlichen Nutzflächen im Süden und Wohnbebauung im Westen. Auch nördlich der Walsdorfer Straße schließt sich Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Das Plangebiet im Luftbild

Eigene Darstellung auf Grundlage www.maps.google.de

Die Nutzung im Plangebiet wird im Wesentlichen bestimmt durch den überwiegend leer stehenden Gebäudebestand mit den dazugehörigen Nebenanlagen der ehemaligen Lederfabrik und versiegelten Grundstücksflächen. Der östliche Teil des Plangebietes stellt sich als Grünlandfläche dar. Das Gelände weist nur einen geringen Höhenunterschied auf. Soweit keine Hochbauten vorhanden sind, ist der östliche Teil des Geländes innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes des Wörsbaches gelegen.

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet überwiegend als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* und tlw. als *Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft* überlagert mit den Signaturen *Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und *Vorranggebiet Regionaler Grünzug* dar.

Das Plangebiet im Regionalplan Südhessen

Im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme gilt, soweit das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt ist, dass diese an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Im Übrigen sind aufgrund der vorangehend beschriebenen Darstellung des Plangebietes im Wesentlichen die folgenden Ziele bzw. Grundsätze zu beachten:

Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft

G 10.1-11 In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. Im RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main findet diese Regelung keine Anwendung.

Die vorliegend für die Verlagerung des Rewe-Marktes in Anspruch genommene Fläche des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft liegt deutlich unterhalb der Schwelle von 5 ha. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Einzelmaßnahme handelt, die der Arrondierung des Ortsrandes dient, und die Fläche bereits heute faktisch keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, können im vorliegenden Fall die Belange der Landwirtschaft zurückgestellt werden.

Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz

Z 6.3-12 In der Karte sind „Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt. Sie dienen neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen.

In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen (z.B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig. Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist zeitnah und gleichwertig auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern.

Wie bereits eingangs dargelegt, liegt das Plangebiet tlw. im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Wörsbaches, was sich auch in der Darstellung als Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ausdrückt. Im Hinblick auf die Würdigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Bauleitplanverfahren wurde eine entsprechende Vorplanung erstellt und mit den Fachbehör-

den abgestimmt. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kap. 5 dieser Begründung wird verwiesen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Retentionsraumfunktion des Plangebietes erwarten lässt.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

G 4.6-3 Im Regionalplan/RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Die Darstellung des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktion schließt sich im Osten an den Siedlungsrand des Stadtteils Wörsdorf an, erstreckt sich sodann großflächig in östliche Richtung weit über den Verlauf des Wörsbaches hinaus. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass in dem Bereich, der als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt ist, keine hochbaulichen Maßnahmen sondern ausschließlich Stellplätze geplant sind, wird keine zusätzliche Barrierewirkung für den Transport von frischer und kühler Luft geschaffen. Um die mit der Bebauung verbundenen Aspekte wie bspw. die Erhöhung der Verdunstungsrate zu verringern und das Kleinklima positiv zu beeinflussen, werden in den Bebauungsplan umfangreiche Ein- und Durchgrünungsfestsetzungen aufgenommen. Die Planung ist damit mit dem o.g. Grundsatz vereinbar.

Regionaler Grünzug

Z 4.3-2 Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Z4.3-3 Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.

Bei der Darstellung des Regionalen Grünzuges handelt es sich um eine großräumige Flächendarstellung, die sich beidseits der entlang der Autobahn A3 gelegenen Stadtteile der Stadt Idstein und darüber hinaus über weite Flächen erstreckt. Insofern schließt sich der Regionale Grünzug auch beidseits an den vorhandenen Siedlungsrand des Stadtteils Wörsdorf an. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Baumaßnahme im Bereich des Regionalen Grünzugs und der Tatsache, dass der Verlauf des Wörsbaches als natürliche Grenze zur offenen Landschaft anerkannt wird, gehen mit der baulichen Entwicklung keine Folgen wie die Zersiedlung von Siedlungsgebieten, eine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts, der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse einher.

Dass diese Planung einen Ausgleich entsprechend der Formulierung in Z 4.3-3 erfordert, ist dabei unstrittig. Die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche erfüllt die entsprechende Anforderung.

Im Übrigen formuliert der Regionalplan Südhessen im Hinblick auf die Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe die folgenden Zielvorgaben[2]:

Z 3.4.3-2 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-Kleinzentren) zulässig. (...)

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.

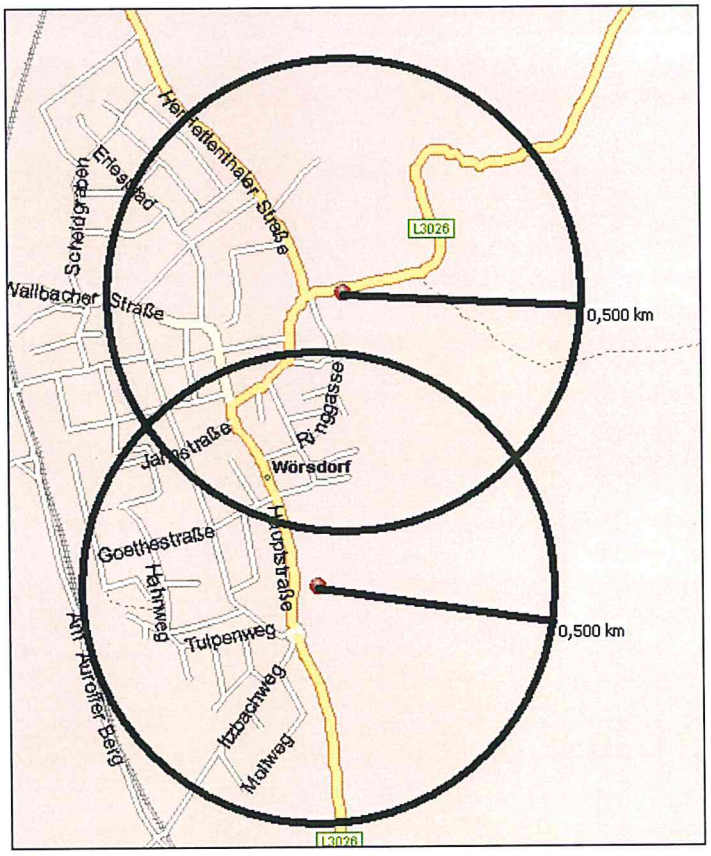
Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten 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.

Dem **Konzentrationsgebot** – Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben ausschließlich in Mittel- und Oberzentren – wird das Vorhaben gerecht. Die Stadt Idstein übernimmt die Funktion eines Mittelzentrums.

Dem **städtebaulichen Integrationsgebot** – großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen – wird das Vorhaben gerecht, da es sich unmittelbar an den durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsrand anschließt bspw. im Norden sogar tlw. von Wohnbebauung umschlossen ist. Auch dokumentiert die nachfolgende Abbildung, dass der Planstandort ein dem Altstandort annähernd vergleichbare Abdeckung der Wohnsiedlungsgebiete hinsichtlich seiner fußläufigen Erreichbarkeit aufweist.

[2] Wiedergegeben werden lediglich die Zielvorgaben, die vorliegend beachtlich sind.

Fußläufiger Einzugsbereich (500 m) um Alt- und Planstandort



Mappoint

Im Hinblick auf die Wahrung des **Nicht-Beeinträchtigungsgebotes** bedarf es einer Betrachtung von Kaufkraftpotenzial und dem zu erwartenden Planumsatz sowie der Wettbewerbsstandorte insbesondere in der Stadt Idstein.

Gemäß Angaben des EHI Retail Institutes veröffentlicht auf www.handelsdaten.de liegt die Flächenproduktivität bei Supermärkten im Jahr 2012 bei rd. 5.000 €/qm Verkaufsfläche. Bei Getränkemarkten wird aufgrund des flächenintensiven Verkaufs von Gebinden regelmäßig eine deutlich geringere Raumleistung erzielt, die bei rd. 1.600 €/qm Verkaufsfläche liegt.

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist die Verlagerung und Vergrößerung eines Rewe-Supermarktes einschließlich Getränkemarkt. Aus der Erfahrung mit vergleichbaren Planvorhaben erreicht der Verkaufsflächenanteil Lebensmittel regelmäßig eine Größenordnung von rd. 1.200 qm, auf den Getränkemarkt entfallen insofern rd. 300 qm. Unter Annahme dieser Parameter ergibt sich bei einer überschlägigen Abschätzung ein Planumsatz von rd. 6,5 Mio. €. Dabei bleibt zunächst unberücksichtigt, dass es sich nicht um die vollständige Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes sondern lediglich um eine innerörtliche Verlagerung und Vergrößerung eines bestehenden Betriebes handelt.

Ermittlung des Planumsatzes

	Verkaufsfläche	Raumleistung	Umsatz
Rewe-Supermarkt	1.200 qm	5.000 €/qm	6,0 Mio. €
Rewe-Getränkemarkt	300 qm	1.600 €/qm	0,5 Mio. €
			6,5 Mio. €

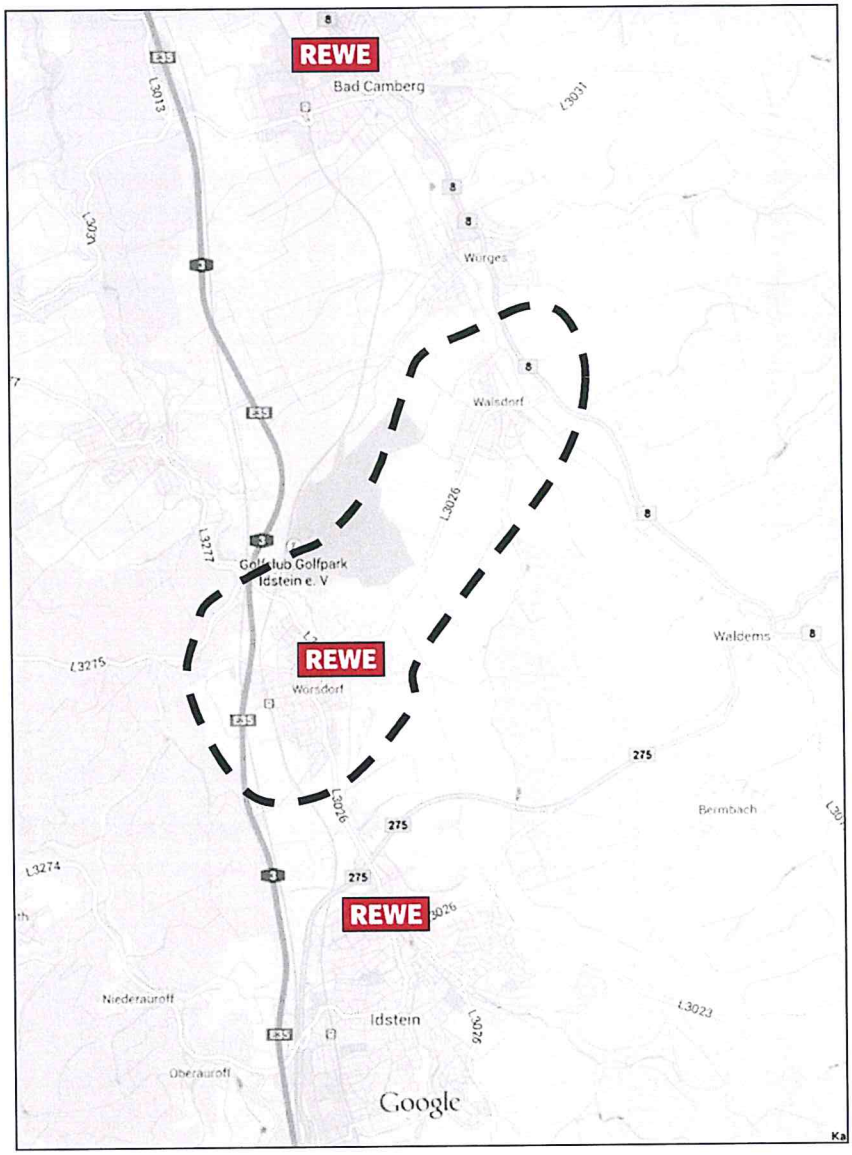
Die sortimentsbezogene Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel liegt lt. Gesellschaft für Konsumforschung im Jahr 2012 bundesweit aktuell bei 2.164 €/Jahr und Einwohner[3]. Kaufkraft bedeutet aber nicht, dass die genannten Beträge auch tatsächlich verausgabt werden, da es sich lediglich um das zur Verfügung stehende Potenzial handelt.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes verausgabt im Jahr 2011 jeder Bürger rd. 1.900 € für Nahrungs- und Genussmittel. Geht man davon aus, dass entsprechend der bundesdurchschnittlichen Aufteilung des Umsatzes auf Betriebsformen insgesamt 96,2 % auf den institutionellen Lebensmitteleinzelhandel entfallen, entspricht dies einem Wert von rd. 1.830 Euro pro Kopf.

Im Stadtteil Wörsdorf leben zum Zeitpunkt April 2014 nach Angaben der Stadt Idstein 3.684 Personen. Diesen kann insofern ein Kaufkraftpotenzial für den institutionellen Lebensmitteleinzelhandel von 6,7 Mio. € zugesprochen werden. Dieser Wert liegt geringfügig oberhalb des vorangehend ermittelten Planumsatz des geplanten Rewe-Marktes, was die Aussage erlaubt, dass das Vorhaben in seiner Größenordnung an die Nachfragesituation angepasst ist. Im Übrigen muss davon ausgegangen werden, dass sich der Einzugsbereich des Rewe-Marktes auch auf den Idsteiner Stadtteil Walsdorf erstreckt, der nordöstlich des Stadtteils Wörsdorf gelegen ist und selbst nicht über eine Lebensmittelgrundversorgung verfügt. Aufgrund der in Folge der Verlagerung künftig noch besseren verkehrlichen Erreichbarkeit der Rewe-Filiale in Wörsdorf aus Richtung Walsdorf kommend, wird sich die Versorgungssituation des Marktes künftig auch auf mindestens diesen benachbarten Stadtteil mit rd. 1.500 Einwohnern und einem sortimentsspezifischen Kaufkraftpotenzial von 2,8 Mio. € erstrecken.

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

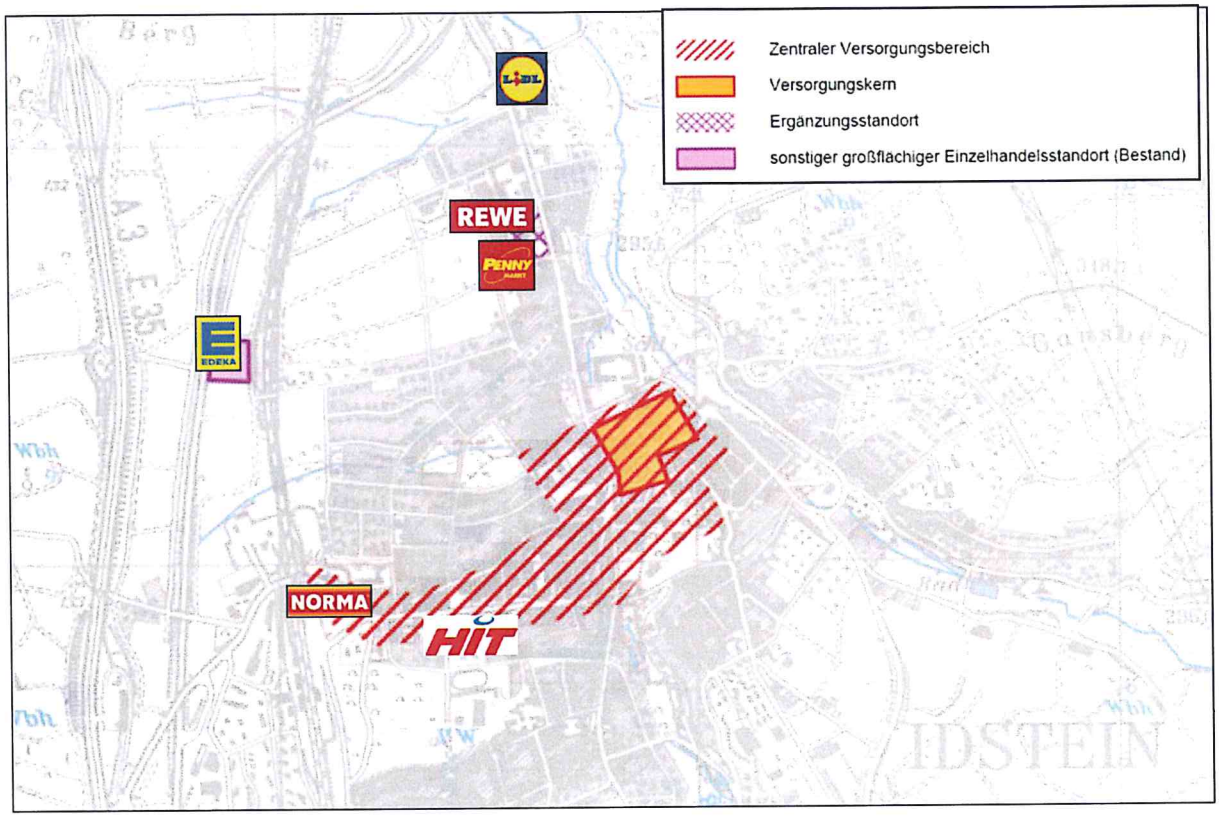
Einzugsbereich der Rewe-Filiale Wörsdorf



Eigene Darstellung auf Grundlage www.maps.google.de

Den maßgeblichen Wettbewerbsstandort in der Stadt Idstein stellt das Einkaufszentrum an der Limburger Straße dar, in dem aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels eine Rewe- und eine Penny-Filiale ansässig sind. Auch der ebenfalls an der Limburger Straße ansässigen Lidl-Filiale sowie dem Edeka-Markt an der B 275 können aufgrund der relativen Nähe und der ausgesprochen guten verkehrlichen Erreichbarkeit eine Versorgungsfunktion für die im Stadtteil Wörsdorf lebende Bevölkerung zugesprochen werden. Diese genannten Einzelhandelsstandorte werden im Regionalplan Südhessen als Ergänzungsstandort bzw. als sonstiger Einzelhandelsstandort Bestand klassifiziert. Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Idstein erstreckt sich über die Altstadt und folgt sodann der Wiesbadener Straße bis auf Höhe der Bahntrasse. Innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs sind als Betriebe des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels im Wesentlichen ein HIT-Verbrauchermarkt und eine Norma-Discounterfiliale anzusprechen. Das Planvorhaben ist nicht geeignet, diese innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sowie die im Übrigen genannten Betriebe des institutionellenLebensmitteleinzelhandels in ihrer Existenz zu gefährden und damit die Versorgungsfunktion regionalplanerisch klassifizierter Standorte in Frage zu stellen.

Zentraler Versorgungsbereich Stadt Idstein



Z3.4.3-4 Regional bedeutsame großflächige Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Sortimentsliste in der Begründung) sind nur in den für die Mittel- und Oberzentren in Abbildung 5 gebietsscharf dargestellten zentralen Versorgungsbereichen innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung“ anzusiedeln.

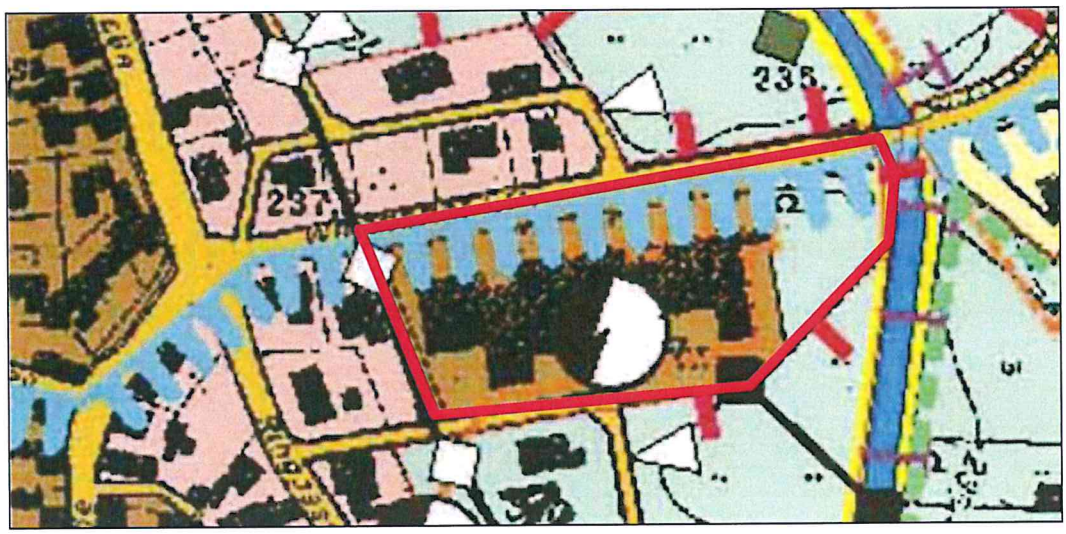
Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben an anderer Stelle dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und Versorgungskerne in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

Inwieweit dieses Ziel im vorliegenden Fall beachtlich ist, ist maßgeblich davon abhängig, ob es sich um ein *regionalbedeutsames großflächiges Einzelhandelsvorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten* handelt. Dabei ist unstrittig, dass das Sortiment Lebensmittel zentrenrelevant ist und es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt. Zur der Frage der regionalen Bedeutsamkeit sei auf die Begründung zu Z 3.4.3-4 verwiesen. Demnach gilt: *„(…) Regional bedeutsam (raumbedeutsam) sind Einzelhandelsvorhaben immer dann, wenn zu erwarten ist, dass sich diese auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. (…)“* Entsprechende Auswirkungen sind vorliegend nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Zusammenfassend bleibt damit festzuhalten, dass die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Idstein stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Baufläche und tlw. als Fläche für Landwirtschaft, Zweckbestimmung Bachaue dar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die notwendige Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Stadt Idstein



2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 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 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 für das Plangebiet wird festgesetzt:

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich Getränkemarkt und Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 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, Gänge 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 Käsefrischtheke mit Bedienung).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie Vorgaben zur zulässigen Höhe baulicher Anlage bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,5, die sich damit an dem Flächenbedarf des geplanten Baukörpers orientiert. Im Hinblick auf den regelmäßig hohen Stellplatzbedarf großflächiger Einzelhandelsbetriebe wird durch textliche Festsetzung bestimmt, dass die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Sinne der Begriffsbestimmung der Hessischen Bauordnung wird begrenzt auf Z = I.

Höhe baulicher Anlagen (OKGeb)

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse alleine nicht ausreicht, die Höhenentwicklung eines Gebäudes zu begrenzen, wird in Ergänzung eine maximal zulässige Gebäudehöhe im Bebauungsplan festgesetzt. Diese wird bestimmt mit einer Höhe von max. 246,0 ü.NN., was in Bezug auf das vorhandene Gelände im Plangebiet einer Gebäudehöhe von ca. 10 m entspricht.

2.3 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 begrenzt, bis an die gebaut werden darf. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes kommt die überbaubare Grundstücksfläche im Westen des Plangebietes mit einem Abstand von mind. 5 m zur westlichen Geltungsbereichsgrenze zum Liegen. Bzgl. der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen wird bestimmt: Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich innerhalb der für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.4 Grünordnerische Festsetzungen

Im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie mit dem Ziel, einen Beitrag zur positiven Entwicklung des Kleinklimas zu leisten, werden grünordnerische und eingriffsminimierende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Festsetzung zum Erhalt und zur Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen entlang der Walsdorfer Straße sowie im Bereich der Stellplatzanlage.
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Norden und Westen des Marktgebäudes.
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün und zum Erhalt von Gehölzen in diesem Bereich.

- Festsetzung einer Maßnahmenfläche für den Naturschutz, um den Uferrandstreifen des Wörsbach zu Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft von Bebauung freizuhalten.

2.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO werden folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Dächer

Für Hauptgebäude zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, anthrazit) und dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der südlichen und nördlichen Gebäudefassade unzulässig. An der westlichen und östlichen Gebäudefassade sind Werbeanlagen gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig. Die Werbeanlagen müssen sich hier insgesamt dem Bauwerk unterordnen und dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Lichtwerbung in Form von Blink-, Lauf- und Wechsellichtern ist unzulässig. Freistehende Fahnen und Werbeanlagen (einschl. Fahnen und Pylonen) auf Dachflächen sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

Ein freistehender Werbepylon darf eine Höhe von 8,0 m und eine freistehende Werbestele eine Höhe von 4,0 m über Niveau Stellplatzanlage nicht überschreiten.

Einfriedungen

Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände.

3 Verkehrserschließung

Fließender Verkehr

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar südlich an die Walsdorfer Straße (L 3026) an, von wo aus es auch derzeit verkehrlich erschlossen ist. Im Kontext mit der geplanten Umgestaltung des ehemaligen Gewerbestandortes zu einem Einzelhandelsstandort bedarf es der Neuausbildung einer Zufahrt auf die o.g. Landesstraße, wobei diese Zufahrt außerhalb des OD-Bereichs zum Liegen kommen wird.

Im Hinblick auf die Frage Leistungsfähigkeit der geplanten Einmündung unter Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit wurde im Vorfeld der Bauleitplanung die dieser Begründung im Anhang beigefügte Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese kommt für den Prognoseplanfall zu folgendem Ergebnis: *„Zur Betrachtung der Leistungsfähigkeit der Anbindung wird die aus der Bestandsaufnahme 2015 bekannte Verkehrsbelastung der Walsdorfer Straße um die Zuwächse des Nullfalles 2030 (Kapitel 3.1) erhöht (= plus drei Prozent) und anschließend werden die Ergebnisse der Verkehrsprognose (Kapitel 3.5) „aufgesattelt“; damit wird die Situation für den Planfall „durchgespielt“. Für den rechnerischen Ansatz wird dabei unterstellt, dass weder eine Rechts- noch eine Linksabbiegespur eingerichtet*

wird (um so den ungünstigsten Fall darzustellen); weiterhin wird berücksichtigt, dass die Einmündung außerorts liegt. (…)

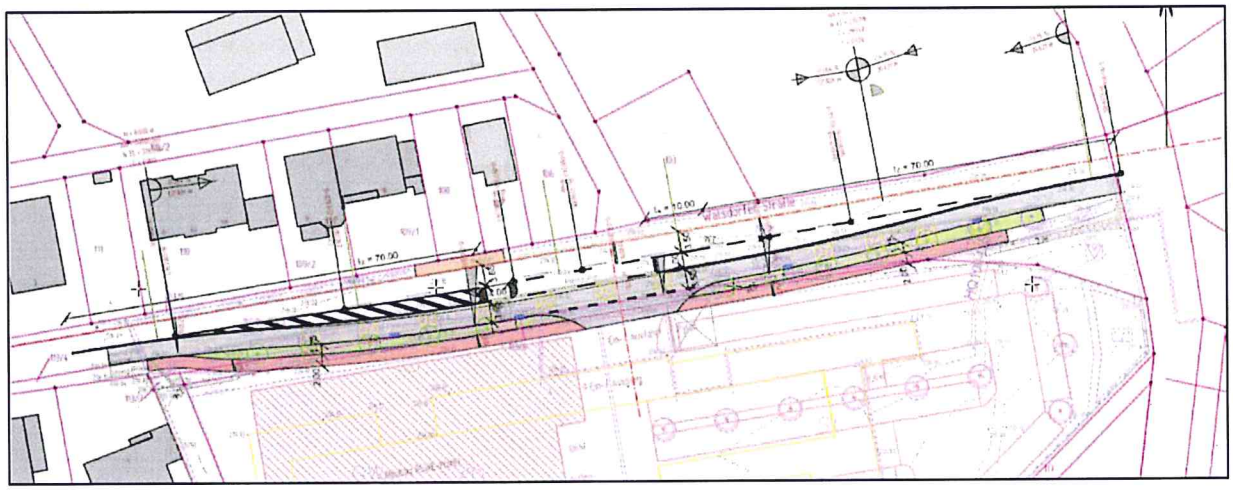
Die steigenden Verkehrsbelastungen, hervorgerufen durch die geplante Realisierung des Bebauungsplanes, führen an der neuen Einmündung in die Walsdorfer Straße in der nachmittäglichen Spitzenstunde zur guten Verkehrsqualitätsstufe B.“

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen kommt der Gutachter im Hinblick auf die Frage der Dimensionierung und Ausgestaltung der Anbindung zu folgender Empfehlung: „*Die Knotenpunktgeometrie der neu entstehenden Einmündung ist gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL6) auszubilden. Die Landesstraße L 3026 wird nach Vorgabe HessenMobil bzw. gemäß Tabelle 1 der genannten Richtlinie der Verbindungsfunktionsstufe III, LS III, und der Entwurfsklasse EKL 3, zugeordnet. Aus dortiger Tabelle 22 ist in Zusammenhang mit der Leistungsfähigkeitsbewertung (Kapitel 4.2) abzuleiten, dass die Einmündung ohne Lichtsignalanlage betrieben werden kann. Schließlich ist nach Tabelle 27 (ebenda) nachzuweisen, dass „kein nennenswerter Rückstau“ auftreten darf – dies ist, wie Tabelle 7 zeigt, deutlich gegeben.*

Aus der o.g. Richtlinie und dem durchgeführten Leistungsfähigkeitsnachweis ist somit abzuleiten, dass eine bauliche Lösung für die Linksabbiegevorgänge erforderlich ist. Bei Einstufung in die Entwurfsklasse EKL 3 ist dies eine Linksabbiegespur gemäß LA3 (Kapitel 6.4.5); aufgrund der günstigen Ergebnisse des Leistungsfähigkeitsnachweises kann auch erwogen werden, den Linksabbiegetyp LA4 zuzulassen – dies würde bei niedrigerem Flächenverbrauch (schmalere Fahrbahn) einen geringeren baulichen Eingriff in die nördlich gelegene Böschung und/oder in den südlich befindlichen baumbestandenen Grünstreifen bewirken.“

Im Hinblick auf das Ziel der Erhöhung der Verkehrssicherheit wird im vorliegenden Fall eine Linksabbiegerspur gemäß der LA 3, d.h. mit eigenem Aufstellbereich vorgesehen. Der straßenbauliche Entwurf des Ingenieurbüro Ohlsen sieht bei durchschnittlichen Breiten der durchgängigen Fahrstreifen von 3,5 bis 3,65 m eine Querungshilfe für Fußgänger und eine Verlängerung des nördlich der Landesstraße vorhandenen Fußwegs bis auf Höhe dieser Querungshilfe vor. Die für die Umsetzung der Linksabbiegerspur notwendige Verbreiterung der Verkehrsfläche erfolgt in südliche Richtung. Der hier vorhandene Rad- und Gehweg wird ebenfalls nach Süden verschoben und mit gleicher Breite und gleichem Ausbaustandard wie im Bestand neu angelegt.

Linksabbiegerspur für den Planstandort Walsdorfer Straße 3



Ingenieurbüro Ohlsen, Grünberg

Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Im Hinblick auf die Befriedigung des planinduzierten Stellplatzbedarfs wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze zur Ausweisung gebracht, die hinreichend dimensioniert ist, mind. 100 Stellplätze zur Umsetzung zu bringen.

Zur Unterbringung des Fahrradverkehrs wird im Bebauungsplan eine Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Fahrradabstellanlage ausgewiesen, die hinreichend dimensioniert ist, um 12 Stellplätze für Fahrräder und 3 Stellplätze für Fahrräder mit Anhänger zu realisieren.

Rad- und Fußgängerverkehr

Die Walsdorfer Straße ist im Bereich des Plangebietes straßenbegleitend, durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt, mit einem kombinierten Fuß- und Radweg ausgestattet. In Folge der geplanten Umgestaltung der Landesstraße wird diese in südliche Richtung erweitert, so dass punktuell eine kleinräumige Verlegung dieses Fuß- und Radweges erforderlich wird. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan geschaffen. Auch eine Verlängerung des nördlich der Landesstraße vorhandenen Fußwegs bis auf Höhe der geplanten Querungshilfe wird durch den Bebauungsplan vorbereitet.

Um eine Erreichbarkeit des Marktstandortes für Fußgänger und Radfahrer auch aus südlicher Richtung ausgehend von dem hier vorhandenen Weg mit Anschluss an die Ringgasse zu ermöglichen, ist im Vorhaben- und Erschließungsplan ein Grundstückszugang aus dieser Richtung dokumentiert.

ÖPNV

Die nächstgelegenen Bushaltestellen (Wörsdorf Rathaus und Wörsdorf Scheidgraben) befinden sich in der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Wörsdorf und sind fußläufig nur bedingt erreichbar.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer und artenschutzrechtlicher Belange

4.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren.

Bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Bestand bereits überwiegend baulich genutzt wird. Das anhand der Kompensationsverordnung des Landes Hessen ermittelte Biotopwertdefizit beläuft sich unter Berücksichtigung des vorgefundenen Biotopbestandes auf rd. 48.000 Punkte. Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan neu vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine Teilmaßnahme der geplanten Renaturierung des Wörsbaches als Ausgleich zugeordnet. Für weitergehende Ausführungen zur Eingriffs-/ Ausgleichsthematik sei auf den im Anhang beigefügten Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Planungsbeitrag verwiesen. Im Hinblick auf die ggf. notwendige wasserrechtliche Befreiung für die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme sei im Übrigen auf die Ausführungen in Kap. 5 dieser Begründung verwiesen.

4.2 Umweltbericht/Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 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.

Entsprechend des gesetzlichen Erfordernisses wurde der im Anhang beigefügte Umweltbericht erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Belange des Umweltschützes voraussichtlich keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

4.3 Artenschutz

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das im Plangebiet vorhandene Inventar an Vögel und Fledermäuse erhoben und die Ergebnisse im Hinblick auf die Betroffenheit durch die vorliegende Planung bewertet. Im Ergebnis des im Anhang beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ist festzuhalten:

„Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten der Haussperling, die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler, Rauhhautfledermaus und Zwergfledermaus her-vorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

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) kann nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.2.3 „Art-für-Art-Prüfung“ und Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Haussperling

- Von einem Abriss der Gebäude ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern dieser in diesem Zeitraum notwendig wird, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von fünf geeigneten Kolonienistkästen (z.B. Schwegler Sperlingskolonie 1 SP) zu kompensieren.

Insgesamt ist festzuhalten, dass generell vorhabensspezifische Störwirkungen zu erwarten sind. Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige anlagen- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Für den Großteil der vorkommenden Vogelarten sind aufgrund der vergleichsweise hohen

Stresstoleranz, der guten Anpassungsfähigkeiten sowie der derzeit schon vorhandenen Störwirkungen und der daraus resultierenden Gewöhnungseffekte keine oder nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Ähnliches gilt aufgrund der verhältnismäßig unspezifischen Bindung auch für die nachgewiesenen Nahrungsgäste. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind jedoch generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen und dem Abriss von Gebäuden ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG und aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen oder der Abriss von Gebäuden in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (heimische und standortgerechte Arten) sind wünschenswert.

Fledermäuse

- Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten (01.Mai bis 31.Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Ende Sept. - Ende Nov.. Abrissarbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten (ökologische Baubegleitung).

- Festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen und die regelmäßige Pflege von geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen (2 x Fledermausfassadenquartier 1 WQ) zu kompensieren.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.“

In Ergänzung ist auszuführen, dass sich der im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangene Hinweis auf ein mögliches Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus im Gebäudebestand trotz intensiver Nachsuche (Ausflugsbeobachtungen und Beobachtung morgendlichen Schwärmens) nicht bestätigt hat.

Im Ergebnis besteht für die Ebene der Bauleitplanung im Hinblick auf die Würdigung der Belange des Artenschutzes kein weiterführender Handlungsbedarf.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet verfügt bereits heute über einen Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz. Gegenüber der Vornutzung ist mit einer Reduzierung des Wasserbedarfs zu rechnen, so dass leistungssteigernde Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich werden.

Die Möglichkeiten der Entwässerung des Plangebietes wurden durch das Büro Zick-Hessler geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden kann, was im Übrigen den einschlägigen Bestimmungen des § 55 WHG entspricht. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf Grundlage einer entsprechenden Einleitegenehmigung in den Wörsbach abgeleitet. Die Einleitemenge darf dabei den natürlichen Abfluss aus dem Voreingriffszustandes nicht überschreiten.
Die Schmutzwassermengen können dem Verbandssammler DN 1200 des Abwasserverbandes Idstein, der im Plangebiet verläuft, zugeführt werden.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die Gewässerparzelle des Wörsbachs an und liegt tlw. innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes dieses Gewässers. Im Hinblick auf

die Anforderungen des § 23 Abs. 1 HWG wird entlang des Wörsbachs ein mind. 10 m breiter Gewässerrandstreifen, welcher als Extensivgrünland anzulegen und zu nutzen ist, zur Ausweisung gebracht.

Im Hinblick auf die Belange des Hochwasserschutzes gilt, dass im Vorfeld der Planung eine fachgutachterliche Bewertung der Planung erstellt wurde. Das Büro Zick-Hessler, Wettenberg, kommt im Ergebnis zu folgender Erkenntnis: *„(…) Auf Grundlage einer projektbezogenen, örtlich durchgeführten Vermessung des Plangebietes und des daraus berechneten digitalen Geländemodells wurden vom Ing.-Büro Zick-Hessler mögliche Auswirkungen des Projektvorhabens auf das Überschwemmungsgebiet des Wörsbaches untersucht. Hierbei konnte festgestellt werden, dass der tatsächliche Verlauf der Überschwemmungsgebietsgrenze auf dem Flurstück Nr. 116/3 in der Flur 3 von dem amtlich festgestellten in Teilbereichen abweicht. Die Höhenangaben zur Wasserspiegellage aus dem RKH wurden vom RP Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.2 (RPAU) zur Verfügung gestellt (siehe auch Abbildung 3).*

Im Rahmen eines Ortstermins mit dem RPAU Wiesbaden konnte ein örtlicher Abgleich zwischen amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebietsgrenze und tatsächlich festgestellter Überschwemmungsgebietsgrenze vorgenommen werden. Die Anpassung der Überschwemmungsgebietsgrenze wurde nur auf dem Plangebiet, Flurstück Nr. 116/3 in der Flur 3 der Gemarkung Wörsdorf, vorgenommen.

Nach vg. Ortsvergleich wird belegt, dass die im nördlichen Grundstücksbereich amtlich ausgewiesene Überschwemmungsgebietsfläche zwischen der Walsdorfer Straße und dem vorhandenen Gebäude bei Hochwasser nicht überstaut wird. Die Fläche liegt höher als die im RKH angegebene Wasserspiegellage. Diese Fläche entfällt. Die entfallende Fläche hat eine Größenordnung von ~ 1.000 m². An der südlichen Grundstücksgrenze ergibt sich ein Zugewinn an Überschwemmungsgebietsfläche in einer Größenordnung von ~ 425 m².

Der Vorhabenträger, die Rothe GmbH & Co. KG, hat beim RP Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.2 die Prüfung des neuen Verlaufs der Überschwemmungsgebietsgrenze sowie der Höhenlage des Hochwasserspiegels bei HQ100 von 235,95 m ü. NN, als Grundlage für die Erstellung der Antragsunterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung des Vorhabens beantragt. Dem Antrag wurde mit Schreiben vom 10. Februar 2015 (Az.: IV/WI – 41.2 – 79 b 06.33) durch das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/WI 41.2 (siehe auch Anlage 1 - Abstimmungsergebnis) zugestimmt. Der aktuelle Verlauf der Überschwemmungsgebietsgrenze ist in dem als Anhang beigefügten Lageplan – Retentionsraumbestand (Unterlage/Blatt Nr. 3/1) dargestellt.“

In der Plankarte des Bebauungsplanes werden entsprechend der vorangehenden Ausführungen sowohl die amtlich als auch die auf Grundlage einer Vermessung festgestellte Hq100-Linie dargestellt.

Die Untere Wasserbehörde bestätigt im frühzeitigen Beteiligungsverfahren die vorangehenden Ausführungen und weist darauf hin, dass im Zuge des Bauantragsverfahrens eine wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Abs. 3 WHG einzuholen ist, der eine detaillierte Retentionsraumausgleichsberechnung beizulegen ist.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen II „Am Holler“ der Stadt Idstein mit Schutzgebietsverordnung vom 14.06.2006 (StAnz. Nr. 33, 2006, S. 1884). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Die externe Ausgleichsfläche (Plankarte 2) liegt innerhalb der Schutzzone II für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen/Hexengründchen“ vom 25.05.1992 (StAnz. Nr. 25/1992, S. 1386). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Die Untere Wasserbehörde weist im

Rahmen ihrer Stellungnahme in diesem Kontext auf Folgendes hin: *„Gemäß § 5 Ziffer 2 der Schutzgebietsverordnung sind in der Zone II Lager für Baustoffe und Baumaschinen sowie Baustellen und Baustelleneinrichtungen und nach Ziffer 12 das Herstellen oder wesentliche Umgestalten von oberirdischen Gewässern verboten.*

Nach § 8 (1) der Schutzgebietsverordnung kann die Untere Wasserbehörde von den Bestimmungen dieser Verordnung auf Antrag Ausnahmen zulassen. Nach § 8 (2) der Schutzgebietsverordnung wiederum bedürfen Handlungen, die nach Inkrafttreten dieser Verordnung begonnen werden und die einer wasserrechtlichen Erlaubnis, Bewilligung oder Genehmigung, einer gewerberechtlichen, abfallrechtlichen oder bauaufsichtlichen Genehmigungen bedürfen oder die auf Grund eines bergbehördlich geprüften Betriebsplanes oder durch bergrechtliche Erlaubnisse oder Bewilligungen oder durch Planfeststellung zugelassen werden, keiner Ausnahme nach dieser Verordnung.

Dies hat im Umkehrschluss jedoch zur Folge, dass bei nicht rechtzeitigem Vorhandensein einer Plangenehmigung von Seiten der Oberen Wasserbehörde für den gesamten Renaturierungsabschnitt vom Wörsbach ab südlich der Straße Im Rauental bis zum Beginn des Naturschutzgebietes vor der Umsetzung der einzelnen Kompensationsmaßnahmen ein Antrag auf wasserrechtliche Befreiung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG von den v.g. Verboten bei der hierfür zuständigen Behörde im Vorfeld zu stellen ist.“

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Das Plangebiet wird in der ALTIS-Datenbank unter der Nummer 439.008.120-001.049 geführt.

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes als Lederfabrik wurden im Rahmen einer abfalltechnischen Voruntersuchung durch das Institut für Geotechnik ehemaliger Schlammbeete und Klärbecken erhöhte Schadstoffkonzentrationen festgestellt.

Die umwelttechnischen Bodenuntersuchungen durch das Büro Geonorm konkretisieren die bereits vorliegenden Untersuchungsergebnisse. Im Ergebnis der Untersuchungsergebnisse wird zum weiteren Vorgehen empfohlen: *„Aus gutachterlicher Sicht wird eine Sanierung der „hot spots“ im Bereich der Mineralölbelastung (RKS 4) und der Chrombelastung (Schlammbeete) durch Bodenaustausch empfohlen. Das belastete Material ist unter fachgutachterlicher Aufsicht zu entfernen.*

Der Sanierungserfolg ist durch Sohl- und Wandbeprobungen nachzuweisen. Die Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen sind abschließend zu dokumentieren. Die Gruben sind mit Natursteinmaterial zu verfüllen.

Das Aushubmaterial ist abfalltechnisch zu deklarieren (LAGA, Deponieverordnung etc.) und einer fachgerechten Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen. Die Entsorgung ist nachzuweisen.“

Die umwelttechnischen Bodenuntersuchungen wurden vom Vorhabenträger der Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt vorgelegt. Diese teilt mit Email vom 31.05.2016 mit: *„In Bezug auf das bodenschutzrechtliche Verfahren in der Walsdorfer Straße 3 in Idstein-Wörsdorf habe ich das Gutachten der Firma Geonorm, Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften mbH vom 12.5.2016 geprüft. Dem Vorschlag zum weiteren Vorgehen des Gutachters stimme ich zu. Ich bitte Sie mir vor der Maßnahme ein Sanierungskonzept zur Zustimmung vorzulegen.“*

Demgemäß liegt es in der Verpflichtung des Vorhabenträgers im Vorfeld der Umsetzung des Bauvorhabens ein Sanierungskonzept erstellen zu lassen und dieses im Zuge der Baumaßnahmen auch entsprechend umsetzen. Für die Ebene der Bauleitplanung sind die Belange des Bodenschutzes hinreichend gewürdigt.

7 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Frage der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit der vorliegenden Bauleitplanung mit dem angrenzend vorhandenen Allgemeinen Wohngebiet wurde durch den TÜV Hessen eine schalltechnische Begutachtung erstellt. Diese kommt zu dem folgenden Ergebnis: *„Im vorliegenden Gutachten wurde die zu erwartende Geräuschbelastung durch einen geplanten REWE-Markt in Idstein-Wörsdorf auf Grundlage von theoretischen Betrachtungen an folgenden Immissionspunkten untersucht (siehe Lageplan in Anhang 1):*

IP 1: Wohnhaus Walsdorfer Straße 8

IP 2: Wohnhaus Walsdorfer Straße 10

IP 3: Wohnhaus Walsdorfer Straße 1

IP 4: Wohnhaus Ringgasse 27

Der Bereich mit den Immissionsorten IP 1 und IP 2 wird in dem rechtskräftigen B-Plan „Bornwiese“ und der Bereich mit den Immissionsorten IP 3 und IP 4 in dem B-Plan „Ortskern Wörsdorf“ als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. (…)

Somit wird der Tages-Richtwert nach TA Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 dB(A) an allen Immissionsorten durch die Geräusche von dem geplanten REWE-Markt um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Gelände des SB-Marktes übersteigen den maßgeblichen Tages-Richtwert um bis zu 13 dB(A), wobei nach TA Lärm die Richtwerte am Tage um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen.“

Die im Gutachten formulierten Maßnahmen des Schallschutzes wie bspw. Begrenzung der Anlieferungs- und Öffnungszeiten zur Gewährleistung der Einhaltung der nächtlichen Immissionsrichtwerte sowie Anforderungen an die Geräuschemissionen technischer Aggregate sind durch entsprechende Auflagen im Bauschein rechtsverbindlich umzusetzen. Im Übrigen wird der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Einhaltung der entsprechenden Maßgaben verpflichtet. Handlungsbedarf im Sinne bauplanungsrechtlicher Festsetzungen zum baulichen Schallschutz besteht nicht.

8 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

9 Sonstige Infrastruktur

Aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neben den üblichen Hausanschlussleitungen insbesondere eine 20 kV-Leitung mit Maststandort sowie ein Hauptsammler DN 1.200 (Mischwasser) bekannt.

10 Bodenordnung

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

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Idstein keine Kosten. Regelungen zur Kostenübernahme finden Eingang in den Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Idstein.