



Stadt Friedrichsdorf

**Begründung zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Nr. 223 „Bachstraße“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Planstand: 03.06.2009

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH, Planungsbüro Fischer, Linden

Dipl.-Verw. Robert Hohmann, Stadtplanungs- und Hochbauamt Friedrichsdorf

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren.....	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen	7
1.4.1	Regionalplan	7
1.4.2	Raumordnung	7
1.4.3	Vorbereitende Bauleitplanung	11
1.4.4	Verbindliche Bauleitplanung	11
1.4.5	Einordnung in bestehende informelle Planungen.....	11
2	Inhalt und Festsetzungen	13
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
2.1.1	Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO _{LEH})	13
	i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO	13
2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
2.2.1	Grundflächenzahl.....	13
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	14
2.2.3	Höhenentwicklung	14
2.2.4	Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe	14
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
3	Vorhabenbeschreibung.....	15
4	Verkehr	16
4.1	Verkehrliche Erschließung	16
4.2	Ruhender Verkehr.....	17
4.3	Anbindung an den ÖV.....	17
5	Immissionsschutz.....	17
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	19
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
7.1	Wasserversorgung	19
7.2	Gebiet für die Grundwassersicherung	19
7.3	Trinkwasserschutzgebiet.....	19
7.4	Heilquellenschutzgebiet	20
7.5	Bodenversiegelung	20
7.6	Überschwemmungsgebiet.....	20
7.7	Oberirdische Gewässer.....	20
7.8	Abwasser.....	20

7.9	Altablagerungen/Altlasten	20
8	Leitungsinfrastruktur	21
9	Denkmalschutz	21
10	Bodenordnung	21
11	Erschließung, Durchführungsvertrag	22
12	Städtebauliche Vorkalkulation	22
13	Orts- und Gestaltungssatzung	23
13.1	Dachlandschaft	23
13.2	Werbeanlagen	23
13.3	Einfriedungen	23
13.4	Stellplätze	23
13.4.1	Begrünung/Grundstücksfreiflächen	24
14	Hinweise	24

/Anlagen

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Das innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsgefüges zwischen Brückenweg, Köpperner Straße und Mühlstraße gelegene ehemalige „Mühlen-Gelände“ wurde bis zum Jahre 1996 durch die PVK Pelzveredelungen GmbH genutzt. Im Jahr 2000 begannen die Sanierungen sowie ein kontrollierter Rückbau, seitdem ist das Gelände ungenutzt und liegt brach. Das Gelände soll reaktiviert und einer neuen Nutzung durch die Verlagerung und Erweiterung des auf dem Nachbargrundstück gelegenen örtlichen Lebensmittelmarktes zugeführt werden.

Die Stadt Friedrichsdorf betreibt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 223 „Bachstraße“ für das Gelände der ehemaligen „Pelzveredelung Köppern“.

Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO, um das Baurecht für den geplanten Lebensmittelvollsortimenters (REWE) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² sowie die erforderlichen Stellplätze zu schaffen, damit die Nahversorgung durch nachhaltige Verbesserung des Lebensmittelangebotes im Stadtteil Köppern dauerhaft gesichert wird.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen - Verfahren

Mit dem am 21.12.2006 verabschiedeten Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte verfolgt die Bundesregierung das Ziel, im Baugesetzbuch (BauGB) ein neues beschleunigtes Verfahren für „Bebauungspläne für die Innenentwicklung“ einzuführen.

Ein **beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB₂₀₀₇** kann angewandt werden, wenn es der Wiedertzubarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls - von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² anwendbar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 223 „Bachstraße“ umfasst eine Fläche von rd. 5.575 m². Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt für das Sondergebiet rd. 2.170 m².

Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten (vgl. hierzu die Ausführungen im anliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

Die Grundvoraussetzungen sowie Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben. Folgendes Verfahren ist vorgesehen:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da es sich vorliegend um die Aufstellung des o.g. Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren handelt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit wird darauf hingewiesen, dass im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

- Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB₂₀₀₇ die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB abgesehen.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen (vgl. **Anlage 1**).

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flächen Gemarkung Köppern Flur 17, Flurstücke Nr. 4 tlw., 5/3 tlw., 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, 17 und 139/110.

Die Haupteinschließung des Grundstücks erfolgt über die Bachstraße, die zur Realisierung des Vorhabens aufgeweitet (Abbruch ehem. Eisdiele) wird und die direkt an die Köpperner Straße anbindet.

Im Einzelnen grenzen an:

Norden: Wohn- und Geschäftsbebauung südlich der Mühlstraße

Osten: Freifläche der ehemaligen „Pelzveredelung Köppern“, zukünftig städtisch

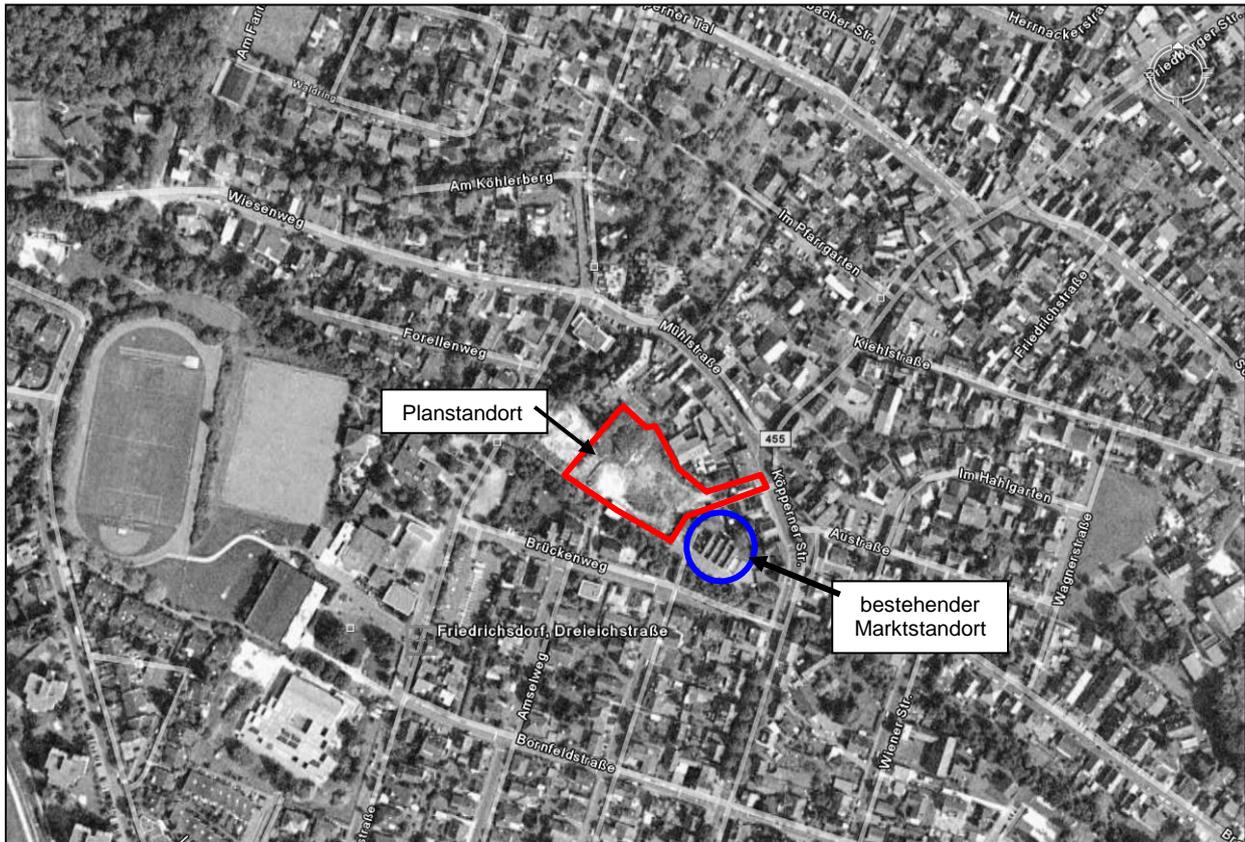
Süden: Erlenbach und angrenzend Wohnbebauung

Westen: Wohn- und Geschäftshaus „Bachstraße 3“, im Erdgeschoss befindet sich der jetzige Marktstandort

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst rd. 0,56 ha. Zur Ausweisung gelangen ein Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO für den Lebensmittelvollsortimenter, die erforderlichen Stellplätze einschließlich Zu- und Umfahrten, eine Verkehrsfläche zur Anbindung des Plangebietes an die Köpperner Straße sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg nördlich des Erlenbachs, um die Vernetzung mit den umliegenden Bereichen zu verbessern.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

Abb. Luftbild:



Quelle: google earth, genordet, ohne Maßstab

Ansichten



Ansicht Köpperner Straße



Derzeitige Zufahrt zum Plangebiet mit Abbruchgebäude



Bestehende Zuwegung zum Plangebiet



Bestehende Zuwegung zum Plangebiet



Zufahrt zum jetzigen REWE-Markt über den Brückenweg



Ansicht Brückenweg



Überblick über das Plangebiet



Ansicht Erlenbach und Böschung samt Stützmauer

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan

Der Regionalplan Südhessen 2000/2004 stellt für den räumlichen Geltungsbereich Siedlungsbereich-Bestand dar.

1.4.2 Raumordnung

Die Stadt Friedrichsdorf ist im Regionalplan Südhessen 2000/2004 als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt damit überörtliche Versorgungsfunktion.

Einzelhandelsgutachten

Die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg (GMA) hat im Jahr 2005 ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Friedrichsdorf erstellt. Dieses Einzelhandelskonzept wurde in den Jahren 2007 und 2008 fortgeschrieben. Ziel der Untersuchung war es, die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes Friedrichsdorf seit der Erstellung des letzten gesamtstädtischen Gutachtens von 2005 darzustellen, zu bewerten und Empfehlungen für eine wirtschaftlich und städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung des Einzelhandels in Friedrichsdorf bereitzustellen. Neben der Bewertung des Einzelhandelsplatzes waren zudem in diesem Zusammenhang die zentralen Versorgungsbereiche abzugrenzen.¹

¹ Aktualisiertes Einzelhandelskonzept für die Stadt Friedrichsdorf, GMA November 2008 – Auszug aus den Vorbemerkungen.

Die GMA stellt in Ihren Ausführungen dar, dass im Vergleich zur GMA-Kennziffer die Verkaufsflächen-ausstattung in Friedrichsdorf auch im kurzfristigen Bereich, insbesondere bei Nahversorgungs- und Genussmitteln, unterdurchschnittlich sei (Kapitel 2, Seite 21). Insgesamt wird ein Kaufkraftabfluss konstatiert. Branchenbezogene Entwicklungspotenziale in Friedrichsdorf werden u. a. in der Erweiterung des Lebensmittelsupermarktes in Köppern gesehen. Dies geht einher mit der städtebaulichen Zielsetzung der Sicherung und des Ausbaus einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur (vgl. auch Stadtentwicklungskonzept Köppern).

Im Stadtteil Köppern befindet sich eine größere zusammenhängende Einzelhandelslage. Die in dem Ortskern von Köppern konzentrierte Ansammlung von Einzelhandelsbetrieben umfasst überwiegend Nahversorgungsangebote, so sind auch Angebote des mittelfristigen Bedarfs ansässig. Angebots-ergänzungen sollten sich schwerpunktmäßig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente beziehen. Zukünftig ist, wie auch im Stadtteilkonzept aufgezeigt, zur Sicherung der Nahversorgung die Möglichkeit der Erweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters anzulegen.

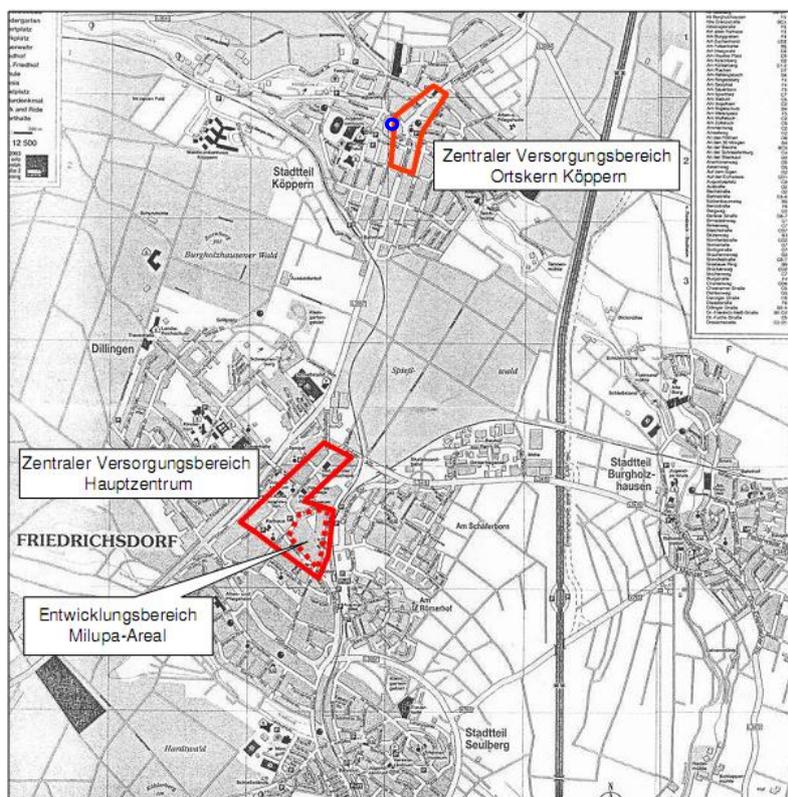
Aufgabenstellung des aktualisierten Einzelhandelskonzeptes war auch die **Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche**. Zum Schutz von zentralen Versorgungsbereichen vor Auswirkungen weiterer Einzelhandelsansiedlungen werden diese räumlich abgegrenzt. In Friedrichsdorf wurden zwei zentrale Versorgungsbereiche festgelegt: das Hauptzentrum mit dem Entwicklungsbereich Milupa-Areal sowie das Nahversorgungszentrum Köppern.

Abb.

Aktualisierung Einzelhandelskonzept Friedrichsdorf



Karte 5: Zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Friedrichsdorf



- Planstandort des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 223 „Bachstraße“

Quelle: Aktualisiertes EHK Friedrichsdorf, 11/08 - Karte 5

Die GMA führt in dem aktualisierten Einzelhandelskonzept 2008 aus:

„Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Köppern umfasst das Gebiet entlang der Köpperner Straße / Friedberger Straße zwischen Elbestraße und Schulstraße sowie angrenzende kleinere Straßen. Hier befindet sich insbesondere entlang der Straßenkurve und deren Verlängerung ein dichter Besatz von Einzelhandel. Im Nordosten wird der Bereich mit den Anbietern Korkgalerie und Little Finnland abgegrenzt, im Süden befinden sich überwiegend Dienstleistungsangebote.

Die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte auf Basis der Bestands-erhebungen sowie intensiver Vor-Ort-Besichtigungen und ist mit der Stadt Friedrichsdorf abge- stimmt. Es handelt sich um eine grundstücksscharfe Darstellung; dabei ist jedoch anzumerken, dass die Begrenzung nicht als absolut starr behandelt werden sollte. Bei möglichen Ansiedlungsvorhaben in räumlicher Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich ist in einer Einzelfallprüfung zu bewerten, inwieweit das Vorhaben dem Versorgungsbereich zuzuordnen ist, ihn ggf. unterstützt bzw. schadet. Dies könnte insbesondere auf potenzielle Standorte für Lebensmittelmärkte zu treffen, sofern sie be- stehende Anbieter in der Innenstadt bzw. in den Nahversorgungslagen nicht gefährden.

Mit der Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche für Friedrichsdorf ist die Stadt so mit in der Lage, Einzelhandelsplanungen im unbeplanten Innenbereich zu bewerten und im Falle von zu erwartenden schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche abzulehnen.“

Der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223 „Bachstraße“ hat das Planziel die Vo- raussetzungen zur Erweiterung und Verlagerung des in der Bachstraße bereits ansässigen Lebensmittel- vollsortimenters zu schaffen. Der bestehende (REWE-)Markt ist im Erdgeschoss eines Wohn- und Ge- schäftsgebäudes untergebracht und hat eine Verkaufsfläche von rd. 590 m². Die Parkplatzausstattung ist mit rd. 30 Stellplätzen unterdurchschnittlich. Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück selbst be- stehen keine.

Auf dem brach liegenden Nachbargrundstück der ehemaligen „Pelzveredelung Köppern“ bietet sich nun- mehr die Möglichkeit ein städtebaulich integriertes Grundstück einer Konversion zuzuführen und an die- ser Stelle das Baurecht für einen modernen zukunftsfähigen Lebensmittelvollsortimenter einschließlich der erforderlichen rd. 75 Stellplätze zu schaffen. Der Standort zeichnet sich in besonderem Maß für eine Einzelhandelsnutzung aus, da er innerhalb des Ortskerns in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Betrieben des institutionellen Einzelhandels aber auch einer Vielzahl weiterer Dienstleistungs-, Gewerbe- und Handelsbetriebe gelegen ist. Da die Brachfläche als störend wahrgenommen wird, kann mit der Um- gestaltung dieses Bereiches auch eine Aufwertung einer Ortsbild prägenden innerörtlichen Fläche erzielt und damit ein städtebaulicher Missstand behoben werden.

Die Erschließung erfolgt durch eine Aufweitung der Bachstraße als Anbindung an die Köpperner Straße. Von der Dreieichstraße soll darüber hinaus eine neue Rad- und Fußwegeverbindung, die das Gebiet durchquert, geschaffen werden, so dass der Standort auch fußläufig und über den ÖV gut erreichbar ist. Die Lage bietet die Voraussetzung dafür, dass der Betrieb auch von den Einwohnern in den umliegenden Wohnstandortlagen erreicht werden kann, denen kein Fahrzeug zur Verfügung steht und die auf eine fußläufige Erreichbarkeit (oder per Rad) angewiesen sind.

Da sich der Planstandort an dem im Einzelhandelsgutachten empfohlenen Versorgungsbereich orientiert, ist davon auszugehen, dass das Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 223 „Bachstra- ße“, die Nahversorgung des Stadtteiles Köppern dauerhaft zu stärken, vollumfänglich erfüllt.

Kurzübersicht der Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen:

Mögliche Auswirkungen	Bewertung
Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen	Das eingeholte schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch nach Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Qualität der umliegenden (Wohn-)Nutzungen (FNP: Mischbaufläche) gewahrt bleiben kann.
Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Umbau der Bachstraße als Anbindung an die Köpperner Straße. Das planinduzierte Verkehrsaufkommen wurde überschlägig berechnet und mit den Erwartungen des Betreibers abgeglichen. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen über die geplante Verkehrsinfrastruktur abgewickelt werden kann. Dies ist insbesondere auch vor dem Hintergrund der Fertigstellung der Entlastungsstraße Friedrichsdorf (die zu einer Reduktion des Verkehrs durch Köppern um rd. 50 % führen soll) zu betrachten.
Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich	Zukunftsfähige Sicherung der Nahversorgung durch wohnungsnahes Angebot. Negative Auswirkungen auf städtebaulich schützenswerte Wettbewerber im Einzugsbereich sind nicht anzunehmen, da es sich vorliegend um die Verlagerung und Erweiterung einer bereits bekannten Verkaufsstelle auf das Nachbargrundstück an einen städtebaulich integrierten Standort handelt und die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters im Stadtteil Köppern bereits im aktualisierten EHK Friedrichsdorf der GMA berücksichtigt wurde.
Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Kommunen	Derartige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da das Vorhaben aufgrund seiner standörtlichen Lage, seiner verkehrlichen Erreichbarkeit (integrierte Lage im Innerortsbereich von Köppern) und seiner Dimensionierung keinen überörtlichen Einzugsbereich generiert und v. a. auf den Stadtteil Köppern ausgerichtet ist und die Versorgung hier sicherstellt.
Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind vorliegend nicht zu erwarten, da es sich um die Nachfolgenutzung der ehem. „Pelzveredelung Köppern“ in städtebaulich integrierter Lage handelt. Dem Gebot der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen, die eine gestalterische Integration ins Siedlungsgefüge ermöglichen.
Auswirkungen auf den Naturhaushalt	Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt, da es sich um die Nachnutzung eines ehemals gewerblich-industriellen Geländes handelt und dem Gebot einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB sowie eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

Insgesamt bleibt festzustellen, dass durch die geplante Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung resp. auf die Ziele der Stadtentwicklung und die vorhandenen Versorgungsstrukturen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind, da es sich um die Verlagerung und Erweiterung einer bestehenden Verkaufsstelle an einen städtebaulich voll integrierten Standort handelt. Auswirkungen, die nicht im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung abgearbeitet werden können, sind vorliegend nicht zu erwarten.

Eine weitergehende Auseinandersetzung mit der Thematik erfolgt durch die GMA in einer entsprechenden „Stellungnahme zur Erweiterung und Verlagerung eines Lebensmittelvollsortimenters“.

Die entsprechenden Ausführungen werden dem Bebauungsplan als **Anlage 3** beigelegt.

1.4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt für den Bereich Mischbaufläche-Bestand dar. Der Regionale Flächennutzungsplan übernimmt die vorgenannte Darstellung.

Der Gesetzgeber hat im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB speziell für Maßnahmen der Innenentwicklung die Möglichkeit eingeräumt, von einer Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren abzusehen. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

1.4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich eines Aufstellungsbeschlusses für einen zu erarbeitenden Bebauungsplan Nr. 223 „Brückenweg/Mühlstraße“ vom 13.06.1997. Der Bebauungsplan wurde bisher allerdings nicht erstellt, da klare Nutzungsabsichten für das Grundstück der Pelzveredlung bisher nicht vorlagen. Der Aufstellungsbeschluss von 1997 wird mit dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Bachstraße“ zur Aufhebung vorgeschlagen.

1.4.5 Einordnung in bestehende informelle Planungen

Stadtteilentwicklungsplan Köppern

Der Stadtteilentwicklungsplan aus dem Jahr 2004² zeigt die für die weitere städtebauliche Entwicklung des Stadtteiles Köppern der Stadt Friedrichsdorf in den nächsten Jahren maßgebenden Entwicklungspotenziale und Leitziele auf. Der Stadtentwicklungsplan gliedert den Stadtteil nach inhaltlichen Gesichtspunkten in einzelne Teilbereiche, benennt nach einer Bestandsaufnahme spezifische Mängel und zeigt Potenziale und Möglichkeiten für die zukünftige Entwicklung auf.

Lösungsansätze werden insbesondere in einem Geschwindigkeit reduzierenden Ausbau der Köpperner Straße, in einer Erweiterung des Fußwege und Radwegenetzes sowie in einer Aufwertung der Parkplatzsituation gesehen. Darüber hinaus sollen neben einer Aufwertung der Wohnbebauung und der Neugestaltung der Ortseingänge die Ortsbild prägende Bausubstanz erhalten, die Aufenthaltsqualität verbessert und der Einzelhandel gestärkt werden. Für die Sicherung der Nahversorgung bzw. des Einzelhandelsbestandes sei ein Lebensmittelvollversorger ein wichtiger Magnet. Um den Standort des REWE-Marktes zu erhalten, sollen Erweiterungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Für das vorliegende Planungsvorhaben sind insbesondere folgende Zielsetzungen relevant:

Das Plangebiet wird unter „Teilbereich B – begrenzt durch Erlenbach, Dreieichstraße, Mühlstraße, Austraße und Wiener Straße“ gefasst.

Die Bestandsaufnahme charakterisiert den Bereich als „Mischgebiet“ mit tlw. großflächiger Einzelbebauung innerhalb dessen neben Ein- und Mehrfamilienhäusern immerhin 16 Läden, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu finden sind. Mängel werden in der gegenwärtig bestehenden Verkehrsbelastung der Köpperner Straße, dem unattraktiven Ortseingang, der tlw. unmaßstäblichen Bebauung, gestalterischen Mängeln bei Gebäuden, einem Stellplatzdefizit, fehlenden Fußwegeverbindungen sowie einem vernachlässigten Bereich Erlenbach vorgefunden.

² Friedrichsdorf-Köppern, Erläuterungsbericht zur Stadtteilentwicklung Köppern, Dipl.-Ing. Klaus Grabowski, 61476 Kronberg, Stand 08.06.2004

Potenziale und Möglichkeiten werden indes u. a. in einer Neubebauung der „Pelzveredelung“, im Einkaufen, Wohnen, Bummeln, Spielen in zentraler Lage, sowie nach dem Bau der Ortsumgebung in einer Geschwindigkeitsreduzierung und Verkehrsberuhigung, in Umnutzungschancen für einzelne Gebäude, Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen, der Ausbildung des Erlenbachs als Erlebnisbereich sowie der Erstellung neuer Fußwegeverbindungen und Plätze gesehen.

Hierbei steht die Schaffung einer durchgehenden Fußwegeverbindung, abseits des Straßenverkehrs, vom Ortskern zum Bürgerzentrum mit Schule, Sporthalle, Bürgerhaus und Kindergarten im Mittelpunkt. In diese Querverbindung werden die vorhandenen Wege von der Kiehlstraße bis zur Austraße, sowie die Bachstraße einbezogen. Eine Fortführung dieser Wegebeziehung soll über das Gelände der ehemaligen „Pelzveredelung“ am Erlenbach entlang bis zur Brücke in der Dreieichstraße erfolgen. Hierdurch soll eine „Fußwegespanne“ geschaffen werden, die innerörtlichen Plätze langfristig miteinander verknüpft und eine kurze Wegeverbindung zu den öffentlichen Stellplätzen am Bürgerzentrum herstellt (vgl. Stadtteilentwicklungskonzept S. 8 Kapitel 2). Als Neubau auf dem Areal der ehem. Pelzveredelung wird Wohnbebauung ggf. Mischbebauung mit Bezug zum Erlenbach vorgeschlagen, sowie die Schaffung eines Platzes im Bereich Bachstraße und Erlenbachbrücke.

Der Stadtteilentwicklungsplan Köppern befasst sich darüber hinaus mit der Stärkung des Einzelhandels und stellt fest, dass für eine langfristige Sicherung des Bestandes und eine angemessene Entwicklung des Einzelhandels in Köppern im Wesentlichen dreier Komponenten bedarf: Kein weiterer Abfluss der Kaufkraft aus dem Ortskernbereich, attraktives Sortimentsangebot im engen Umfeld und hochwertiges städtebauliches Umfeld. Er bezieht sich auf das Einzelhandelskonzept für Friedrichsdorf und stellt fest, dass der Einzelhandelsstandort Ortskern Köppern im Wettbewerb mit anderen Bereichen der Stadt stehe. Daher bedürfe es einer eigenständigen Qualität die vorrangig auf die Versorgung dieses Stadtteils ausgerichtet sein müsse, dass jedoch einzelne Spezialitäten aufweisen solle. Kernpunkt sei jedoch immer ein funktionierender Lebensmittelvollsortimenter. Hier müssten sich die städtebaulichen und wirtschaftlichen Interessen einander annähern. Es wird ausgeführt, dass der Rahmenplan in diesem Sinne weiter entwickelt werden müsse um den Standort des heutigen HL-Marktes (heute REWE-Markt) zu erhalten, sobald konkrete Anforderungen vorliegen. Dieses Kernangebot sei Ausgangspunkt und Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung entlang der Köpperner Straße. Auch hier müsse durch geeignete Flächenbereitstellung dem Einzelhandel Gelegenheit zur Modernisierung und Entwicklung gegeben werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223 „Bachstraße“ hat das Planziel der Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, um das Baurecht für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters (REWE) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m² sowie die erforderlichen Stellplätze zu schaffen. Ergänzend werden in dem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die Neuanlage eines Fußweges auf dem Grundstück der ehemaligen Pelzveredelung ermöglichen und somit einen wesentlichen Beitrag zur Realisierung des Konzeptes zur Fußwegevernetzung leistet. Ein städtebaulicher Missstand wird durch Konversion von Teilen einer ehemaligen Gewerbebrache behoben und die Herstellung der neuen Erschließung an der Köpperner Straße sorgt für eine Entlastung der angrenzenden Wohngebiete.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die vorliegende Planung den Zielsetzungen des Stadtteilentwicklungsplanes Köppern ebenfalls entspricht.

2 Inhalt und 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.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH})

i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² überschreitet das Planvorhaben die durch das Bundesverwaltungsgericht formulierte Grenze zur Großflächigkeit von 800 m², so dass für das Plangebiet ein **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel** zur Ausweisung kommt. Hinsichtlich der hier zulässigen Nutzungen wird formuliert:

Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche³ von max. 1.400 m² für das Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Der Anteil an Randsortimenten wird auf eine Verkaufsfläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. In diesem Durchführungsvertrag werden weitergehende Vereinbarungen getroffen und es wird geregelt, dass das Baurecht erlischt, wenn das geplante Vorhaben nicht innerhalb einer bestimmten Frist realisiert wird (§ 12 Abs. 6 BauGB).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt: Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die zulässigen Höhen baulicher Anlagen.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen werden, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, setzt der

³ Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem formuliert wird, 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 usw.). 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). Auch die Flächen von Pfandräumen, die vom Kunden betreten werden können, sind der Verkaufsfläche zuzurechnen.

vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 223 „Bachstraße“ fest, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 223 „Bachstraße“ verzichtet.

Die getroffenen Festsetzungen der höchstens zulässigen Grundflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und vor allem die Festsetzung der Gebäudehöhen reichen aus, um die bauliche Fortentwicklung und Ergänzung in diesem Bereich zu steuern.

2.2.3 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung HBO₂₀₀₂ 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 ¼ 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 maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf I festgesetzt, da die Bebauung eingeschossig ausgeführt werden soll.

2.2.4 Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe

Da die HBO₂₀₀₂ 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 eingliedern muss. Im Hinblick auf auch vorhandene Wohnnachbarschaft werden ergänzend Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) festgesetzt. Der Bezugspunkt ist als Höhe über NN bestimmt, so dass die zukünftige Höhenentwicklung des geplanten Gebäudes eindeutig festgelegt ist.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO₂₀₀₂.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt ausschließlich mittels Baugrenzen und orientiert sich an dem geplanten Gebäude.

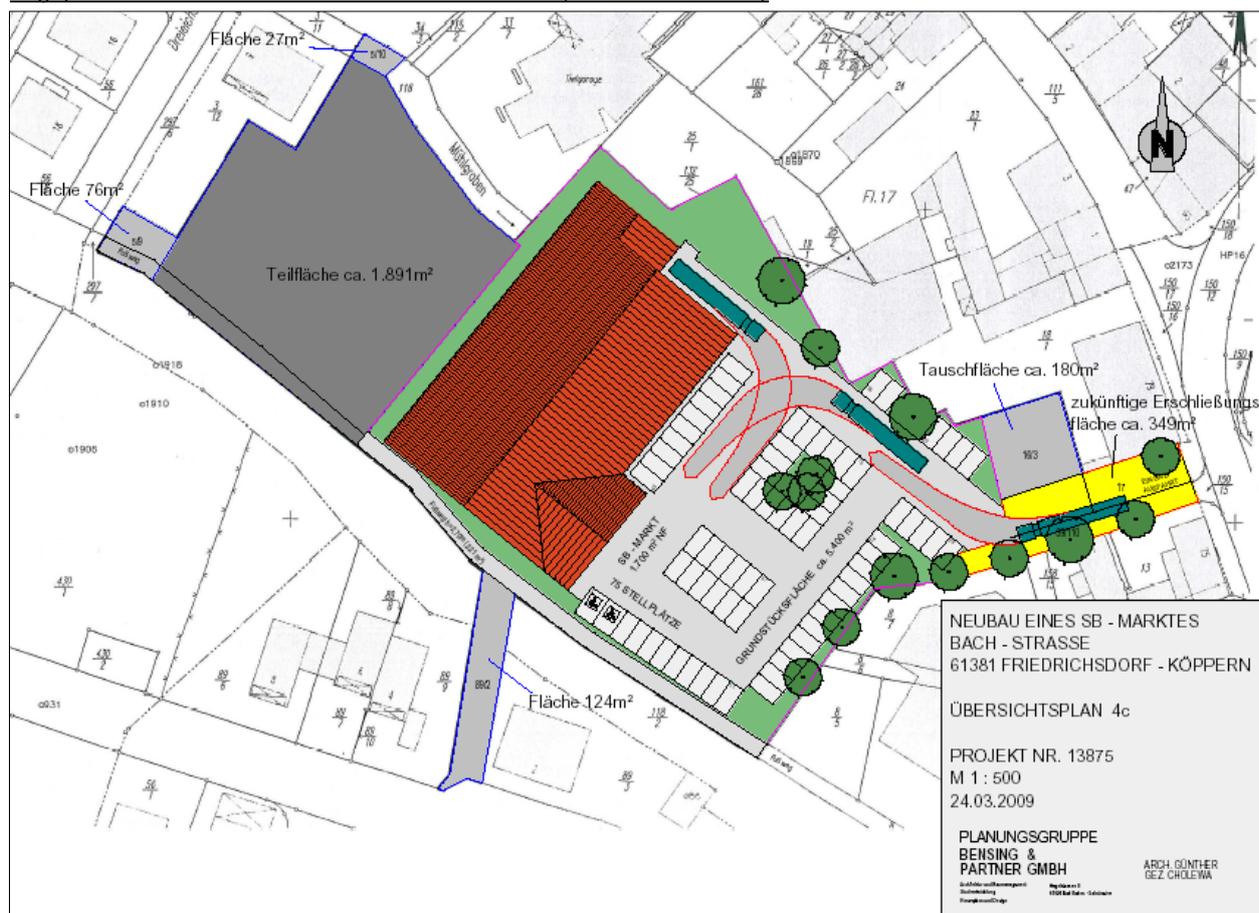
3 Vorhabenbeschreibung

Geplant ist die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit einer max. Verkaufsfläche von 1.400 m² und der notwendigen Stellplätze. Hierfür wird eine rd. 5.030 m² umfassende Fläche der ehemaligen „Pelzveredelung Köppern“ benötigt, die über eine umgebaute Anbindung (Bachstraße) an die Köpperner Straße anschließt. Damit die geplante Anbindung in einer ausreichenden Breite hergestellt werden kann, ist der Abbruch des Gebäudes „Köpperner Straße Nr. 77“ Flst. Nr. 17 vorgesehen. Der bestehende Fußweg wird in die Planung einbezogen und dauerhaft sichergestellt.

Das Gebäude des Marktes soll zur Gewährleistung des Schutzanspruchs der nördlich angrenzenden (Wohn-)Bebauung im Nordwesten des Grundstücks angeordnet werden. Das Gebäude insgesamt bleibt eingeschossig. Die Ladezone wird im Nordosten angeordnet, der Eingangsbereich ist auf kurzem Wege erreichbar. Die rd. 75 Parkplätze sind dem Marktgebäude vorgelagert. Damit wird sowohl den Kundenwünschen, als auch den Erfordernissen einer sachgerechten Verkehrsanbindung Rechnung getragen.

Einzelheiten, die Gestaltung des Gebäudes und die Freiflächenplanung sowie die Ein- und Durchgrünung betreffend, die nicht mit dem gesetzlichen Planungsinstrumentarium regelbar sind, werden im, zwischen der Stadt Friedrichsdorf und dem Vorhabenträger zu schließenden, Durchführungsvertrag geregelt.

Lageplan des Vorhabens zum aktuellen Planstand (Stand 24.03.2009)



Entwurfsverfasser: Planungsgruppe Bensing & Partner GmbH, Bad-Soden-Saalmünster

4 Verkehr

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung einschließlich Andienung und Ver- und Entsorgung (Warenanlieferung und Müllentsorgung) des Gebietes erfolgt über die umgebaute Anbindung an die Köpperner Straße. Bauliche Maßnahmen im Straßenquerschnitt der Köpperner Straße sind nicht geplant.

In der im Jahr 1998 aufgestellten Verkehrsuntersuchung „Friedrichsdorf – Bad Homburg v. d. H.“ im Auftrag des Amt für Straßen- und Verkehrswesens Frankfurt wurde die zunehmende verkehrstechnische Problematik des Raumes Bad Homburg und Friedrichsdorf in Hinblick auf das stetig steigende Verkehrsaufkommen im Einzugsgebiet des Ballungsraum Frankfurts untersucht. Aufgrund des steigenden Siedlungswachstums in den Städten und Gemeinden um den Raum Frankfurt herum ist ein stetiger Zuwachs der Pendlerbeziehungen zu verzeichnen, die vor allem in den jeweiligen Ortsdurchfahrten zum Erreichen der Grenze der Leistungsfähigkeit sowie zu einer hohen Belastung der Anwohner führt. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde u. a. die verkehrliche Wirkung einer Ortsumfahrung auf die Ortsdurchfahrt in Köppern (Köpperner Straße) geprüft.

Bei der Betrachtung der Verkehrssituation im Bezugsjahr 1995 ergab die Untersuchung eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung der Ortsdurchfahrt von rd. 16.200 Kfz/24h im Bereich der Ortsmitte Köppern. Die Einschätzung für das Prognosejahr 2010 unter Berücksichtigung von Strukturdaten in Anlehnung an die Flächennutzungsplanung, die regionale Raumordnungsplanung sowie der Landesentwicklungsplanung jedoch ohne eine Entlastung durch eine Ortsumfahrung Köppern liegt bei rd. 18.100 Kfz/24h (sog. Prognose-Nullfall).

Des Weiteren wurde in dem Gutachten überprüft, in wie weit der Bau einer Ortsumfahrung Köppern zu einer Entlastung der Ortsdurchfahrt führt. Hierzu wurden verschiedene Planfälle untersucht, die u. a. zu der geplanten Ortsumfahrung weitere verkehrsregelnde Maßnahmen wie z.B. eine Reduzierung der Geschwindigkeit, Reduzierung der Verkehrsbedeutung oder Sperrung der Ortsdurchfahrt vorsahen. Die Untersuchung ergab, dass durch die Ortsumfahrung und weitere Maßnahmen eine Reduzierung des zukünftigen Verkehrsaufkommens in der Ortsdurchfahrt bis zu 50 % verringert werden kann. Anstatt einer prognostizierten durchschnittlichen Tagesbelastung von rd. 18.000 Kfz/24h liegt die zu erwartende Verkehrsmenge der Ortsdurchfahrt Köppern (Köpperner Straße) dann bei etwa 9.000 Kfz/24h.

Die Köpperner Straße wurde im Juli 2008 von einer klassifizierten Landesstraße auf eine Gemeindestraße zurückgestuft. Die Stadt hat inzwischen eine Lkw-Durchfahrtsbeschränkung im Bereich der Ortsdurchfahrt eingeführt. In Verbindung mit durch die abschließende Fertigstellung der Entlastungsstraße Friedrichsdorf zu erwartenden Reduzierung der Verkehrsbelastung von bis zu 50 % bzw. ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen von etwa 9.000 Kfz/24 ist davon auszugehen, dass der prognostizierte planinduzierte Verkehr (durch die geplante Verlagerung des REWE-Marktes ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rd. 550 Pkw/Tag (1.100 Pkw-Bewegungen) zu rechnen)⁴ innerhalb des vorhandenen Straßenraums reibungslos abgewickelt werden kann.

⁴ Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wurde ein „Gutachten über die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die geplante Verlagerung eines REWE-Marktes“⁴ eingeholt. In diesem Zusammenhang wurde das planinduzierte Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Seitens des Betreibers liegen darüber hinaus Angaben über die Fahr- und Parkbewegungen vor. Diese liegen bei einem Pkw-Aufkommen von 550 Pkw (1.100 Fahrbewegungen) sowie einem Lkw-Aufkommen von 5 Lkw/Tag (10 Lkw-Bewegungen). Sie bilden die Grundlage für die Berechnung der Geräuschbelastung durch die geplante Verlagerung des REWE-Marktes.

4.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist eine Fläche für die Anlage von 75 Stellplätzen ausgewiesen. Der erforderliche Stellplatznachweis entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Friedrichsdorf kann auf der Fläche erbracht werden.

4.3 Anbindung an den ÖV

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

Bus: Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes auf der Köpperner Straße gibt es Bushaltestellen (u.a. Linde), die sowohl das Stadtzentrum Friedrichsdorf und Bad Homburg als auch die Ortschaften in nördlicher Richtung wie Wehrheim, Usingen und Grävenwiesbach anbinden. Innerhalb des Stadtgebietes Friedrichsdorf bzw. Richtung Bad Homburg ist dies hauptsächlich die Linie 54, welche im 30-Minuten-Takt bzw. 60-Minuten-Takt fährt. Zudem wird die Bushaltestelle durch die Linien 53 angedient. In Richtung Wehrheim, Usingen und Grävenwiesbach fährt in den späten Abendstunden die Linie 59 die Bushaltestellen an.

Radwegenetz: Das Plangebiet wird sowohl über die neue Bachstraße als auch den geplanten Neubau des Fuß- und Radweges für Radfahrer unmittelbar angebunden.

Fußgängerwegenetz: Im Zusammenhang mit den bestehenden Radwegen finden auch die Belange der Fußgänger Berücksichtigung. Die Neuanlage eines Fuß- und Radwegs ist parallel zum Erlenbach vorgesehen. Damit wird der bereits im Stadtteilentwicklungskonzept angestrebten Herstellung einer „Fußwegespange“, die innerörtlichen Plätze langfristig miteinander verknüpft und eine kurze Wegeverbindung zu den öffentlichen Stellplätzen am Bürgerzentrum herstellt Rechnung getragen. Darüber hinaus soll der neugebaute Fuß- und Radweg zur Dreieichstraße der Erschließung des Lebensmittelmarktes für die nordwestlich angrenzenden Wohngebiete dienen.

Angemerkt sei in diesem Zusammenhang, dass auf dem Grundstück des Geschäfts- und Wohnhauses (Flur 17, Gemarkung Köppern, Flurstück 8/1) ein Übergangsrecht zu Gunsten der Stadt Friedrichsdorf besteht. Der Durchgang über das Gelände des Wohn- und Geschäftshauses wird der Öffentlichkeit gestattet. Der Eigentümer haftet gleichwohl für einwandfreien Zustand und Zugänglichkeit (Wegesicherungspflicht)⁵.

5 Immissionsschutz

Hingewiesen sei auf den § 50 BImSchG, der besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen seien, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden würden.

Es muss sichergestellt werden, dass ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen und geplanten Nutzungen hergestellt werden kann, ohne dass für die Wohnnachbarschaft unakzeptable Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde vom TÜV Süd eine **Geräuschimmissionsprognose zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 223 „Bachstraße“**⁷ erarbeitet.

⁵ Auszug aus: „Vorläufige Vereinbarung zwischen Herrn Architekt Rudolf Ruppel (...) und dem Magistrat der Stadt Friedrichsdorf (...)“ vom 21. August 1979

⁷ Gutachten Nr. L 6534 über die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die geplante Verlagerung eines REWE-Marktes“, TÜV Süd, Eschborn, Stand 02.03.2009

Das Ergebnis fasst der Gutachter P 06013 A wie folgt zusammen:

Geräuschbelastung durch den geplanten REWE-Markt

Im vorliegenden Gutachten wurde die zu erwartende Geräuschbelastung durch einen geplanten REWE-Markt [in der schalltechnischen Prognose wurde eine Verkaufsfläche von 1.700 m² angenommen, der Bebauungsplan setzt jedoch maximal 1.400 m² fest] an der Bachstraße in Friedrichsdorf-Köppern auf der Grundlage von theoretischen Betrachtungen an festgelegten und kartografisch dargestellten Immissionsorten untersucht. Für den Bereich der untersuchten Immissionsorten liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

Der Bereich mit den Immissionsorten IP 1 bis IP 6 wird in dem Flächennutzungsplan als Mischbaufläche (M) und der Bereich südlich des Bachweges mit dem Immissionsort IP 7 als Wohnbaufläche ausgewiesen (W). In Absprache mit dem Stadtplanungs- und Hochbauamt der Stadt Friedrichsdorf wurden für die Immissionsorte IP 1 bis IP 6 die Richtwerte nach TA Lärm für Mischgebiet (MI) und für den Immissionsort IP 7 die Richtwerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) zugrunde gelegt.

Eine relevante Vorbelastung durch andere benachbarte Gewerbegebiete konnte an den untersuchten Immissionsorten nicht festgestellt werden. Die Ergebnisse für die Zusatzbelastung durch den geplanten REWE-Markt werden adäquat zusammengestellt. Hierbei wurde kein Ruhezeitenzuschlag für das Allgemeine Wohngebiet berücksichtigt.

An den untersuchten Immissionsorten werden die zulässigen Richtwerte der TA Lärm durch die Geräuschbelastung des REWE-Marktes um mindestens 4dB(A) unterschritten. Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Betriebsgelände übersteigen die jeweils maßgeblichen Tagesrichtwerte um bis zu 21dB(A), wobei nach TA Lärm der Richtwert am Tage um bis zu 30 dB(A) überschritten werden darf. Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25% auf 690 PKW/Tag erhöht sich der Beurteilungspegel an den Aufpunkten um bis zu 1dB(A) und bei 60% auf 880 PKW/Tag mehr um bis zu 2dB(A). Die Aussagegenauigkeit der Prognose i. S. der Tabelle 5 der DIN ISO 9613-T2 beläuft sich abschätzungsweise auf +/- 3dB(A).

Schallschutzmaßnahmen

Die Gutachter empfehlen folgende Schallschutzmaßnahmen, wobei diese Maßnahmen bereits bei der Berechnung der Geräuschbelastung durch den REWE-Markt berücksichtigt wurden.

- *In der Nachtzeit zwischen 22.00 und 06.00 Uhr darf der REWE-Markt nicht angedient werden.*
- *Die Fahrgassen auf dem Parkplatz sind mit glattem Asphalt zu befestigen, um das Klappern beim Schieben der Einkaufswagen auf ein Minimum zu begrenzen.*
- *Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind bei einem Abstand des Gerätes von 25 m zum nächsten Immissionsort im MI in der Summe auf einen Schalleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schalleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen von $L_{WA} = 75 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen. Sie dürfen auch nicht einzeltonhaltig sein. Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für MI durch die technischen Aggregate um mindestens **6 dB(A)** unterschritten wird. Bei einem anderen Abstand zum Aufpunkt muss der maximal zulässige Schalleistungspegel L_{WA} für die technischen Aggregate entsprechend geändert werden.*
- *Tagsüber zwischen 06.00 und 22.00 Uhr dürfen die technischen Aggregate des Marktes in einer höheren Leistungsstufe bei einem Abstand von 25 m zum nächsten Immissionsort im MI um 10dB(A) höheren Schalleistungspegel von **85 dB(A)** nicht überschreiten.*

Verkehr auf den öffentlichen Straßen

Der anlagenbezogene Verkehr des geplanten REWE-Marktes an der Bachstraße in Friedrichsdorf-Köppern liegt bei ca. 1.100 PKW und 10 LKW pro Tag.

Nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) errechnet sich für den Verkehr auf der Bachstraße am kritischsten Immissionspunkt IP 1 in der Bachstraße 1 tagsüber folgender Immissionswert: Verkehr auf der Bachstraße: $L_r = 58 \text{ dB(A)}$

Somit wird der Immissionsgrenzwert nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tagsüber 64 dB(A) durch den Verkehr auf der Bachstraße im Plan-Zustand um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Das Gutachten des TÜV Süd „Gutachten Nr. L 6534“ liegt dem Entwurf des Bebauungsplanes als **Anlage 2** bei und wird entsprechend in die Abwägung eingestellt.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Grundvoraussetzungen sowie die Zusatzvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 223 „Bachstraße“ gegeben (vgl. Kapitel 1.2).

Da darüber hinaus die genannten Schwellenwerte nicht erreicht werden, ist für den Bebauungsplan **keine Umweltverträglichkeitsprüfung** durchzuführen (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 2).

Da der vorliegende Bebauungsplan unterhalb des unteren Schwellenwertes von 20.000 m² liegt (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen (vgl. **Anlage 1**).

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist Bestand und wird im Plangebiet ausgebaut. Die Versorgung des Plangebietes (vorher Fabrikstandort) mit Trink- und Löschwasser gilt zum jetzigen Stand der Planung als gesichert.

Die baureifen Pläne werden rechtzeitig vor Baubeginn zur Abstimmung vorgelegt. Die Detailabstimmung erfolgt mit den zuständigen Behörden im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung.

7.2 Gebiet für die Grundwassersicherung

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Gebiet zur Grundwassersicherung.

7.3 Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

7.4 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Heilquellenschutzgebiet.

7.5 Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge des Bebauungsplanes einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen: die Speicherefähigkeit, Filter- und Pufferfunktionen werden beeinträchtigt. Hinzu kommt der Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Die Planung bereitet eine Versiegelung und einen hohen Nutzungsgrad vor, allerdings nicht über das Maß der ehemaligen Fabrik-Bebauung hinaus. Dennoch wird mit den Festsetzungen, z. B. durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Fußwegen und Stellplätzen usw., versucht, die Versiegelung zu minimieren.

7.6 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb des festgestellten Überschwemmungsgebietes des Erlenbachs. Der betroffene Bereich umfasst rd. 40 m² des Plangebietes. Bis auf die Anlage des Fußweges nördlich der Stützmauer des Erlenbachs sind in diesem Bereich keine Festsetzungen geplant. Die Stützmauer hat im Bereich der Darstellung des Überschwemmungsgebietes eine Höhe von rd. 2,50 m zzgl. Böschung, so dass die Annahme getroffen werden muss, dass sich bei der Darstellung um eine rein rechnerische Darstellung handelt. Eine Funktion als Retentionsraum kann nicht nachgewiesen werden.

7.7 Oberirdische Gewässer

Entlang der südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft der Erlenbach. Der Uferbereich des Erlenbachs verbleibt außerhalb der Geltungsbereichsgrenze. Die Zugänglichkeit des Ufers für Pflegemaßnahmen bleibt nach Vollzug des Bebauungsplanes auch weiterhin gewährleistet.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft der Mühlgraben, der im Kataster auch noch als solcher dargestellt ist. Der Mühlgraben wurde jedoch umgelenkt, so dass die Bereiche innerhalb des Plangebietes kein Wasser mehr führen und darüber hinaus 2004 im Zuge der Sanierungsmaßnahmen verfüllt wurden. Die Wasserrechte die auf dem Grundstück lagen wurden nach der Insolvenz der „Pelzveredelung Köppern“ vom Insolvenzverwalter zurückgegeben.

Weitere Gräben, Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachgewiesen.

7.8 Abwasser

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

7.9 Altablagerungen/Altlasten

Die Historie der Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Dekontaminierung eines Boden-, Luft- und Grundwasserschadens durch leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) auf dem Betriebs-

gelände der Pelzveredelung Köppern GmbH, Bachstraße 4-6 läuft seit dem Jahre 1989 und wurde in dem 2. geänderten Sanierungskonzept zur Grundwasser- und Bodenluftsanierung (Geo Systeme GmbH vom 10.03.2000) eingehend erläutert. Die im Sanierungskonzept beschriebene Sanierungsmaßnahme hatte, kurz zusammengefasst zum Ziel, mit einer durch Grundwasserabsenkung räumlich erweiterten und durch Neueinrichtung zusätzlicher Sanierungsbrunnen intensivierten Bodenluftabsaugung den Untergrund des durch LCKW noch belasteten Teilbereiches des Betriebsgeländes zu dekontaminieren.

Der Sanierungsbericht zur Grundwasser- und Bodenluftsanierung vom 20. Mai 2002 (Umweltbüro Dr. J. Breitkopf) befasst sich mit der Beschreibung der Maßnahmen zur Einrichtung neuer Sanierungsbrunnen einer Grundwasserdichtungswand im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze des Betriebsgeländes und der Errichtung einer Grundwasser- und Bodenluftsanierungsanlage.

Nach umfangreichen Erkundungsmaßnahmen wurde im östlichen Teil des Grundstücks der PVK in den Jahren 2000 – 2004 eine Boden-, Bodenluft- und Grundwassersanierung durchgeführt. Die Grundwassersanierung wurde mit Entscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 14.02.2005 für beendet erklärt. Die Altlastenfeststellung für das Gelände der ehem. Pelzveredelung wurde aufgehoben. **In dem Schreiben werden im Hinblick auf die Baulasteintragung keine Bedenken gegen eine Umnutzung und Neubebauung des Geländes zu Wohnzwecken geäußert.**

Gemäß Baulasteintragung sind Eingriffe in den Boden und in das Grundwasser sowie Grundwasserbenutzungen nur mit Zustimmung der Altlasten- und Bodenschutzbehörde zulässig; die Dichtungswand an der östlichen Grundstücksgrenze ist zu erhalten.

8 Leitungsinfrastruktur

Die **Netzdienste Rhein-Main** weist in der Stellungnahme vom 20.05.2009 darauf hin, dass in dem ausgewiesenen Gebiet eine Erdgasleitung liege. Die Gasbestandspläne können in der Abteilung zentrale Netzauskunft, Telefonnummer 069-213-26633 oder über das Internet www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft angefordert werden. In den Übersichtsplänen sei der Trassenverlauf festgehalten.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen die NRM – Norm, die dem Schutz aller unterirdischen Versorgungsleitungen und –anlagen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel dient, einzuhalten ist. Diese Norm kann bei o.g. Internetadresse als pdf Download unter dem Titel „Anweisung zum Schutz von Versorgungseinrichtungen der Mainova“ heruntergeladen werden.

Unitymedia weist in der Stellungnahme vom 06.05.2009 darauf hin, dass sich im Planbereich Versorgungsanlagen der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG befänden. Einwände gegen die Planung werden keine vorgetragen.

9 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 HDSchG aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10 Bodenordnung

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

11 Erschließung, Durchführungsvertrag

Ergänzend zu dem Bebauungsplan wird ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 12 BauGB abgeschlossen, der insbesondere Regelungen zu

- den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen,
- der Ausführung des Bauvorhabens und
- den Grün- und Freianlagen

beinhaltet.

12 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen der Stadt Friedrichsdorf voraussichtlich keine Kosten.

13 Orts- und Gestaltungssatzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachlandschaft, Werbeanlagen, Einfriedungen, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen.

13.1 Dachlandschaft

Das Gebäude des geplanten Lebensmittelmarktes soll sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches und aggressives Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird bestimmt, dass Satteldächer mit symmetrisch gegeneinander laufenden Dachflächen sowie einseitig geneigte Pultdächer zulässig sind. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Satteldächern 15° bis 25° und bei Pultdächern 5° bis 25°. Eine südexponierte Dachausrichtung bietet die Grundlage für eine mögliche Anlage einer Fotovoltaikanlage zur Nutzung regenerativer Sonnenenergie. Die Dacheindeckung ist analog zur angrenzenden Bebauung in dunklen oder ziegelroten Farbtönen auszuführen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ziegelrot fest.

13.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen einher geht die Option auf Selbstdarstellung. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage begründen die Notwendigkeit die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln:

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 1,5 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahren dürfen nicht höher als 7 m sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

13.3 Einfriedungen

Es werden ausschließlich offene Einfriedungen zugelassen - Drahtgeflecht, Stabgitter, Streckmetall usw. - bis zu einer Höhe von max. 2 m über Geländeoberkante zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigerschutz, gemessen an der Grundstücksgrenze, um den offenen Charakter zu wahren und eine hiermit unverträgliche Abgrenzung, wie es z.B. bei Mauern oder Profiblechen zu erwarten wäre, auszuschließen, gleichwohl aber auch dem berechtigten Sicherheitsbedürfnis der Unternehmen Rechnung zu tragen.

Die Zäune sind ferner mit Laubsträuchern abzupflanzen oder dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken, um auch bei kleinen Flächen eine Mindestbegrünung zu gewährleisten.

13.4 Stellplätze

Der Bebauungsplan bestimmt für Pkw-Stellplätze, dass diese wasserdurchlässig zu befestigen sind. Stellplatzzufahrten und -umfahrungen sowie Anlieferungszonen werden hiervon jedoch nicht erfasst.

Des Weiteren ist je 5 Stellplätze mindestens 1 einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten, wobei Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu wählen sind. Für die Pflanzscheibe ist eine Mindestgröße festgesetzt. Die Pflanzqualitäten sind in den textlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzt.

Sollte die festgesetzte Zahl der großkronigen Laubbäume nicht alle unmittelbar im Bereich der Stellplätze angepflanzt werden können, ist eine Bepflanzung in den Randbereichen zulässig.

13.4.1 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

Neuanpflanzungen sind in Form einer geschlossenen Anpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Sie soll den Stellplatzbereich optisch von den angrenzenden Grundstücken abtrennen und Immissionen durch Licht, Lärm und Staub minimieren.

Darüber hinaus wird in Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

Teil C

14 Hinweise

Hingewiesen wird auf

- die Belange des Denkmalschutzes
- die Vorgaben zur Verwertung von Niederschlagswasser
- die Vorgaben des HWG zum Überschwemmungsgebiet
- die Vorgaben zum Umgang mit Altlasten

Anlagen (sofern beiliegend)

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Stand 04/2009, Planungsbüro Holger Fischer)
- Gutachten Nr. L 6534 über die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die geplante Verlagerung eines REWE-Marktes“, TÜV Süd, Eschborn, Stand 02.03.2009
- Stellungnahme über die möglichen Auswirkung der Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters, GMA
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Planungsgruppe Bensing & Partner GmbH, Bad-Soden-Saalmünster, Stand 24.03.2009