

Stadt Ginsheim-Gustavsburg

Bebauungsplan „Stadtkern Gustavsburg“



Entwurf

Stadt Ginsheim- Gustavsburg

Bebauungsplan „Stadtkern Gus- tavsburg“

Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung

Entwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt
Ginsheim-Gustavsburg
Stand: 27.01.2015

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Verfasser:

Planergruppe ROB
Schulstraße 6
65824 Schwalbach

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	5
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	5
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Mischgebiet	6
1.2	Kerngebiete MK 1 und MK 2	6
2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.1	Mischgebiet	7
2.2	Kerngebiet MK 1	7
2.3	Kerngebiet MK 2	7
3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	7
3.1	Bauweise	7
3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Ein- und Ausfahrten	8
4.1	Mischgebiet	8
4.2	Kerngebiete MK 1 und MK 2	8
4.3	Ein- und Ausfahrten	8
4.4	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten	8
5	Verkehrsflächen.....	8
6	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.1	Anpflanzung von Bäumen	8
6.2	Begrünte Dachflächen	9
7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	9
7.1	Kerngebiete MK 1 und MK 2	9
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
1	Dachformen	10
1.1	Kerngebiete MK 1 und 2	10
2	Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen	10
E	Kennzeichnungen.....	11
1	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind	11
1.1	Vernässungsgefährdetes Gebiet.....	11
1.2	Überschwemmungsgefährdetes Gebiet	11
F	Hinweise.....	12
1	Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	12
1.1	Baumarten	12
1.2	Sträucher und Heister	12
1.3	Schnitthecken	12
2	Bodendenkmäler.....	12
3	Wasserwirtschaftliche Belange	13
3.1	Förderung von Grundwasser	13
3.2	Grundwasserstände.....	13
3.3	Verwertung von Niederschlagswasser	13
4	Brandschutz.....	13
5	Bodenschutz / Altlasten	14
6	Fluglärm	14

7	Einwirkungen durch den Straßenverkehr	14
G	Begründung	15
1	Anlass und Aufgabenstellung	15
2	Lage und Abgrenzung	16
3	Übergeordnete Planungsebenen	16
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan	16
3.2	Landschaftsplan	17
4	Verfahrensablauf	18
5	Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB	18
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	19
7	Bestandsdarstellung und Bewertung	19
7.1	Städtebauliche Situation	19
7.2	Verkehrliche Situation	19
7.3	Landschaftliche Situation	19
8	Planerische Zielsetzung	20
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
9.1	Art der baulichen Nutzung	21
9.2	Maß der baulichen Nutzung	21
9.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
9.4	Stellplätze und Garagen	22
9.5	Verkehrsflächen	22
10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
11	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
11.1	Begrünte Dachflächen	23
12	Lärmschutz	23
12.1	Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse	23
12.2	Untersuchung der gewerblichen Lärmimmissionen nach TA Lärm	24
12.3	Gewerbliche Geräuschvorbelastung und empfohlene Immissionsrichtwertanteile	24
12.4	Beschreibung der Vorgänge auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes	25
12.5	Berechnung der Beurteilungspegel durch den Marktbetrieb	26
12.6	Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs auf der öffentlichen Straße	28
13	Ver- und Entsorgung	30
14	Artenschutzrechtliche Belange	30
H	Abbildungsverzeichnis	31

A Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58); geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- **Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan** vom 28. Januar 1977.
- **Hessische Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180); zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13. Dezember 2012 (GVBl. I S. 622)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142); zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2014 (GVBl. I S. 178)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Mischgebiet

(gem. § 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten.

1.2 Kerngebiete MK 1 und MK 2

(gem. § 7 BauNVO und § 1 Abs. 7 BauNVO)

In allen Geschossen zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Nur in den Obergeschossen zulässig sind:

1. Sonstige Wohnungen.

Ausnahmsweise können in allen Geschossen zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Mischgebiet

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,6.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 1,2.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 3.

2.2 Kerngebiet MK 1

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

2.3 Kerngebiet MK 2

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 1,0.

Die zulässige Geschossflächenzahl GFZ beträgt 2,0.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwingend 2.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Mischgebiet

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO können innerhalb der festgesetzten Baufenster an bis zu drei Grundstücksgrenzen ohne Grenzabstand herangebaut werden. An einer weiteren Grundstücksgrenze kann der Grenzabstand von 3 m unterschritten werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind in diesem Fall teilweise oder komplett auf den Nachbargrundstücken oder auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen nachzuweisen. Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken.

Kerngebiete MK 1 und MK 2

Es wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Mischgebiet

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Kerngebiete MK1 und MK 2

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen und deren Ein- und Ausfahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Mischgebiet

Die Errichtung von Stellplätzen ist in den überbaubaren Grundstücksflächen und festgesetzten Flächen zulässig.

Die Errichtung von Garagen ist in den überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 Kerngebiete MK 1 und MK 2

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Stellplätzen ist ausschließlich in den festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

An der östlichen Grundstücksgrenze ist die Errichtung von Stellplätzen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.

Die Errichtung von Garagen ist unzulässig.

4.3 Ein- und Ausfahrten

Zur Erschließung des Kerngebietes sind Ein- und Ausfahrten entlang der Darmstädter Landstraße ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Siehe Einzeichnungen im Plan.

5 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB in Verbindung mit § 3 (4) und § 5 HENatG)

6.1 Anpflanzung von Bäumen

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zu den Planeinträgen von Bäumen gilt generell:

- Die endgültigen Baumstandorte sollen so gewählt werden, wie es durch die zukünftige Anordnung der Stellplätze möglich sein wird.

Die Beachtung der Pflanzlisten wird empfohlen (siehe Artenliste Teil F).

6.2 Begrünte Dachflächen

6.2.1 Kerngebiete MK 1 und MK2

Festgesetzt wird:

- Dachflächen sind zu 70 % zumindest extensiv zu begrünen. Oberlichten und verglasten Dachflächen ist Vorrang einzuräumen.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB)

7.1 Kerngebiete MK 1 und MK 2

Verladerampen und Bereiche, in denen Lkw während des Verladevorgangs stehen, müssen vollständig eingehaust werden. Eine Erhöhung des Lärmpegels durch Reflexionen ist durch eine entsprechende Ausführung mit schallabsorbierenden Materialien zu vermeiden.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (3) HBO)

1 Dachformen

1.1 Kerngebiete MK 1 und 2

Folgende Dachformen sind zulässig:

- Flachdach (FD)

2 Beschaffenheit und Gestaltung von Stellplätzen

2.1.1 Kerngebiete MK 1 und MK2

Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder sind mit geeignetem luft- und wasserdurchlässigem Belag (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster, Sickersteine o.ä.) zu befestigen, soweit nicht zum Schutz des Grundwassers andere Ausführungsarten erforderlich sind.

Für je 5 Stellplätze ist ein standortgeeigneter Baum (siehe Artenliste Teil F) mit einer unbefestigten Baumscheibe von mindestens 5 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung der Baumscheiben sind geeignete Schutzvorrichtungen, wie z.B. Abdeckgitter, vorzusehen. Stellplätze mit zusammen mehr als 1000 m² befestigter Fläche sind zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Böschungen zwischen einzelnen Stellplatzflächen sind zu bepflanzen.

E Kennzeichnungen

(gem. § 9 (5) BauGB)

1 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 46 HWG)

1.1 Vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem vernässungsgefährdeten Gebiet. Zum Schutz vor Vernässungen sind bei Neubauten im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

1.2 Überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne von § 46 HWG. In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind gem. § 46 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.

F Hinweise

1 Artenlisten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die gemäß Festsetzung herzustellenden Mindestpflanzungen sollen aus standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbaum- und Laubstraucharten gepflanzt werden. Hierzu werden nachfolgend Empfehlungen gemacht, die nicht abschließend sind.

1.1 Baumarten

Pflanzliste 1 - groß- bis mittelkronige Einzelbäume

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Aesculus hippocastanum (Rosskastanie)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Castanea sativa (Esskastanie)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Pflanzliste 2 - kleinkronige Einzelbäume

Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus torminalis (Elsbeere)
Cornus mas (Kornelkirsche)

1.2 Sträucher und Heister

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Liguster vulgare (Liguster)

1.3 Schnitthecken

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Liguster vulgare (Liguster)

2 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs. 3

HDSchG). Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird darum gebeten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.1 Förderung von Grundwasser

Bei den zu erwartenden möglichen Wasserhaltungen während der künftigen Baumaßnahmen ist eine Förderung von Grundwasser nach § 46 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 29 Hessisches Wassergesetz (HWG) bis zu einer Gesamtfördermenge von 3.600 m³ erlaubnisfrei. Allerdings besteht eine Anzeigepflicht bei der zuständigen Behörde innerhalb eines Monats vor Beginn der Pumparbeiten. Wasserhaltungen mit höheren Fördermengen sind hingegen erlaubnispflichtig. Die für das Erlaubnisverfahren notwendigen Antragsunterlagen sind rechtzeitig bei der zuständigen Behörde einzureichen.

3.2 Grundwasserstände

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S.1659“, zu beachten. Da im gesamten Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist, wird das Plangebiet gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als ver-
nässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

3.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz - HWG - soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

4 Brandschutz

Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Bewegungsflächen gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehzufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind. Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4, 5 und 13 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind. Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gemäß Feuerwehrorganisationsverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen.

5 Bodenschutz / Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in den Boden auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Sollten schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, darf eine Sanierung des Bodens nicht durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden (§ 4 (2) 5 AltlastG).

Bei den im Zuge der Baumaßnahmen durchzuführenden Erdarbeiten ist auf eine Separierung der anthropogenen Bodenauffüllungen vom natürlich gewachsenen Boden zu achten. Zur abfallrechtlichen Einstufung ist die beim Aushub anfallende Auffüllung repräsentativ zu beproben und einer Deklarationsanalyse nach LAGA-Richtlinien zu unterziehen.

6 Fluglärm

Das Plangebiet liegt in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Flughafens Frankfurt/Main. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007. Hierbei wird insbesondere auf die Bestimmungen des § 5 „Bauverbote“ sowie des § 6 „Sonstige Beschränkungen der baulichen Nutzung“ hingewiesen.

7 Einwirkungen durch den Straßenverkehr

Die Ausweisung des Plangebiets erfolgt in Kenntnis der von der klassifizierten Straße (B 43) ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Ginsheim-Gustavsburg hat dafür Sorge zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Die Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

G Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Stadtkern Gustavsburg“ liegt im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Ortslage Gustavsburg“, das im Juni 2008 von der damaligen Gemeindevertretung beschlossen wurde. Sanierungsziele sind unter anderem die Stärkung der innerörtlichen Versorgungsstruktur und die Schaffung eines neuen Ortsmittelpunktes. Im Zuge der Sanierungsdurchführung wurden zur Konkretisierung der Sanierungsziele städtebauliche Konzepte erarbeitet, die die Ausgestaltung eines zentralen Platzbereiches an der Rudolf-Diesel-Straße sowie die Ansiedlung zentrumsstärkender Nutzungen im Umfeld des Platzes zum Inhalt haben.

Im Zuge dieser Planungen wurde für den Ortsteil Gustavsburg eine Standortuntersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der innerörtlichen Nahversorgung nach städtebaulichen Kriterien durchgeführt.¹ Zur Disposition standen zwei innerörtliche Areale an der Darmstädter Landstraße sowie zwei Areale am Rande der Ortslage. Zur Stärkung der innerörtlichen Versorgungsstruktur ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in möglichst zentraler Lage wünschenswert.

In der Bewertung der Planungsalternativen war der Variante an der Darmstädter Landstraße gegenüber den weiteren möglichen Standorten der Vorzug zu geben. Sowohl die Lage der Fläche als auch deren Größe und Zuschnitt bieten eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Nutzungen. Die städtebauliche Einbindung eines Nahversorgers in die zentralen Funktionen der Platzfläche an der Rudolf-Diesel-Straße als neue Ortsmitte ist besser gewährleistet als in den weiteren Varianten.

Die vorgesehene Ansiedlung des Lebensmittelvollversorgers stellt den ersten Schritt zur geplanten Entwicklung des Ortsmittelpunktes dar. Die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes soll kurzfristig realisiert werden. Im Zusammenhang mit den weiteren Nutzungen steht vor Schaffung des Planungsrechts weiterer Planungs- und Abstimmungsbedarf. Vor diesem Hintergrund wurden die von der Gesamtentwicklung betroffenen Teilbereiche zeitlich und verfahrenstechnisch entkoppelt. Der Bebauungsplan „Stadtkern Gustavsburg“ bildet den ersten planungsrechtlichen Bestandteil des Gesamtkonzeptes zur Entwicklung der Ortsmitte von Gustavsburg.

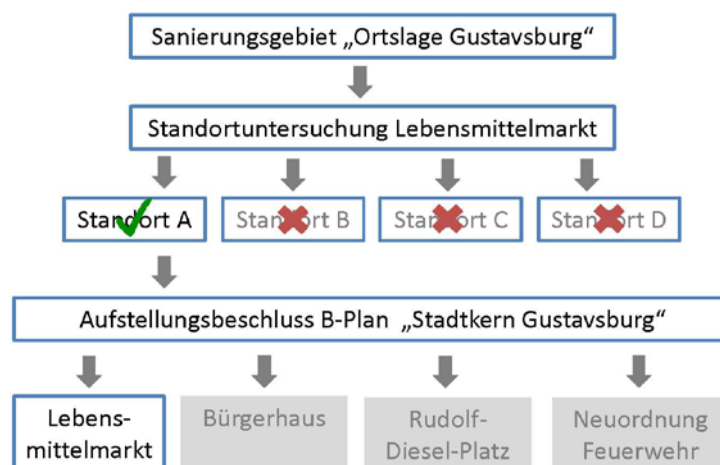


Abbildung 1: Schematische Darstellung des Planungshergangs

¹ PLANERGRUPPE ROB GMBH, Untersuchung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Ortslage Gustavsburg; Mai 2010

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Gustavsburg der Stadt Ginsheim-Gustavsburg. Es wird im Osten durch die Rudolf-Diesel-Straße begrenzt und beinhaltet Teilbereiche der Darmstädter Landstraße im Süden, der Martin-Luther-Straße im Westen, der Beethovenstraße im Norden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9.400 m² (0,94 ha)

Durch die Lage an der Darmstädter Landstraße (B 43) sowie durch die Nähe zu der Anschlussstelle an die A 671 ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die fußläufige Erreichbarkeit von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs ist das Plangebiet zudem gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

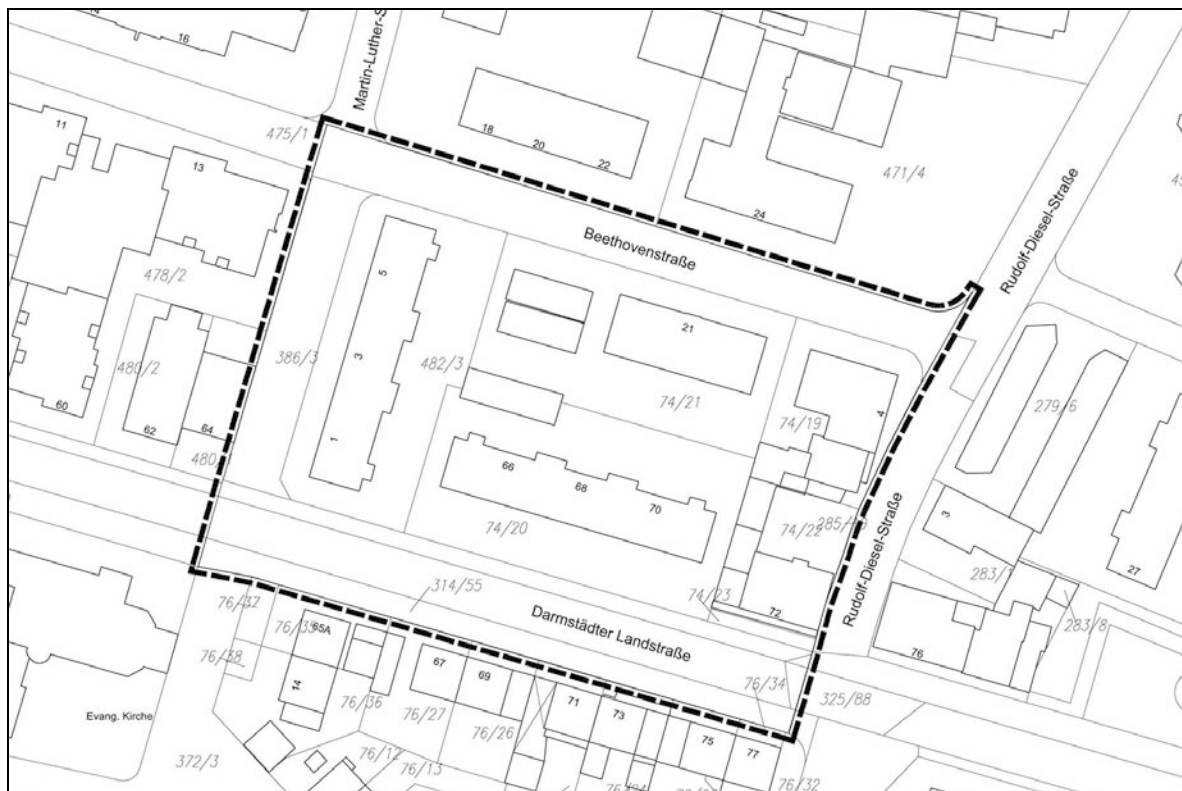


Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, der am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Ginsheim-Gustavsburg als Unterzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. Nach den Zielen der Raumordnung sollen Unterzentren das volle Spektrum von Einrichtungen des täglichen Bedarfs anbieten und erhalten.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Die umliegenden Flächen sind als Wohnbauflächen im Bestand und gemischte Bauflächen im Bestand ausgewiesen. Im Umfeld sind mehrere Flächen für den Gemeinbedarf, unter anderem eine weiterführende Schule, abgebildet. Des Weiteren ist un-

mittelbar entlang des Gebietes verlaufend eine Bundesfernstraße und eine überörtliche Fahrradrouten dargestellt.

Die im Rahmen der Bauleitplanung erfolgende Ausweisung des Kern- und Mischgebietes entspricht den vorgesehenen Funktionen, Nutzungen und Zielen der Raumordnung. Der Bebauungsplan ist aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

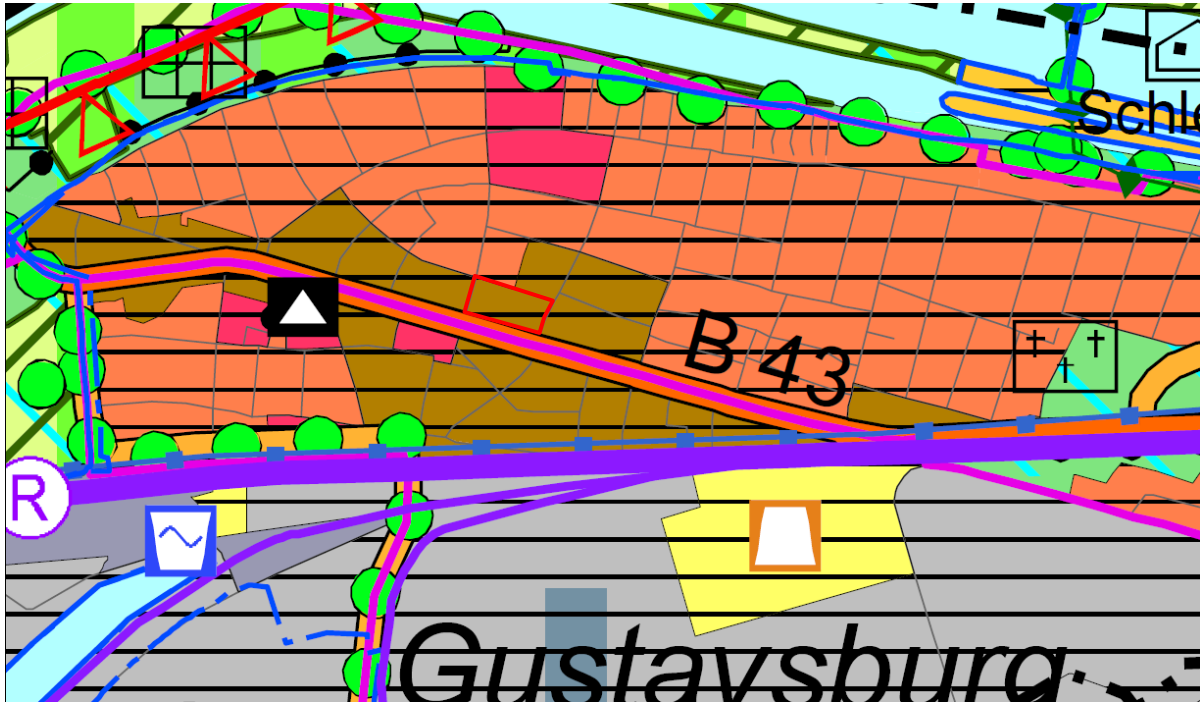


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung des Plangebietes

3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Ginsheim-Gustavsburg aus dem Jahr 2002 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen im Bestand dargestellt. Entlang der Darmstädter Landstraße ist südlich des Gebietes eine geplante Pflanzung einer innerörtlichen Baumreihe dargestellt. Aus landschaftsplanerischer Sicht weist das Plangebiet keinerlei Besonderheiten auf.

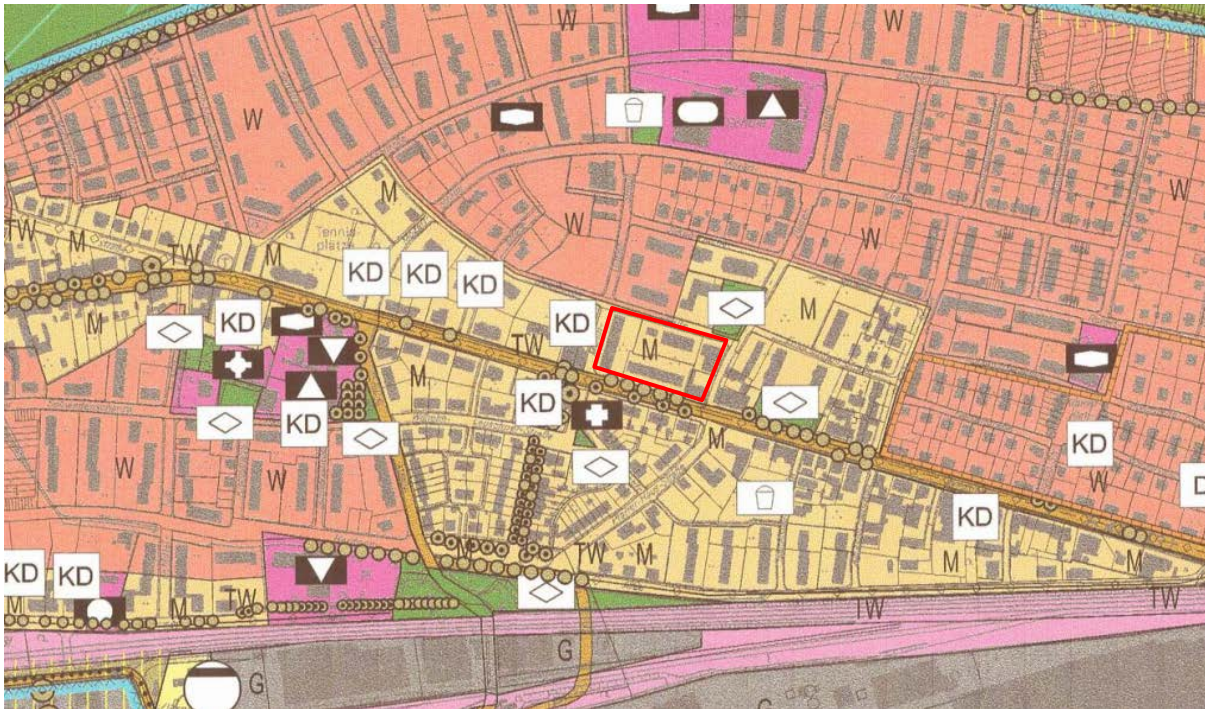


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Ginsheim-Gustavsburg mit Kennzeichnung des Plangebiets

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg hat in ihrer Sitzung am 01.04.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtkern Gustavsburg“ beschlossen.

Im Plangebiet wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtkern Gustavsburg“ wird gem. § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

5 Gewährleistung des Sicherungszieles nach § 13a Abs. 1 BauGB

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtkern Gustavsburg“ handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Der Geltungsbereich befindet sich im bebauten Ortsgebiet von Gustavsburg und unterliegt bereits einer Vornutzung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte „vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen“. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete stellen das FFH-Gebiet „Wanderfischgebiete im Rhein“ (Gebietsnr. 5914-351) und das Vogelschutzgebiet „Mainmündung und Ginsheimer Altrhein“ (Gebietsnr. 6016-401) dar. Diese befinden sich mit einer Entfernung von mindestens 1.500 m nicht im Wirkungsbereich des Vorhabens.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Ortslage Gustavsburg“, das im Juni 2008 beschlossen wurde.

Südlich angrenzend an das Planungsgebiet befindet sich der Bebauungsplan „Im Wiesefeld“, welcher ein Mischgebiet festsetzt und am 13.11.1992 Rechtsverbindlichkeit erlangte.

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist bebaut. Auf den Flurstücken 74/20, 74/21 und 482/3 befinden sich drei mittlerweile leerstehende Wohngebäude sowie Garagengebäude. Für den geplanten Abriss dieser Gebäude wurden von der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau mit Datum vom 12.12.2014 Abbruchgenehmigungen erteilt.

Der östliche Teilbereich des Planungsgebietes ist mit dreigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden bebaut. In den Erdgeschossen befinden sich Ladengeschäfte. Umgeben wird das Plangebiet von einer heterogenen Siedlungsstruktur, die sich aus gemischten Bauflächen, Wohnbauflächen sowie Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen zusammensetzt.

7.2 Verkehrliche Situation

Das Plangebiet liegt an der Darmstädter Landstraße (B 43) und wird allseitig über die umlaufenden Straßenräume erschlossen. Durch die Nähe zu der Anschlussstelle an die A 671 ist das Plangebiet sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Plangebiet grenzt an die Platzfläche im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße. Derzeit erfüllt diese Fläche keine ausreichenden Funktionen eines Platzes. Aufgrund der bestehenden Verkehrsführung und der Platzgestaltung ist eine Platzsituation nicht angemessen wahrnehmbar.

Die Bushaltestellen „Ginsheim-Gustavsburg-Schule“ und „Dr.-Kitz-Straße“ liegen jeweils rund 200 m in östlicher und westlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Diese werden durch die Linien 54, 55 und 91 (Ginsheim-Bischofsheim-Gustavsburg-Wiesbaden-Mainz) ange dient.

7.3 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet liegt im Naturraum 232.020 „Ginsheimer Sand“ innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit Untermainebene. Geprägt ist dieses etwa 85 m ü. NN liegende Gebiet von Auengley, Auenböden sowie Anmoorgley, bestehend aus schluffig-sandigem bis tonigem Lehm. Diese Böden zeichnen sich durch eine hohe Wasserspeicherfähigkeit und ein mittelhohes Filtervermögen aus, sind jedoch auch sehr anfällig für Vernässung.

Klimatisch gesehen ist der Bereich von relativ hohen Jahresmitteltemperaturen zwischen 10 und 11° C geprägt (1901-2010). Die Mittleren Niederschlagshöhen fallen mit 600-700 mm (1901-2010) vergleichsweise durchschnittlich aus.

Stillgewässer befinden sich nicht im Wirkungsbereich. Etwa 500 m nördlich des Vorhabens verläuft der insgesamt stark anthropogen beeinflusste Wasserkörper Main.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf Grund der Nähe zum Rhein in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne des § 46 HWG. Schutzgebiete sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

8 Planerische Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Stadtkern Gustavsburg“ soll das Planungsrecht für die Errichtung eines Vollsortimenters in zentraler Lage geschaffen werden. Durch den Verbrauchermarkt soll die Versorgungsinfrastruktur des Stadtteils Gustavsburg verbessert und die Funktion als Unterzentrum im Verdichtungsraum gestärkt werden. In der bestehenden Bebauung an der Rudolf-Diesel-Straße sind bereits Ladengeschäfte im Erdgeschoss vorhanden. Diese werden durch den geplanten Vollversorger und den integrierten Backshop ergänzt.

Um einen reibungslosen Verkehrsfluss zu gewährleisten und die Wohnbebauung an der Martin-Luther-Straße und der Beethovenstraße nicht zu beeinträchtigen, soll die Erschließung des Verbrauchermarktes hauptsächlich von der Darmstädter Landstraße aus erfolgen. Die stadträumliche Integration des Baukörpers wird durch die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit entlang der Darmstädter Landstraße bewirkt. Aufgrund der Lage an der Darmstädter Landstraße ist der Lebensmittelmarkt sowohl vom motorisierten Individualverkehr als auch auf kurzem Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Als Teil des Gesamtkonzeptes zur Ortsmitte wird der Lebensmittelmarkt mit Magnet- und Ankerfunktion zuerst realisiert. In einem späteren Schritt soll die Neugestaltung der Platzfläche an der Rudolf-Diesel-Straße den Mittelpunkt der künftigen Bebauung bilden. Im Zuge der Neugestaltung sollen die Platz- und Verkehrsflächen sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr aufgewertet werden.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf zum Gesamtkonzept der Ortsmitte Gustavsburg ²

² PLANERGRUPPE ROB GMBH, Schwalbach

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planungsgebiet werden die Festsetzungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO grundsätzlich angewendet.

Die Gliederung der Baugebiete in Kerngebiet und Mischgebiet ergibt sich aus den unterschiedlichen Anforderungen der zukünftigen Nutzungen. Demnach prägen sowohl der geplante Lebensmittelmarkt als auch die bestehenden Gebäude im baulichen Zusammenhang den Charakter des Gebietes.

Die Planung des Verbrauchermarktes sieht im an der Darmstädter Landstraße gelegenen Obergeschoss weitere Räumlichkeiten vor, die gewerblich, zu Dienstleistungs- oder zu Wohnzwecken genutzt werden können. Diesem Nutzungskonzept wird durch den Zulässigkeitskatalog und die vertikale Gliederung der zulässigen Nutzungen Rechnung getragen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Im Bereich der Kerngebiete soll mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes zur Ausbildung wahrnehmbarer Raumkanten entlang der Darmstädter Landstraße eine Zweigeschossigkeit gewährleistet werden (siehe Abbildung 6). Die Geschossflächenzahl wird hier dementsprechend auf 2,0 zwingend festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse in dem Mischgebiet wurde in Angleichung an die bestehende dreigeschossige Bebauung festgesetzt.



Abbildung 6: Planung zum Vollsortimenter im Ortskern Gustavsburg³

9.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mischgebiet

In dem Mischgebiet wird entsprechend der Bestandsbebauung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Um die raumbildende Charakteristik der bestehenden Bebauung beizubehalten, definieren Baulinien die Raumkanten, die auch zukünftig erhalten werden sollen.

³ Heidacker Architekten, Mainz-Bischofsheim, 2014

Kerngebiete MK 1 und MK 2

In den Kerngebieten wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und berücksichtigen die Entwurfsplanung des vorgesehenen Verbrauchermarktes. Der Baukörper des Vollsortimenters muss zwingend an der Straßenkante der Darmstädter Landstraße verlaufen, um eine klare Raumkante an der Darmstädter Landstraße zu schaffen.

9.4 Stellplätze und Garagen

Um eine geordnete Aufteilung der Stellplätze im Bereich des Verbrauchermarktes zu erreichen, sind Stellplätze im Bereich der Kerngebiete MK 1 und MK 2 ausschließlich in den festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Garagen ist unzulässig.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 soll eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt und eine bessere Einbindung der Stellplatzflächen in das Ortsbild bewirkt werden.

Der Versiegelungsgrad der befestigten Flächen soll so gering wie möglich gehalten werden; sie sind vorrangig versickerungsfähig herzustellen.

Um eine flexible Anordnung der Stellplätze im Bereich des Mischgebietes zu ermöglichen, sind Stellplätze in den überbaubaren und festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Garagen ist in den überbaubaren Flächen zulässig. Dort befinden sich in der Bestandssituation ebenfalls Garagen.

9.5 Verkehrsflächen

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Darmstädter Landstraße aus. Entsprechend der Planung für den Verbrauchermarkt wird die Ein- und Ausfahrt auf die Parkplatzfläche planungsrechtlich festgesetzt, um eine unkontrollierte Ein- und Ausfahrtssituation auf die Darmstädter Landstraße zu vermeiden. Eine weitere Erschließung der Parkplatzfläche ist über die Beethovenstraße möglich. Die geplante Anlieferung des Vollversorgermarktes befindet sich an der Martin-Luther-Straße und wird von der Darmstädter Landstraße aus angedient. Die Erschließung der bestehenden Wohngebäude erfolgt über die Rudolf-Diesel-Straße und die Beethovenstraße.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Anlieferung des Marktes wird im Westen von der Darmstädter Landstraße aus über eine LKW-Zufahrt an der Martin-Luther-Straße abgewickelt. Dort befindet sich auch die LKW-Laderampe. Zur Berücksichtigung der Lärmschutzbelange wird entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens eine Einhausung der Verladerampe planungsrechtlich festgesetzt (s. a. Kap. 12 Lärmschutz).

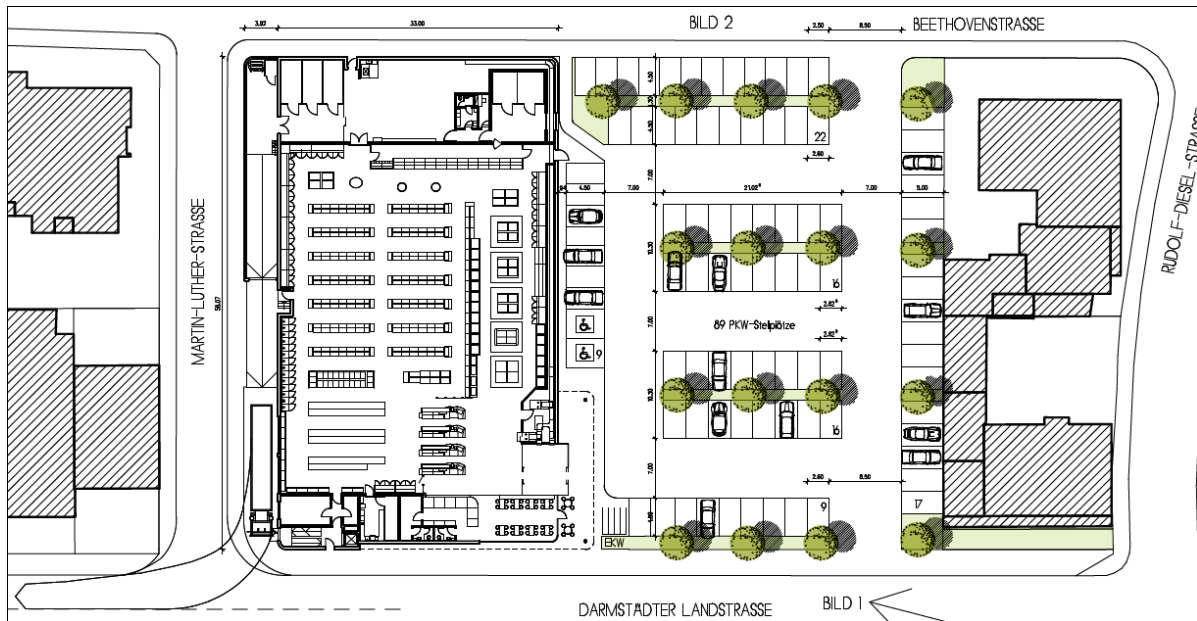


Abbildung 7: Lageplan des geplanten Einkaufsmarktes ⁴

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

11.1 Begrünte Dachflächen

11.1.1 Kerngebiete MK 1 und MK2

Die Festsetzung der Dachflächenbegrünung erfolgt zum Zwecke der Minimierung der versiegelten Flächen und entspricht dem Planungskonzept für das vorgesehene Marktgebäude.

12 Lärmschutz

Zur Erörterung der Fragen des Schallimmissionsschutzes im Bauleitplanverfahren wurden durch der TÜV Technische Überwachung Hessen, Frankfurt, im Dezember 2014 auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplanentwurfes schalltechnische Voruntersuchungen durchgeführt.⁵ Die gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden in Auszügen dargestellt:

12.1 Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse

12.1.1 Festsetzungsmöglichkeiten und Planungshinweise hinsichtlich des Marktbetriebes

*„Die Lärmthematik kann und muss in der vorliegenden Planungssituation nicht abschließend im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplanes gelöst werden, wobei [...] die Planung **keinen unlösbaren Konflikt** hinsichtlich der Lärmproblematik schafft.“*

⁴ Heidacker Architekten, Mainz-Bischofsheim, 2014

⁵ TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH, Frankfurt; Schalltechnische Untersuchung der gewerblichen Lärmimmissionen durch den geplanten Lebensmittelmarkt im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Stadtkern Gustavsburg“ der Stadt Ginsheim Gustavsburg; 22.01.2015

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Bereich der schutzbedürftigen Bebauung nach der TA Lärm, die durch die entsprechenden Gebietsausweisungen klar definiert werden, muss im konkreten Planungsfall im **immissions- oder baugenehmigungsrechtlichen Verfahren** nachgewiesen werden.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen werden für den konkreten Planungsfall die folgenden Hinweise hinsichtlich der immissionschutzrechtlichen Belange gegeben, die **Bestandteil der Baugenehmigung** werden sollten:

- Die Summe der Geräuschanteile durch stationäre [...] sollte jeweils am kritischsten schutzbedürftigen Raum nach DIN 4109 auf einen Immissionsrichtwertanteil beschränkt werden, der im Tagbetrieb (06:00 – 22:00 Uhr) und im Nachtbetrieb (22:00 – 06:00 Uhr) um 10 dB(A) unterhalb des jeweiligen Immissionsrichtwertes liegt. Wenn die genaue Lage der Aggregate und deren Anzahl bekannt ist, kann der jeweils maximal zulässige Schalleistungspegel [...] entsprechend berechnet werden.
- Die Fahrgassen und die Bereiche, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, sollten mit einem Asphaltbelag oder einem vergleichbaren **glatten Belag** ausgerüstet werden. Die Pkw-Stellplätze können auch mit einem wasserdurchlässigen Pflasterbelag versehen werden.
- Die Verladerampe und der Bereich in welchem der Lkw während des Verladevorgangs steht, müssen vollständig eingehaust werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass durch eine entsprechend Ausführung mit schallabsorbierenden Materialien eine Erhöhung des Pegels durch Reflexionen vermieden wird. Die Verladerampe ist an der Westseite des Gebäudes zu positionieren, die Lkw dürfen nur über die Darmstädter Straße zur Martin-Luther-Straße fahren und nicht über die Beethovenstraße geleitet werden.
- Die Betriebszeiten des Marktes einschließlich der Andienung sind auf den **Tageszeitraum** von 06:00 – 22:00 Uhr einzuschränken. Der Betrieb eines Backshops an Sonn- und Feiertagen kann als unkritisch betrachtet werden.“

12.2 Untersuchung der gewerblichen Lärmimmissionen nach TA Lärm

„Nach TA Lärm wurden im Zusammenhang mit den Planungen die gewerblichen Lärmimmissionen im Bereich der schutzbedürftigen Bebauung untersucht, die durch den Betrieb des geplanten Vollversorgermarktes, insbesondere durch dessen Andienung, die Zu- und Abfahrten sowie den Parkverkehr auf den vorgesehenen Stellplätzen zu erwarten sind.“

12.3 Gewerbliche Geräuschvorbelastung und empfohlene Immissionsrichtwertanteile

„Nach TA Lärm sind nicht nur die Immissionen mit den Richtwerten zu vergleichen, welche von der zu beurteilenden Anlage (bzw. hier von dem REWE-Markt) ausgehen, sondern es muss vielmehr die Belastung durch benachbarte gewerbliche Anlagen mit berücksichtigt werden (gewerbliche Geräuschvorbelastung), welche hier jedoch nicht Auftragsgegenstand war. Daher ist bei Einwirkung mehrerer genehmigungsbedürftiger und nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen verschiedener Betreiber auf einen Immissionsort sicherzustellen, dass durch die Summe sämtlicher Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG durch eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte entstehen können. [...]

Im Umfeld des geplanten Marktes befinden sich mehrere kleine gewerbliche Betriebe wie Geschäfte, eine Bank oder eine Gaststätte, aber kein produzierendes Gewerbe. Eine relevante gewerbliche Vorbelastung durch Lärm ist insbesondere im Bereich nördlich des Marktes, nicht gegeben.

Es wird dennoch empfohlen, für den Bereich der Immissionsaufpunkte IP1 – IP4 in der vorhandenen Bebauung sowie IP7 als zukünftigen Aufpunkt jeweils Immissionsrichtwertanteile festzulegen, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte jeweils um 6 dB(A) unterschreiten, da hier eine gewerbliche Vorbelastung durch weitere Nutzungen in der Nachbarschaft (Mischgebiet) nicht sicher auszuschließen ist.

Im Bereich der Immissionsaufpunkte IP5 und IP6 östlich des geplanten Supermarktes wird ein Immissionsrichtwertanteil vorgeschlagen, welcher den zulässigen Immissionsrichtwert für MI um 3 dB(A) unterschreitet. Für diesen Bereich ist davon auszugehen, dass der Markt die maßgebliche Quelle darstellt. Eine deutliche Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe ist durch die Anordnung der Gebäude (Innenhof, nur in Richtung Markt offen) nicht zu erwarten.

Der Immissionsort IP8, Beethovenstraße 22, liegt neben dem Gelände der freiwilligen Feuerwehr. Es kann davon ausgegangen, dass der Regelbetrieb der Feuerwehr keine relevante gewerbliche Vorbelastung darstellt. Entfällt die Feuerwehr in Zukunft, ist eine gewerbliche Vorbelastung sicher auszuschließen. Hier kann daher von der Festlegung eines Richtwertanteils abgesehen werden kann.

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen unverändert den Immissionsrichtwert am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.“

12.4 Beschreibung der Vorgänge auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes

„Der Lebensmittelmarkt soll über eine Netto-Verkaufsfläche von 1400m² verfügen. Die Öffnungszeiten sind von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr geplant. Der integrierte Backshop soll auch an Sonntagen geöffnet sein. Entsprechend des Konzeptplanes wird der Markt über einen Parkplatz mit 89 Stellplätzen verfügen, die im Osten der Fläche angeordnet werden. Die Zufahrt kann sowohl von der Darmstädter Landstraße, als auch von der Beethovenstraße aus erfolgen. Die Gestaltung der Park- und Durchfahrflächen ist noch nicht festgelegt.

Das Gebäude ist entsprechend der Planung im Norden ein- und im Süden zweigeschossig ausgeführt, wobei das Obergeschoss für Büro- und Sozialräume genutzt werden kann. Im südlichen Bereich des Marktes wird ein Backshop eingerichtet, der auch über einige Sitzplätze verfügen soll.

Die Andienung erfolgt per Lkw, die auf der Westseite des Gebäudes in einem eingehausten Verladebereich an einer Rampe entladen werden. Die Rampe liegt parallel zur Martin-Luther-Straße, so dass die Zufahrt von der Darmstädter Landstraße in die Martin-Luther-Straße erfolgt.

Es ist davon auszugehen, dass die Entladung der Waren für den Backshop nicht an der Rampe, sondern direkt südlich des Marktes (Darmstädter Landstraße) am Zugang zu den Vorbereitungsräumen für den Backshop stattfinden wird. [...]"

12.5 Berechnung der Beurteilungspegel durch den Marktbetrieb

12.5.1 Tagzeit Werktag

„Bei der Berechnung der Beurteilungspegel wurden unabhängig von der angestrebten Öffnungszeit alle Geräuschvorgänge gleichmäßig über den gesamten Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr verteilt. Dies führt für Immissionsorte in Allgemeinen oder Reinen Wohngebieten zu einem pauschalen Ruhezeitenzuschlag für Werktage von 1,9 dB(A). Für den Immissionsort IP8, für den es keine Gebietsausweisung gibt, der aber nach der tatsächlichen Nutzung zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet anzusiedeln ist, wurde der Beurteilungspegel mit und ohne Ruhezeitzuschlag angegeben.

Eine flächenhafte Darstellung der Immissionspegel tags in einer mittleren Immissionshöhe von 5,6m ist aus Abbildung 8 ersichtlich. Hierin sind die Immissionspegel (entsprechenden Beurteilungspegeln ohne Ruhezeitzuschläge) in Pegelklassen von 5 dB(A) entsprechend der Abstufung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 Teil 1 bzw. der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm dargestellt.

Es werden keine Geräuschspitzen verursacht, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) überschreiten.

An den Immissionsorten IP1 bis IP4 und IP7 werden die Richtwerte für Mischgebiet um mindestens 6 dB(A) unterschritten und somit auch die empfohlenen Richtwertanteile nicht überschritten. Die Zusatzbelastung durch den Markt kann hier nach TA Lärm als irrelevant betrachtet werden.

An den Immissionsorten IP5 und IP6 wird der Richtwert für Mischgebiete um 5 dB(A) bzw. um 4 dB(A) unterschritten. Da hier aufgrund der Lage im Innenhof der Markt die relevante gewerbliche Quelle ist, wurde hier ein Richtwertanteil von nur 3 dB(A) unter dem Richtwert empfohlen. Dieser wird nach der Berechnung ebenfalls unterschritten.

Am Immissionsort IP8 wird der Richtwert für Mischgebiete um 7 dB(A) unterschritten, sodass der Markt als irrelevant eingestuft werden kann, sofern die Gebietseinstufung M1 anzunehmen ist. Ist für das Wohngebäude Beethovenstraße 22 hingegen die Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet (WA) heranzuziehen und damit auch der Zuschlag für Ruhezeiten zu vergeben, wird nach den Berechnungen der Richtwert für WA nicht überschritten, aber voll ausgeschöpft.

Es somit nicht sicher auszuschließen, dass insbesondere an den Wohngebäuden im Norden des Marktes durch den Betrieb des Marktes schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm im Sinne des BImSchG auftreten werden. Es sind daher Auflagen zum Lärmschutz notwendig.

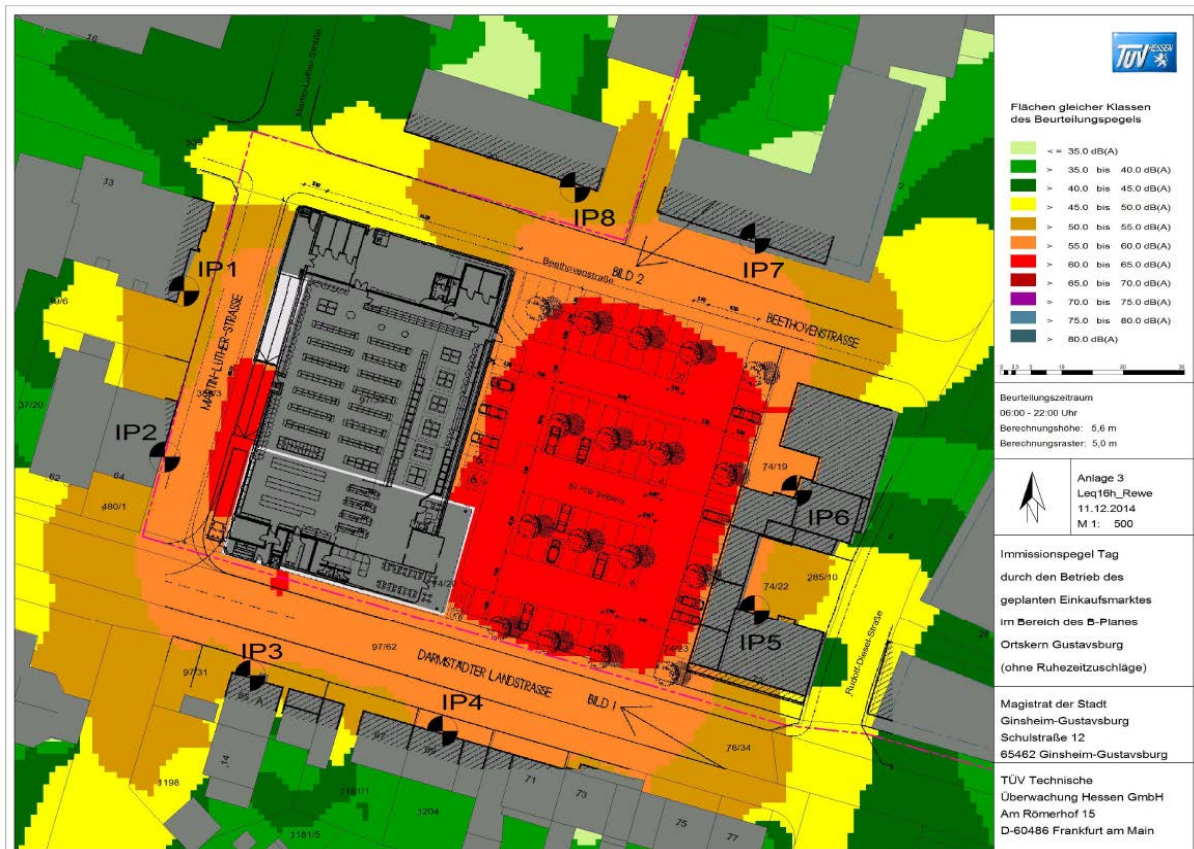


Abbildung 8: Darstellung des Immissionspegels am Tag mit Lage der Immissionsaufpunkte ⁶

12.5.2 Sonn- und Feiertag

„Da der Backshop an Sonn- und Feiertagen geöffnet haben soll, der normale Marktbetrieb aber nur von Montag bis Samstag auftritt, wurde eine separate Berechnung für den Sonntagsbetrieb durchgeführt.“

Bei der Berechnung der Beurteilungspegel wurden, unabhängig von der angestrebten Öffnungszeit, alle Geräuschvorgänge gleichmäßig über den gesamten Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr verteilt. Dies führt für Immissionsorte in Allgemeinen oder Reinen Wohngebieten zu einem pauschalen Ruhezeitenschlag für Sonn- und Feiertage von 3,6 dB(A). Für den Immissionsort IP8, für den es keine Gebietsausweisung gibt, der aber nach der tatsächlichen Nutzung zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet anzusiedeln ist, wurde der Beurteilungspegel mit und ohne Ruhezeitzuschlag angegeben.

Es werden keine Geräuschspitzen verursacht, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber kurzzeitig um mehr als 30 dB(A) überschreiten.

Der Betrieb des Backshops, auch mit Verladevorgängen im Bereich vor dem Backshop an Sonn- und Feiertagen, führt zu Beurteilungspegeln von maximal 51 dB(A) am kritischsten Immissionsort. Damit werden die Richtwerte an allen Immissionsorten um mehr als 6 dB(A) unterschritten. Die Zusatzbelastung durch den Betrieb des Backshops kann somit als irrelevant im Sinne der TA Lärm eingestuft werden.“

⁶ TÜV TECHNISCHE ÜBERWACHUNG HESSEN GMBH, Frankfurt; Schalltechnische Untersuchung der gewerblichen Lärmimmissionen durch den geplanten Lebensmittelmarkt im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Stadtkern Gustavsburg“ der Stadt Ginsheim Gustavsburg; 17.12.2014

12.5.3 Nachtzeit

„Neben dem regulären Tagbetrieb, ist bei einer Öffnungszeit bis 22:00 Uhr davon auszugehen, dass einige Fahrzeuge erst nach 22:00 Uhr, also in der Nachtzeit das Gelände verlassen. Um dies zu bewerten, wurden in der Berechnung 10 Fahrzeuge von Kunden (mit Einkaufswagenbewegungen) sowie 5 Fahrzeuge von Mitarbeitern, die nach 22:00 Uhr den Parkplatz verlassen, berücksichtigt. Außerdem wurde geprüft, wie sich eine Anlieferung an der Rampe vor 6:00 Uhr morgens oder nach 22:00 Uhr abends auswirkt und ob eine Anlieferung per Sprinter für den Backshop vor 06:00 Uhr möglich ist.

Die Berechnungen zeigen, dass Verladevorgänge zur Nachtzeit an den jeweils benachbarten Immissionsorten zu deutlichen Überschreitungen der Richtwerte führen. Auch kurzzeitige Spitzenpegel, wie sie bei der Andienung durch Bremsimpulse der Lkw oder einzelne Vorgänge der Verladung auftreten können, führen an den jeweils nächstgelegenen Immissionsorten zu Überschreitungen des Richtwertes um mehr als die zulässigen 20 dB(A).

Es muss daher ausgeschlossen werden, dass Fahrzeuge für die Anlieferung vor 6:00 Uhr morgens das Gelände erreichen oder nach 22:00 Uhr abends noch das Gelände verlassen oder Verladevorgänge innerhalb der Nachtzeit stattfinden.

Parkvorgänge nach 22:00 Uhr, die bei einer Öffnungszeit bis 22:00 Uhr zu erwarten sind, führen an den Immissionsorten IP4, IP5 und IP6 (südlich und östlich des Parkplatzes) jeweils zu einer weitgehenden Ausschöpfung der Richtwerte für Mischgebiet. Für IP8 führen die Parkvorgänge zu einer weitgehenden Ausschöpfung des Richtwertes für WA.

Wenn Fahrzeuge im östlichen bzw. nördlichen Teil des Parkplatzes parken, können kurzzeitige Spitzenpegel, wie sie auf dem Parkplatz durch das Schließen von Türen oder Kofferraumdeckeln auftreten, an den Immissionsorten IP6 und IP8 die gebietsbezogenen Richtwerte nach TA-Lärm um bis zu 25 dB(A) überschreiten. Zulässig wäre eine Überschreitung der Richtwerte durch kurzzeitige Spitzenpegel um maximal 20 dB(A).

Es somit nicht auszuschließen, dass insbesondere an den Wohngebäuden im Norden, Osten und Süden des Parkplatzes durch den Betrieb des Markes bei Vorgängen bis in die Nachtzeit schädliche Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm im Sinne des BImSchG auftreten werden.“

Seitens der Betreiber ist beabsichtigt, den Markt bis 22:00 Uhr zu öffnen.

12.6 Beurteilung des anlagenbezogenen Verkehrs auf der öffentlichen Straße

„Im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sind nach der Art der baulichen Nutzung an sich zulässige Vorhaben, insbesondere Anlagen, „im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind“ (§ 15 Abs. 1 BauNVO).

Bei Anlagen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) kann sich im Einzelfall eine Unzulässigkeit aus dem bauplanungsrechtlichen Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ergeben. Die Vermeidung einer unzumutbaren Verkehrslärmbelastung im Sinn einer schädlichen Umwelteinwirkung stellt einen solchen öffentlichen Belang

dar. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für verkehrserzeugende Anlagen und Gebiete werden die Geräusche des durch sie verursachten Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen anhand der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 genannten Orientierungswerte für Verkehrslärm beurteilt. Solange die Verkehrsgeräusche insgesamt die für sie geltenden Orientierungswerte nicht überschreiten, sind Lärmschutzmaßnahmen insoweit entbehrlich. Treten an untergeordneten Straßen Überschreitungen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs erstmalig auf, oder erhöhen sich vorhandene Überschreitungen wesentlich, ist das in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen. Neben den Möglichkeiten geeigneter Schallschutzmaßnahmen und Vorkehrungen an der Straße oder an der schutzbedürftigen Bebauung sollten auch alternative Standorte für die geplanten Baugebiete oder eine andere Verkehrsanbindung untersucht werden. Wo die Grenze des Zumutbaren liegt, muss im Einzelfall entschieden werden. In der Regel geben für nicht stärker vorbelastete Gebiete die in § 2 der 16. BImSchV aufgeführten Immissionsgrenzwerte einen Anhalt. Bei höherer Vorbelastung sollte wenigstens eine Überschreitung der in § 1 der 16. BImSchV genannten Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vermieden oder, wenn diese schon gegeben ist, die Belastung nicht mehr erhöht werden.

Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung von Anlagen sind auch die Geräusche des von ihnen auf den öffentlichen Verkehrsflächen verursachten Verkehrs zu berücksichtigen und zu beurteilen. Dem trägt die TA-Lärm in Nr. 7.4 Absätze 2 bis 4 unter Bedingungen Rechnung:

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück in Gebieten nach 6.1 Buchstaben c bis f sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch mindestens um 3 dB(A) erhöhen
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten sind.

Dabei ist der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90 zu berechnen.

Der Beurteilungspegel für Schienenwege ist zu ermitteln nach der Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Ausgabe 1990 - Schall 03.

Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Großteil der Fahrzeuge das Marktgelände über die Darmstädter Landstraße (B43) anfährt.

Nach der Verkehrsmengenkarte 2010 von Hessen Mobil weist die Darmstädter Landstraße zwischen der Ortsdurchfahrt Gustavsburg und der Auffahrt auf die Autobahn A671 eine **Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke** werktags von

$$\text{DTV} = 10.445 \text{ Kfz/24h}$$

bei einem Schwerlastverkehrsanteil SVZ von 9% auf.

Unterstellt man, dass es sich bei dem anlagenbezogenen Verkehr zu dem geplanten Lebensmittelmarkt um einen reinen Zusatzverkehr handelt - was hier nicht der Fall

ist, da ein gewisser Mitnahmeeffekt anzunehmen ist - würde sich bei einer gleichmäßigen Verteilung der 2.240 Fahrbewegungen in nördliche und südliche Richtung eine verkehrliche Steigerung gegenüber 2010 um ca. 21 % ergeben, was einer Erhöhung der Verkehrslärmbelastung um ca. 0,8 dB(A) entspräche.

Dies stellt keine relevante Änderung der Verkehrslärmbelastung im Sinne der einschlägigen Kriterien des Planungsrechtes bzw. des Immissionsschutzrechtes dar.

Der Anteil der Fahrzeuge, die über die Beethovenstraße den Markt anfahren, wird sich auf die Bewohner dieses Gebiets beschränken. Selbst wenn 50% der Fahrzeuge durch die Beethovenstraße, die Rudolf-Diesel-Straße und die Martin-Luther-Straße fahren, ergeben sich dadurch Beurteilungspegel von maximal 59 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts (für den kritischsten Immissionsort IP2 direkt an der Straße), sodass die zulässigen Richtwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für Mischgebiete deutlich unterschritten werden. Eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Richtwerte durch eine Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) oder mehr durch den anlagenbezogenen Verkehr kann somit ausgeschlossen werden.“

13 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage von Gustavsburg und ist hinsichtlich der Wasserver- und -entsorgung grundsätzlich erschlossen. Die Fläche des geplanten Verbrauchermarktes ist im Bestand mit drei mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Auf Grund der Vornutzung dieser Fläche kann davon ausgegangen werden, dass die Wasserver- und -entsorgung innerhalb des Plangebietes als gesichert anzusehen ist.

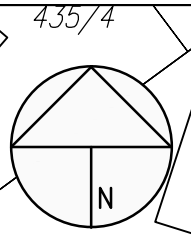
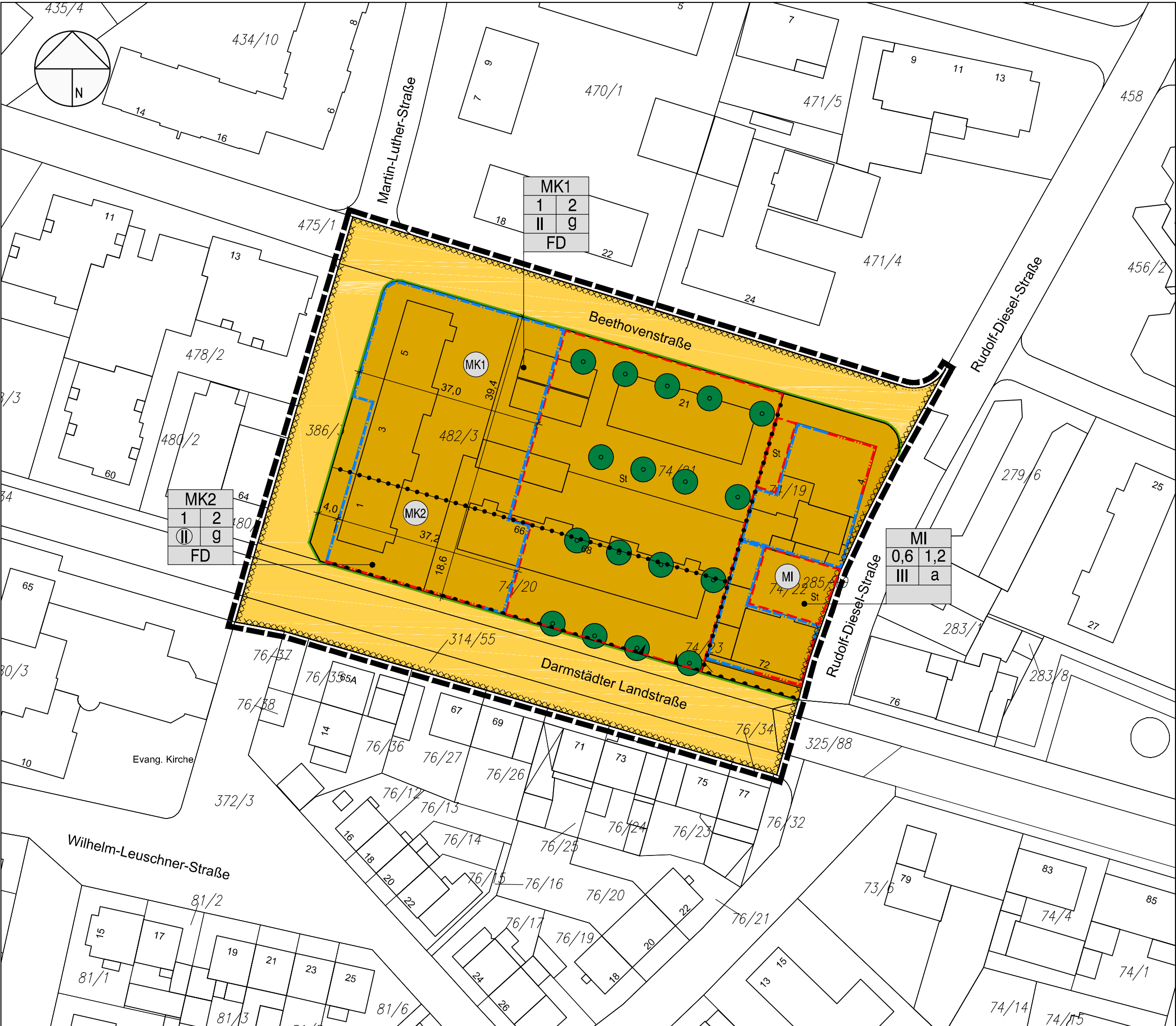
14 Artenschutzrechtliche Belange

Für die auf den Flurstücken 74/20, 74/21 und 482/3 befindlichen Wohn- und Garagengebäuden wurden von der Bauaufsicht des Kreises Groß-Gerau mit Datum vom 12.12.2014 Abbruchgenehmigungen erteilt. Die Genehmigungen enthalten keine Auflagen zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist als Voreingriffszustand die abgeräumte Fläche auf Grundlage der vorliegenden Genehmigungen beachtlich. Artenschutzrechtliche Belange werden durch das Bauleitplanverfahren somit nicht berührt.

H Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung des Planungshergangs	15
Abbildung 2: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	16
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung des Plangebiets	17
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Ginsheim-Gustavsburg mit Kennzeichnung des Plangebiets	18
Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf zum Gesamtkonzept der Ortsmitte Gustavsburg	20
Abbildung 6: Planung zum Vollsortimenter im Ortskern Gustavsburg	21
Abbildung 7: Lageplan des geplanten Einkaufsmarktes	23
Abbildung 8: Darstellung des Immissionspegels am Tag mit Lage der Immissionsaufpunkte	27



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung
 - MI 1.2.2. Mischgebiete
 - MK 1.2.3. Kerngebiete

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 3.4. Baulinie
 - 3.5. Baugrenze

- Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,4 0,8	GRZ	GFZ
II o	Anzahl der Vollgeschosse	
SD	Bauweise	
Dachform		

- 6. Verkehrsflächen
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereich

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Anpflanzen: Bäume

- 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Stellplätze
 - 15.11. Vernässungs- / überschwemmungsgefährdete Fläche
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ROB
 planergruppe
 ARCHITEKTEN + STADTPLANER
 Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

**Stadt Ginsheim-Gustavsburg
 Bebauungsplan
 "Stadtkern Gustavsburg"**

Bearbeiter: Rüttinger
 Plannr.: 1418_01-E-BPL
 Datum: 15.01.2015
 Masstab: o. M.
 Format: Din A3

Entwurf