

Stadt Groß-Gerau

10. Änderung Bebauungsplan „Auf Esch III“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Dezember 2014

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp
Dipl.-Ing. (FH) Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

Abbildungen	4
1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	5
2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	5
3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
4. Rechtsgrundlagen	6
5. Planungsrechtliche Situation	7
5.1 Regionaler Flächennutzungsplan	7
5.2 Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010.....	7
5.3 Bebauungsplan	8
6. Verfahren	9
7. Stadtentwicklungskonzept Groß-Gerau 2020	10
8. Nahversorgung	10
9. Schutzausweisungen	12
10. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand	13
11. Naturräumliche Grundlagen	13
11.1 Geologie und Boden.....	13
11.2 Klima und Luft	14
11.3 Vegetation und Fauna	14
11.3.1 Vegetation/Biotoptypen	14
11.3.2 Fauna.....	15
11.4 Ortsbild / Erholungswert	15
11.5 Allgemeiner Klimaschutz	16
12. Wasserwirtschaftliche Belange	16
12.1 Wasserversorgung	16
12.2 Wasserqualität	16
12.3 Abwasserbeseitigung 1 - Schmutzwasser	16
12.4 Abwasserbeseitigung 2 - Niederschlagswasser.....	17
12.5 Hochwasserschutz	17
12.6 Gewässerschutz.....	18
13. Versorgungsleitungen	19
14. Altlasten	19
15. Städtebauliches Konzept	19
16. Verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens	22
17. Emissionen – Immissionen	24
18. Inhalt und Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	26
18.1 Art der baulichen Nutzung	26

18.2	Maß der baulichen Nutzung	28
18.2.1	Zahl der Vollgeschosse	28
18.2.2	Grundflächenzahl	29
18.2.3	Geschossflächenzahl	30
18.2.4	Höhe baulicher Anlagen	30
18.3	Bauweise	31
18.4	Überbaubare Grundstücksflächen	32
18.5	Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen	32
18.6	Stellung der baulichen Anlagen	32
18.7	Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen	32
18.8	Fläche für Versorgungsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“	33
18.9	Einhausung des Anlieferungsbereichs im Sondergebiet	33
18.10	Niederschlagswasserversickerung	33
18.11	Flächen zum Anpflanzen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
18.11.1	Grundstücksbepflanzung	33
18.11.2	Dachbegrünung	33
18.12	Der besondere Nutzungszweck von Flächen	34
18.13	Öffentliche Verkehrsfläche	34
18.14	Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	34
19.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	34
19.1	Baukörper	34
19.2	Dachgestaltung	34
19.2.1	Dachform und Dachneigung	34
19.2.2	Dacheindeckung	35
19.2.3	Dachaufbauten	35
19.2.4	Staffelgeschoss	35
19.3	Außenanlagen	35
19.3.1	Einfriedungen	35
19.3.2	Abgrabungen und Aufschüttungen	35
19.3.3	Pergolen	35
19.3.4	Versiegelung	35
19.3.5	Mülltonnenabstellplätze	36
19.3.6	Erdaushub	36
19.4	Werbeanlagen	36
20.	Satzung gemäß § 37 Abs. 4HWG	36
20.1	Regenwassersammelanlagen	36
21.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	36
22.	Umweltbericht	36

23.	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	37
24.	Planungsstatistik.....	39
25.	Fazit.....	39

Abbildungen

Abb. 1:	Geltungsbereich des 2. Entwurfes der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ .	6
Abb. 2:	Ausschnitt RegFNP 2010.....	7
Abb. 3:	Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf Esch III	8
Abb. 4:	Luftbild Bestand	14
Abb. 5:	Ruderalflur und Gehölzbestand im Plangebiet	15
Abb. 6:	Hochwassergefahrenkarte	18
Abb. 7:	Wasserschutzgebiet III A	19

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ verfolgt, neben einer höheren Wohn-dichte in dem vorgesehenen Plangebiet, das Ziel, der Ansiedlung eines attraktiven Versor-gungsangebotes in Form eines Lebensmittelvollsortimenters und verschiedenen kleineren Geschäften mit nahversorgungsrelevanten Sortiment im Wohngebiet „Auf Esch“ zu integrieren.

Die Stadt Groß-Gerau ist als Mittelzentrum darauf bedacht eine ausreichende, attraktive und kongruente Versorgung der Bevölkerung mit Grund- und Nahversorgungsgütern für den täglichen Bedarf zu gewährleisten. Lebensmittel, aber auch Dienstleistungen sollen zentral liegen und fußläufig erreichbar sein. Die Stadt Groß-Gerau möchte durch die An-siedlung eines Lebensmittelvollversorgers und ergänzenden kleinflächigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben künftig die Nahversorgung der Bevölkerung „Auf Esch“ sichern.

Der geplante Nahversorger wird die Attraktivität des Neubaugebietes Auf Esch verbessern, ohne sich schädlich auf die Einzelhandelsstruktur in Groß-Gerau auszuwirken. Mit diesem Vorhaben wird es gelingen, einen Teil des ursprünglichen „Quartierszentrum-Gedankens“ zwar nicht am ursprünglich geplanten Ort (Eschplatz) aber doch in unmittelbarer Nähe zu verwirklichen. Das Seniorenwohn- und Pflegeheim „Am Kastell“ mit seinen gastronomi-schen Einrichtungen und Dienstleistern kann dabei als wichtiger Bestandteil und Wegbe-reiter dieser identitätsstiftenden Mitte betrachtet werden.

Der bestehende Bebauungsplan weist in dem Plangebiet bisher ein Allgemeines Wohnge-biet aus. Die beabsichtige Nutzung eines Lebensmittelvollversorger wäre somit nicht zuläs-sig. Um diese Nutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen ist die Änderung des Bebau-ungsplanes „Auf Esch III“ notwendig.

2. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die nahezu rechteckige Brachfläche ist aufgrund ihrer Größe sowie der guten Verkehrsan-bindung in besonderer Weise geeignet, Einzelhandel, ergänzende Dienstleistung und Woh-nungsbau in angemessener Dichte aufzunehmen. Das Grundstück stellt die letzte zusam-menhängende und verfügbare Fläche für eine derartige Maßnahme dar.

Die Ziele der Bebauungsplanung im Einzelnen:

- Etablierung eines angemessen verdichteten „Quartierszentrums“ (Einkaufen, Dienstlei-stung, Wohnen) im Süden des Neubaugebietes Auf Esch unter Einbeziehung des vor-handenen Seniorenpflege- und Wohnheims Am Kastell,
- Sicherung der Nahversorgung im Neubaugebiet Auf Esch (I, II, III), sowie in den Stadt-teilen Dornberg und Berkach, Ansiedlung eines Nahversorgers < 1.000 m² Verkaufsflä-che,
- Ergänzung des lokalen Arbeitsplatzangebotes,
- Stärkung des innerstädtischen Wohnens unter besonderer Berücksichtigung der Anfor-derungen älterer Menschen, Auslastung der bestehenden sozialen Infrastruktur,
- Verbesserung des Pflegeangebotes im Stadtgebiet Groß-Gerau

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt umgeben von Wohnbebauung südlich des Wohngebietes „Auf Esch“ und hat folgende räumliche Begrenzung:

- Im Norden: Südliche Begrenzung der Straße „Am Kastell“
- Im Osten: Westliche Begrenzung der Straße „Am Kastell“
- Im Süden: Südliche Begrenzung der Straße „An der Römerbrücke“

- Im Westen: Westliche Grenze der Straße „An der Römerbrücke“ sowie der Bereich der Busschleuse.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 7 der Gemarkung Groß-Gerau die Flurstücke 373, 374, 375, 376, 377, 378, 398, 372 (teilweise), 379 (teilweise) und 392/2 (teilweise). Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,75 ha. Sie umfasst eine ca. 1,3 ha große Brachfläche und Teile der angrenzenden Straßenräume, u.a. den Bereich der sog. „Busschleuse“. Die Grundstücke befinden sich z.T. in städtischem Eigentum.

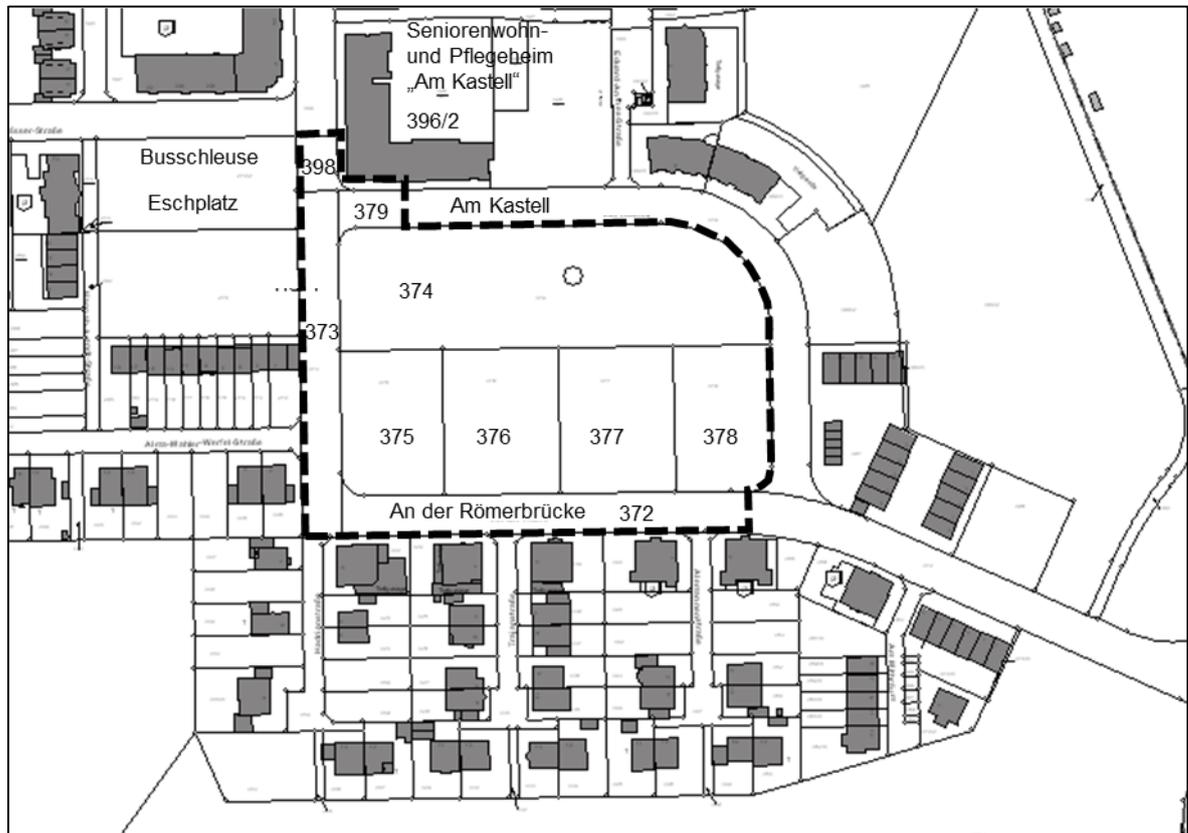


Abb. 1: Geltungsbereich des 2. Entwurfes der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“

4. Rechtsgrundlagen

- * **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- * **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- * **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- * **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- * **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S 3154)
- * **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- * **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S 3154)
- * **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)

- * **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 (BGBl. I, S. 1943)
- * **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- * **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444)

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt.

Aufgrund des westlich im Plangebiet gelegenen geplanten Sondergebietes „Quartierszentrum“ ist der Bebauungsplan dem RegFNP 2010 nur im Teilbereich des WA angepasst. Für das vorgesehene Sondergebiet „Quartierszentrum“ muss der RegFNP 2010 angepasst werden. Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Um dem Entwicklungsgebot aus § 8 Abs. 3 BauGB Rechnung zu tragen, ist in diesem Zusammenhang der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 29. Juli 2013 ist das Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

5.2 Berichtigung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010

Im Rahmen der Berichtigung wird das in der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Quartierszentrum“ in den RegFNP 2010 aufgenommen und in diesem Bereich bisher festgesetzte Wohnbaufläche aufgehoben.

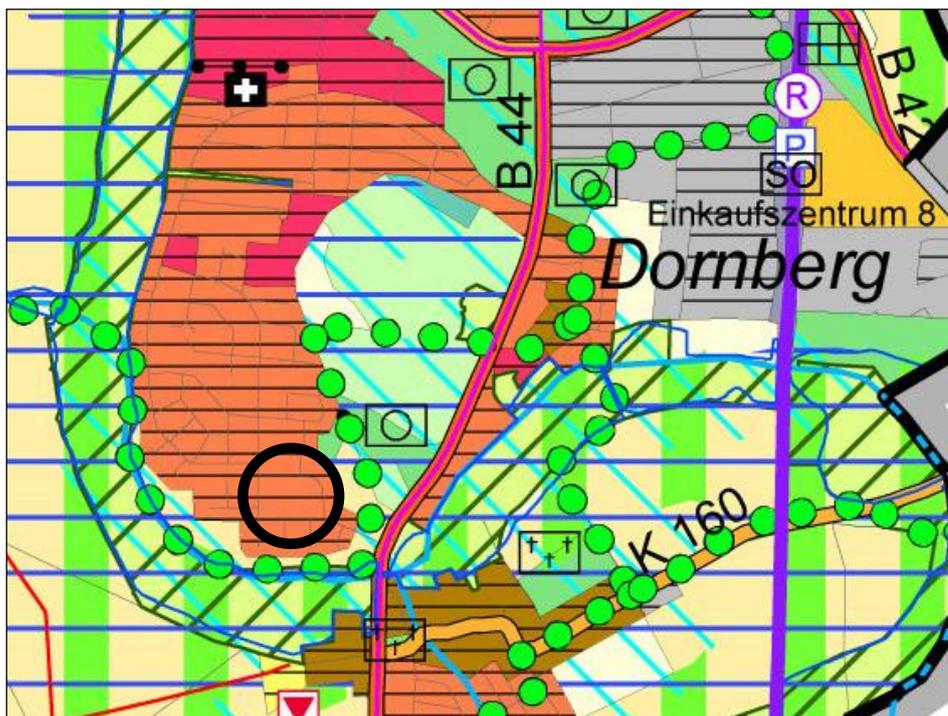


Abb. 2: Ausschnitt RegFNP 2010

5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 1. Änderung „Auf Esch III“. Dieser setzt als qualifizierter Bebauungsplan die Art und das Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie örtliche Verkehrsflächen fest.

Der Bebauungsplan setzt eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung in insgesamt sieben Baukörpern fest (Allgemeines Wohngebiet WA3, GRZ 0,35, GFZ 1,2 geschlossene Bauweise). Für das nord-westliche gelegene Baufenster in dem zu ändernden Plangebiet sind 4 Geschosse zwingend vorgesehen. Der rückwärtige Bereich ist eingeschossig festgesetzt. In allen anderen Baufenstern sind 3-Geschosse zwingend, wahlweise mit Dachgeschoss, vorgesehen. Ein Baukörper gegenüber dem Pflegeheim „Haus Wildenborch“ ist dabei vorrangig für öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Die 10. Änderung ersetzt in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan.

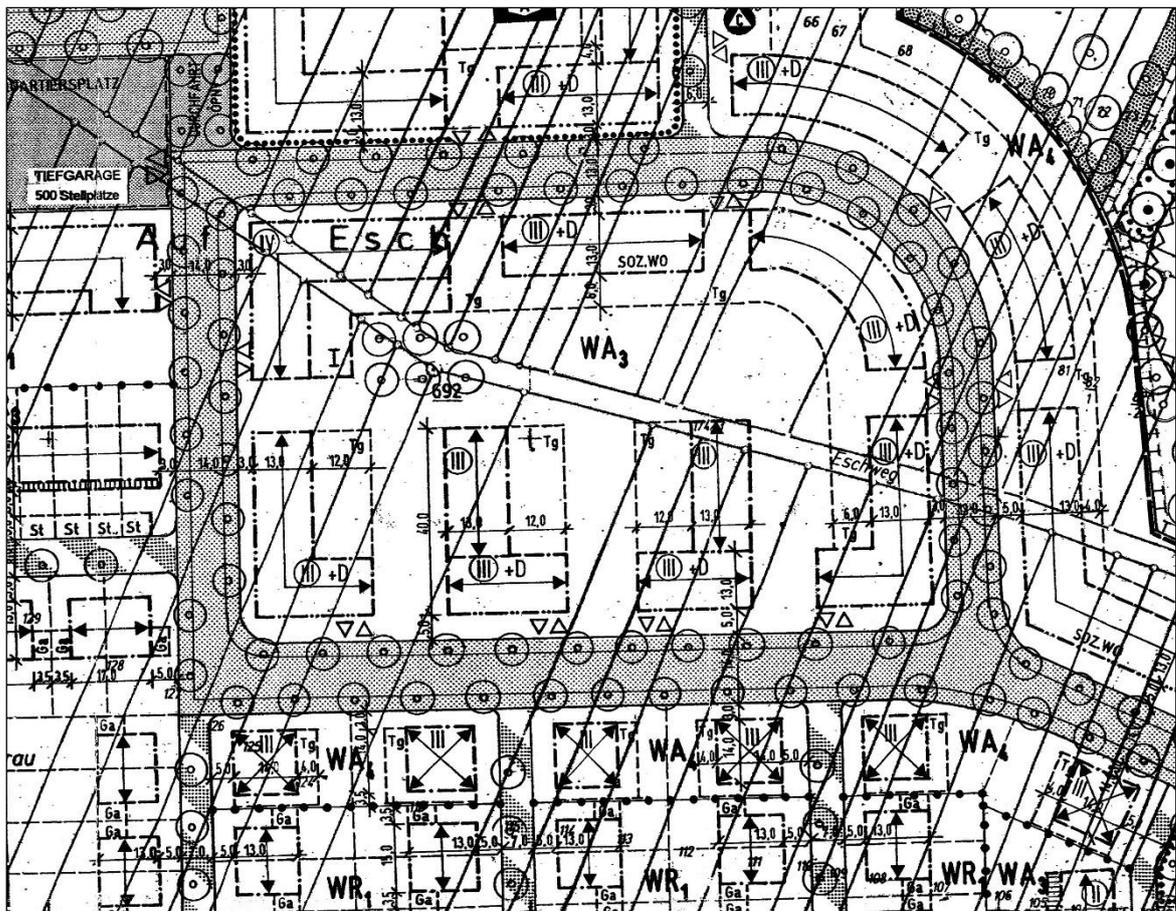


Abb. 3: Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Auf Esch III“

Der rechtskräftige Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für ein innerstädtisches Wohnquartier auf ca. 1,35 ha Grundstücksfläche mit ca. 16.180 m² Geschossfläche (nur in Vollgeschossen bei GFZ 1,2). Bezieht man die zusätzlichen Wohnbauflächen in den Dachgeschossen (Nicht-Vollgeschosse) mit ein, kann man von einer erzielbaren Bruttogrundfläche (BGF-Wohnen) von ca. 17.500 m² ausgehen. Das entspricht je nach Wohnungsgröße und Wohnungsmix einem Wohnquartier mit ca. 180 bis 200 Wohnungen (400 bis 450 Einwohner). Im Plangebiet ist darüber hinaus auch eine breite Palette die der Versorgung des Gebietes dienender gewerblicher Nutzungen zulässig (Gaststätten, Einzelhandel, nicht störende Handwerksbetriebe etc.).

Diesen Sachverhalt gilt es immer zu berücksichtigen, wenn es darum geht, die Ausgangslage sachgerecht zu beurteilen oder projektbedingte Mehrbelastungen wie z.B. Verkehr oder Verkehrslärm einzuordnen. Es handelt sich bei dem Plangebiet nicht um eine „Grüne Wiese“.

6. Verfahren

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Voraussetzung dafür ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen.

Bei der 10. Änderung des Bebauungsplans „Auf Esch III“ handelt es sich um eine Nachverdichtung im Stadtteil „Auf Esch“. Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Nachverdichtung von Flächen dienen. Im beschleunigten Verfahren soll u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Diese Voraussetzungen sind durch die vorgesehene Planung innerhalb des Plangebietes gegeben.

Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich. Auch eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen entfällt, wenn weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Fläche entsprechend Grundflächenzahl ohne Überschreitungen für Nebenanlagen) festgesetzt werden. Diese Grenze wird mit der Bebauungsplanänderung deutlich unterschritten. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl bzw. die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen liegt die zulässige Grundfläche im Sondergebiet bei ca. 5.300 m² und im Allgemeinen Wohngebiet bei ca. 2.400 m². Insgesamt ergibt dies eine zulässige Grundfläche im Plangebiet von ca. 7.700 m².

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Unterschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² zulässiger Grundfläche (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG) ebenfalls nicht begründet.

Für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben muss laut § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.6 bzw. 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden (s. Punkt 23). Wird durch diese Prüfung festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen von dem geplanten Vorhaben ausgehen, kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden und das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich mit dem Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet. In einer Entfernung von ca. 700 m befindet sich auch das Naturschutzgebiet „Kollenbruch von Groß-Gerau“. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines dicht bebauten Wohngebietes und ist vollständig von Bestandsgebäuden umgeben. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung das Naturschutzgebiet oder das Vogelschutzgebiet beeinträchtigt werden.

Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. In der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen bleiben aber die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB).

7. **Stadtentwicklungskonzept Groß-Gerau 2020**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Groß-Gerau 2020 vom November 2010, erstellt durch die Stadt Groß-Gerau und der Kokon GmbH aus Frankfurt a.M., bildet die Grundlage für die Entwicklung der Kreisstadt Groß-Gerau. Die Inhalte des Groß-Gerauer Stadtentwicklungskonzeptes spiegeln einen Prozess wieder, der Anfang 2009 mit einer Bürgerbefragung begonnen hat. Es wurden Stärken und Schwächen analysiert, ein Leitbild entworfen, Handlungsfelder identifiziert und Maßnahmen formuliert.

Im Rahmen der Bürgerbefragung wurde von Seiten der Bürger u.a. als Schwäche der Kreisstadt die schlechte Versorgung des Stadtteils Auf Esch mit Gütern des täglichen Bedarfs genannt.

Die Ansiedlung eines Versorgers im Gebiet „Auf Esch III“ scheiterte bisher an der mangelhaften Erreichbarkeit (Busschleuse).

Das Stadtentwicklungskonzept zieht daher das Fazit, dass das Stadtgebiet „Auf Esch“ als Gesamtheit zu betrachten und weiter zu entwickeln. Da der Stadtteil „Auf Esch“ Standort für die beiden größten Seniorenwohnanlagen/-heime (Haus An der Fasanerie und Seniorenhaus Am Kastell) Groß-Geraus ist, liegt darüber hinaus großes Entwicklungspotenzial in der Berücksichtigung der Nutzeranforderungen von Senioren.

8. **Nahversorgung**

Im Plangebiet „Auf Esch III“ sollen neben Wohnnutzungen auch Einzelhandelsnutzungen angesiedelt werden.

Im Jahr 2013 wurde ein erster Bebauungsplanentwurf erstellt der die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters mit 1.200 m² Verkaufsfläche sowie weitere kleinflächige Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe (nach damaligen Kenntnisstand: Apotheke, Café, Gaststätte, Arzt, kleiner Laden (Nutzung wurde nicht weiter spezifiziert) vorgesehen hatte. Die sonstigen Nutzungen sollten einen Umfang von rd. 800 m² VKF aufweisen. Die geplanten Einzelhandelsnutzungen bzw. deren Verkaufsfläche überschritten damit die Schwelle zur Großflächigkeit (800 m² VKF/ 1.200 m² Geschossfläche), so dass gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Aufgrund eines Investorenwechsels wurde das bisherige Konzept überarbeitet. Es ist weiterhin die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen, jedoch mit einer reduzierten Verkaufsfläche von nur noch ca. 1.000 m². Des Weiteren ist kleinflächiger Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von ca. 500 m² vorgesehen (nach aktuellem Kenntnisstand: eine Apotheke sowie nicht näher definiertes Kleingewerbe). Trotz der Reduzierung der Verkaufsflächen überschreitet der geplante Supermarkt die Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet (§ 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO). Die Regel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die o.g. Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung

der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen (§ 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO).

Um festzustellen, ob die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in der Stadt Groß-Gerau unter besonderer Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO Satz 4 sowie des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 zu keinen negativen Auswirkungen führt, wurde im Jahr 2013 ein Verträglichkeitsgutachten auf Grundlage des ersten Bebauungsplanentwurf durch das Büro Stadt + Handel aus Karlsruhe erstellt.

Das Verträglichkeitsgutachten basiert auf dem ursprünglichen Entwurf aus dem Jahre 2013 und geht somit von einer Verkaufsfläche von 1.200 m² für einen Lebensmittelvollversorger sowie von 800 m² Verkaufsfläche für kleinflächigen Einzelhandel aus. Aufgrund der reduzierten Verkaufsflächen im zweiten Bebauungsplanentwurf kann das Verträglichkeitsgutachten weiterhin verwendet werden. Der Gutachter führt dazu in einer ergänzenden Stellungnahme dazu aus: „Durch die Verringerung der Verkaufsflächen des Lebensmittel-supermarktes von 1.200 m² auf 1.000 m² dürften sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Betriebs geringer darstellen, als in unserem Gutachten vom 17. April 2013 ermittelt. Hierdurch dürften sich auch die im Gutachten vom 17. April 2013 bereits als verträglich i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO eingestuft städtebaulichen Auswirkungen nochmals verringern.“ Und an anderer Stelle heißt es: „Die Verringerung der Verkaufsflächen für den kleinflächigen Einzelhandel von 800 auf 500 m² dürfte ebenfalls dazu führen, dass sich die absatzwirtschaftlichen und damit städtebaulichen Auswirkungen der entsprechenden Nutzungen verringern“ (E-Mail Stadt+Handel vom 1. August 2014).

Das vollständige Verträglichkeitsgutachten kann bei der Stadt Groß-Gerau eingesehen werden und kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Das geplante Neubauvorhaben des Lebensmittelvollsortimenters im Plangebiet Auf Esch III in Groß-Gerau wurde hinsichtlich der städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen untersucht.

Stadt + Handel hat die konkreten städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Bestandsstrukturen der Nahversorgung in der Stadt Groß-Gerau und im Untersuchungsraum analysiert und bewertet.

Die in einem absatzwirtschaftlichen Berechnungsmodell ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens erfolgten für das untersuchungsrelevante Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel auf Grundlage eines städtebaulichen Worst-case-Ansatzes. Diesem lag zu Grunde, dass

- Spannweiten von realistisch für das Vorhaben zu erwartende Flächenproduktivitäten inklusive eines maximal zu erwartenden Werts („worst case“) in die Berechnung eingestellt wurden;
- jeweils der sortimentsspezifische Umsatz des Vorhabens unter Abzug eines eng bemessenen Streuumsatzes (i. H. v. 5 %) auf die Bestandsstrukturen im eng abgegrenzten Untersuchungsraum umverteilt wurde;
- durch die Berechnungsmethode die maximalen absatzwirtschaftlich zu erwartenden Umsatzumverteilungen des Vorhabens ermittelt wurden. Die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und daraus resultierenden städtebaulichen

Auswirkungen stellen sich in der Gesamtschau wie folgt dar:

- Von Auswirkungen des Vorhabens sind v. a. Standortbereiche in der Stadt Groß-Gerau selbst betroffen.
- Von den Auswirkungen des Vorhabens sind v. a. dezentrale Standortbereiche in Groß-Gerau betroffen.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

- Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereichs in Groß-Gerau sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Nachbarkommunen sind nicht zu erwarten.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Groß-Gerau sind nicht zu erwarten.
- Das Vorhaben ist kongruent zu den Zielen der Landesplanung.
- Das Vorhaben ist kongruent zu den Zielen der Regionalplanung und des Regionalen Flächennutzungsplans (Z. 3.4.3).
- Das Vorhaben ist kongruent zu den Zielen für die Nahversorgung, wie sie im Entwurf der Markt- und Standortanalyse mit Einzelhandelskonzept für die Kreisstadt Groß-Gerau (2013) formuliert sind.

In Zusammenschau mit den Ergebnissen der landesplanerischen und regionalplanerischen Einordnung ist das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² (Stand 2013) als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

Die Nutzung der Ladeneinheit sollte ausschließlich durch einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, nicht jedoch durch einen Betrieb mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste des Regionalplans Südhessen / regionaler Flächennutzungsplan 2010 erfolgen.

Die kleinflächigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe sollen einen Umfang von rd. 800 m² VKF (Stand 2013) aufweisen. Sowohl für die kleinere Ladeneinheit als auch für die Apotheke sollte eine Begrenzung der Verkaufsfläche erfolgen; diese Begrenzung der Verkaufsfläche der beiden Betriebe sollte sich an ihrer Nahversorgungsbedeutung für die umgebenden Wohnnutzungen orientieren.

Der Gutachter betont noch einmal die aus seiner Sicht wichtige Begrenzung der maximalen Verkaufsflächen für den einzelnen Betrieb (kleinflächiger Einzelhandel). Nur so könne eine grundsätzliche Verträglichkeit gewährleistet bleiben. Der Bebauungsplan nimmt dieses Anregung auf und begrenzt die maximale Verkaufsfläche der kleineren Läden auf 200 m² VK.

9. Schutzausweisungen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried und ist der Wasserschutzzone III A zugeordnet.

Bodendenkmäler

50 m östlich des Plangebietes befindet sich der archäologische Schutzbereich „Römergrabung“.

Naturschutz

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete werden von der Planung nicht tangiert. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich mit dem Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet. In einer Entfernung von ca. 700 m befindet sich das Naturschutzgebiet „Kollenbruch von Groß-Gerau“. Das Plangebiet ist vollständig von Bestandsgebäuden umgeben. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung das Naturschutzgebiet oder das Vogelschutzgebiet beeinträchtigt werden.

10. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

Auf Esch I, II und III sind neuere Wohngebiete. Sie liegen zwischen dem Naherholungsgebiet Fasanerie und den Landschaftsschutzgebieten Osterbruch und Kollenbruch. Die Siedlungsgrenze dieses Stadtteils stellt die Alt-Neckarschlinge dar.

Auf Esch III schließt den Siedlungsbereich Auf Esch ab. In den letzten Jahren sind hier überwiegend Mehrfamilien- und Reihenhäuser entstanden.

Das Plangebiet liegt zurzeit brach. Die Fläche wird von ruderalen Hochstaudenfluren und Gehölzsukzession dominiert.

Südlich des Plangebietes angrenzend stehen fünf dreigeschossige Punkthäuser mit Dachgeschoss. Die Anordnung der Punkthäuser mit den Pyramidendächern, die teilweise in einer Dachsonderform Pagoden gleich ausgebildet wurden, formt ein klares charakteristisches Straßenbild. Östlich und westlich befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser mit Dachgeschoss. Sie sind mit einem Satteldach ausgebildet und treten größtenteils traufseitig zum Plangebiet auf. Nordwestlich grenzt der Eschplatz an das Plangebiet. Südlich des Eschplatzes wurde Anfang des Jahres 2014 ein viergeschossiger Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss fertiggestellt. Nordöstlich des Plangebietes steht ein parallel zur Straße Am Kastell geschwungener dreigeschossiger Geschosswohnungsbau mit Dachgeschoss und Satteldach. Das Haus Wildenborch (betreutes Wohnen) nördlich des Plangebietes ist dreigeschossig mit Staffelgeschoss und Flachdach ausgebildet. Das westlich angrenzende Haus Am Kastell (Seniorenwohn- und Pflegeheim) ist viergeschossig mit Flachdach.

11. Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Hessische Rheinebene innerhalb nördlichen Neckarriedes. Als sandige Niederterrasse umfasst die Hessische Rheinebene, neben Flugsand- und Dünengebieten, ausgedehnte Flächen, die mit Neckarschwemmlern bedeckt sind, sowie das als feuchte Rinne in Erscheinung tretende Altneckarbett.

Eine Bebauung ist bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf Esch III“, 1. Änderung möglich (s. Punkt 5.3).

11.1 Geologie und Boden

Topografie und Bodenaufbau

Das relativ ebene Plangebiet befindet sich etwa auf einer Höhe von 88 m ü.NN.

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet haben sich im Pleistozän ausgebildet. Es finden sich pleistozäne Terrassenflächen mit Sanden und Kiesen bzw. mit jüngeren

Hochflutlehmgebieten und dem Neckaraltauenbereich. Vorherrschende Bodentypen sind Braunerden bzw. Parabraunerden.

Die Böden im Plangebiet sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen. Für besiedelte Gebiete sind in der Bodenkarte keine Bodentypen ausgewiesen. Böden in diesen Bereichen sind durch Versiegelungen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Umlagerungen und Bodenverbesserungsmaßnahmen anthropogen überformt.

Eine Schadstoffbelastung der vorhandenen Böden durch Altlasten ist nicht bekannt.

Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt in der hydrogeologischen Einheit Quartär des Oberrheingrabens. Die grundwasserleitenden Schichten sind mächtige pleistozäne Terrassensande und -kiese mit einzelnen Toneinschaltungen. Es handelt sich um durchlässige Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit. Die Grundwasserergiebigkeit ist mäßig bis mittel.

Der Grundwasserstrom fließt von Ost nach West zum Vorfluter Rhein hin. Die natürliche Fließrichtung ist jedoch langjährig durch Absenkungstrichter aufgrund von industriellen

und Trinkwasserversorgungs-Wasserentnahmen beeinflusst. Die Grundwasserflurabstände im Bereich des Plangebietes liegt bei etwa 2-3 m unter Flur.

Der unversiegelte Bereich des Plangebietes hat eine grundsätzliche Bedeutung zur Grundwasserrückhaltung und -neubildung, aufgrund der Lage und der Kleinflächigkeit ist diese Funktion jedoch von untergeordneter Bedeutung.

Aus dem Jahre 1995 liegt bereits ein hydrogeologisches Gutachten vor (Dr. Jochen Zirfaß, Limburg, 1995), das bei der Stadt Groß-Gerau eingesehen werden kann.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

11.2 Klima und Luft

Das Hessische Ried gehört dem südwestdeutschen Klimaraum an. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9,5°C, bei mittleren Temperaturen im Winterhalbjahr zwischen 0 und +1°C und im Sommerhalbjahr um 18 und 19° C. Mit einem langjährigen mittleren Niederschlag von etwa 650 mm zählt das Hessische Ried zu den regenarmen Regionen Deutschlands.

Bioklimatisch führen die große Anzahl schwüler Tage (25-30 Tage/Jahr) und die geringe Durchlüftung aufgrund geringer Windgeschwindigkeiten zu einem intensiv belastenden Bioklima.

Das Plangebiet erfüllt keine übergeordneten klimatischen Funktionen. Die bestehenden Grün- und Gehölzbestände tragen zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei. Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen.

11.3 Vegetation und Fauna

11.3.1 Vegetation/Biototypen

Das Plangebiet liegt seit längerer Zeit brach. Auf der Fläche hat sich eine Ruderalflur mit mehrjährigen Hochstauden und Gehölzaufwuchs ausgebildet. Teilflächen werden durch sandige Bereiche und kleinere Schuttablagerungen geprägt.



Abb. 4: Luftbild Bestand

Es finden sich v.a. Arten wie Goldrute, Beifuß, Johanniskraut, Wildrosen, Brombeeren, Hartriegel, Esche und Wildkirschen.

Die umgebenden Straßenräume sind durch eine beidseitige Baumreihe begrünt.

Im Rahmen einer vegetationskundlichen Erfassung durch das Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach im Frühjahr/Sommer 2013 wird das Plangebiet im Hinblick auf das Vorkommen von Arten der Sandmagerrasen untersucht. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von wertgebenden Arten der Sandmagerrasen.



Abb. 5: Ruderalflur und Gehölzbestand im Plangebiet

11.3.2 Fauna

Für das Plangebiet wurden in der Vegetationsperiode 2013 faunistische und vegetationskundliche Erfassungen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach durchgeführt. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Aufgrund der Tatsache, dass für die vollständig umbaute Restfläche ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert und wegen der vorgefundenen ökologischen Randbedingungen, war bereits bei der Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ abzusehen, dass schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit großer Wahrscheinlichkeit nicht zu besorgen sein werden. Die erste öffentliche Auslegung wurde deshalb Anfang Juli 2013 eingeleitet, obwohl das artenschutzrechtliche Gutachten wegen der erforderlichen Untersuchungszeiträume (16.04.2013 bis 09.08.2013) zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen sein konnte.

Das Artenschutzgutachten liegt mit Datum vom 26.08.2013 vor (Heuer & Döring, Brensbach, August 2013). Im Plangebiet kommen besonders geschützte Vögel und Fledermäuse vor. Schädliche Auswirkungen auf geschützte Arten sind durch die Planung nicht zu erwarten, wenn die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung (M1: Kein Rodung im Brutzeitraum, M2 keine Bauarbeiten bei Dunkelheit) beachtet werden.

11.4 Ortsbild / Erholungswert

Das Plangebiet liegt am Südrand des Baugebietes „Auf Esch“. Es handelt sich um eine innerstädtische Brachfläche, die von bestehender Bebauung und Erschließungsstraßen umgeben ist. Die Umgebungsbebauung setzt sich überwiegend aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern mit zwei bis drei Geschossen zusammen. Die angrenzenden Straßenräume sind durch Baumpflanzungen begrünt.

Das Plangebiet selber besitzt keine Bedeutung zur Naherholung und Freizeitgestaltung, dient jedoch Kindern und Jugendlichen als Bereich zum freien, naturbezogenen Spiel.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Groß-Gerau. In unmittelbarer Nähe sind attraktive Naherholungsgebiete zu erreichen. Im Nordosten liegt die parkartige Fasanerie, mit dem Tiergarten, im Süden und Westen wird das Plangebiet von naturnahen Feuchtbereichen der Altneckarschlingen umgeben.

11.5 Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Stadtökologie

Im Plangebiet wird grundsätzlichen stadtökologischen Ansätzen Rechnung getragen, indem ausschließlich bereits erschlossene und städtebaulich integrierte Siedlungsflächen für eine geordnete Nachverdichtung in Anspruch genommen werden. Um die unvermeidlichen negativen Auswirkungen auf Mensch und Natur zu begrenzen, werden flankierende Festsetzungen zur Teilversiegelung der Oberflächenbefestigungen, Grundstücksbepflanzung, Dachbegrünung und zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers getroffen. Dies sind Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV erfolgt über die barrierefreie Haltestelle „Auf Esch III“ sowie der Haltestelle „Römerkastell“ mit den Buslinien 41 und 42 der LNVG. Beide Haltestellen sind nur wenige Meter vom Plangebiet entfernt.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 22.12.2011, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

12. Wasserwirtschaftliche Belange

12.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung der Verbandsgemeinden des Wasserwerks Groß-Gerauer-Land existiert eine wasserrechtliche Bewilligung von 3,2 Mio. Kubikmeter Grundwasser pro Jahr. Die durchschnittliche Fördermenge der letzten Jahre betrug ca. 3 Mio. Kubikmeter. Für das geplante Gebiet werden max. 500 Einwohnerwerte mit einem spezifischen Bedarf von 125 l/E/d angesetzt. Hierfür ergibt sich ein Bedarf von ca. 23.000 cbm Trinkwasser, der sicher über die angrenzenden Versorgungsleitungen zur Verfügung gestellt werden kann.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz kann über die Hydranten in der Straße „Am Kastell“ mit 48 cbm/h und über die Straße „An der Römerbrücke“ mit 96 cbm/h gewährleistet werden.

12.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

12.3 Abwasserbeseitigung 1 - Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung über die bestehende Abwasserkanalisation im Plangebiet ist durch die Stadtwerke Groß-Gerau gesichert.

12.4 Abwasserbeseitigung 2 - Niederschlagswasser

Für das Neubaugebiet „Auf Esch III“ wurde seinerzeit, im Zuge der Erschließungsplanung, ein differenziertes Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers erarbeitet, das im Wesentlichen auf folgenden Prinzipien beruht:

- alle privaten Grundstücke verfügen über einen Schmutz- und einen Regenwasseranschluss (Trennsystem),
- der Bauwillige muss zur zeitlich begrenzten Rückhaltung des Niederschlagswassers eine Zisterne bauen. Er soll das anfallende Wasser z.B. zur Gartenbewässerung nutzen,
- der Bauwillige muss prüfen, ob auf dem Grundstück eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist,
- ist dies aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, so kann das anfallende Niederschlagswasser an den vorhandenen Regenwasserkanal abgegeben werden,
- der Regenwasserkanal in der Straße führt nun das Wasser entweder einer Versickerungsanlage im Straßenkörper zu (mit „V“ im Entwässerungsplan gekennzeichnet) oder leitet das Wasser in den nahegelegenen Landgraben (Kennzeichnung „R“).

Für das o.g. Entwässerungskonzept liegen alle erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen vor. Im Plangebiet ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal und schließlich in den Landgraben vorgesehen (Kennzeichnung „R“).

Die Entwässerung im Plangebiet ist gesichert, weil das Niederschlagswasser schadlos in die vorhandene Regenwasserkanalisation eingeleitet werden kann, sofern eine örtliche Versickerung aufgrund lokaler Bodenverhältnisse nicht oder nicht vollständig durchgeführt werden kann. Die Stadtwerke Groß-Gerau, denen die Entwässerung des Planbereiches obliegt, haben in ihrer Stellungnahme vom 18.07.2013 das vorgestellte Entwässerungskonzept noch einmal bestätigt.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung und zur Versickerung von Niederschlagswasser sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Es werden Regelungen zur Oberflächenbefestigung in Form von Teilversiegelungen und zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen.

12.5 Hochwasserschutz

Der Blattschnitt G – 80 der Gefahrenkarte Rhein des Hochwasserrisikomanagementplan Rhein (Oberrhein – Hessisches Ried) mit Weschnitz zeigt auf, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder in einem Überschwemmungsgebiet, noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet liegt.

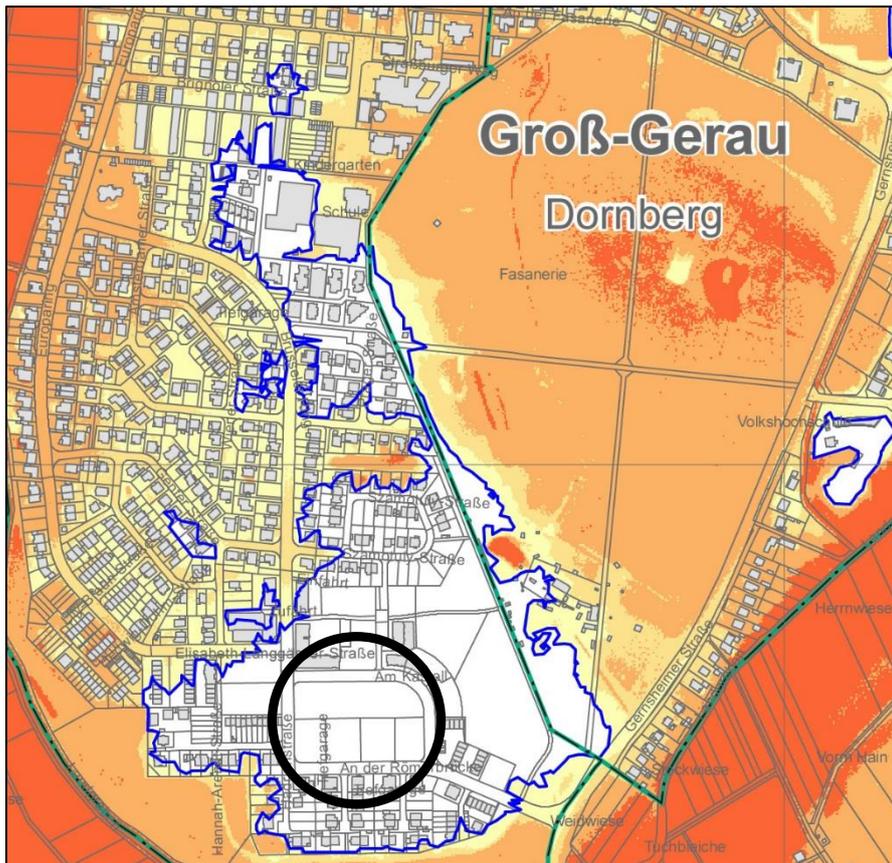


Abb. 6: Blattschnitt G – 80 der Gefahrenkarte Rhein des Hochwasserrisikomanagementplan Rhein

12.6 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone IIIA zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen „WW Dornheim“ der Riedwerke Kreis Groß-Gerau. Die entsprechende Verordnung vom 24.02.1984, StAnz. 14/84. S. 712 ist zu beachten.

Die Verordnung vom 24.02.1984 kann bei der Stadt Groß-Gerau eingesehen werden. Das Plangebiet liegt ca. 1,2 km vom nächstgelegenen Trinkwasserbrunnen entfernt (Brunnen 1, Gemarkung Wallerstädten, Flur 4, Fl.St.Nr. 1).

Der Bebauungsplan begründet keine Nutzungsmöglichkeiten, die einen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erwarten lassen (z.B. offene Lagerung von chem. Pflanzenschutzmitteln, Massentierhaltung). Auf weitergehende Festsetzungen zum Grundwasserschutz kann deshalb verzichtet werden.

Rechtskräftig ausgewiesene Grundwassersicherungsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

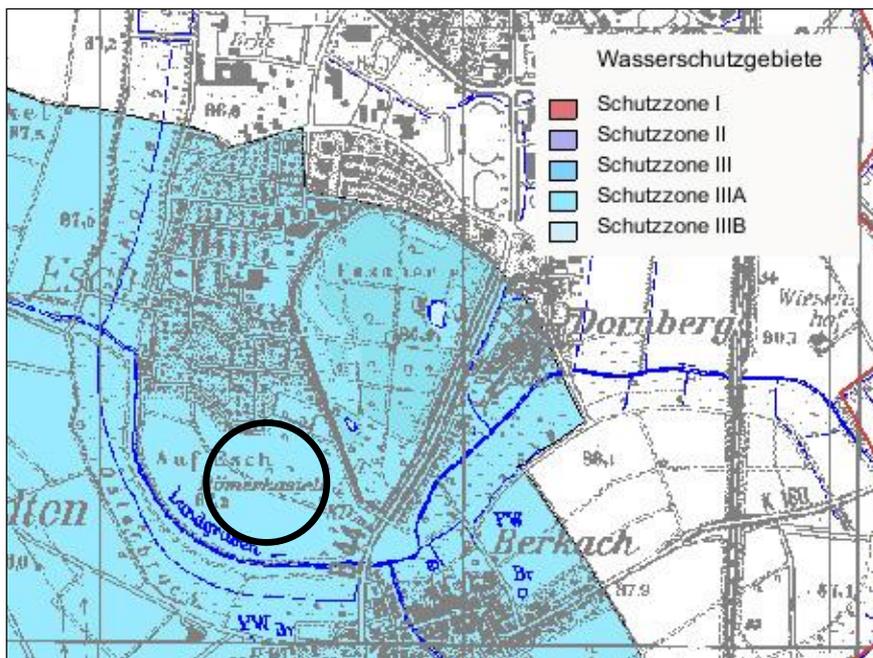


Abb. 7: Wasserschutzgebiet III A

13. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Telekom Deutschland GmbH (Telekommunikationsleitung), der HSE AG / e-netz Süd Hessen (Gasleitung) und Unitymedia Hessen GmbH (Telekommunikationsleitung). Diese Leitungen besitzen Bestandschutz.

Die Lage der Leitungen wurde als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen. Die Lage ist vor Ort in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zu prüfen.

14. Altlasten

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

15. Städtebauliches Konzept

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1999 betrachtet das Plangebiet als ergänzendes, innerstädtisches Wohnquartier am Rande des Eschplatzes, der als der eigentliche Versorgungskern der Stadterweiterung Auf Esch III angelegt war. Lediglich in einem Baukörper in der Nordwestecke wurden seinerzeit im Erdgeschoss größere Läden vorgesehen.

- Im Rahmen der 10. Änderung wird nun die Mittelpunkt-Funktion eines „Quartierszentrums“ auf die westliche Hälfte des Plangebietes konzentriert. Ein dreiseitig

geschlossener Baublock der im südlichen Bereich mit einem gewerblich genutzten Sockelgeschoss die geplanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen (PKW in Tiefgarage und ebenerdigen eingehausten Stellplätzen) bündelt. In der östlichen Hälfte des Plangebietes ist nach wie vor mehrgeschossiger Wohnungsbau in vier großzügig bemessenen Einzelbaukörpern vorgesehen (PKW in Tiefgarage).

- Gegenüber dem Seniorenwohn- und -pflegeheim „Am Kastell“ wird eine ca. 13 m tiefe Vorrangzone für ebenerdige Stellplätze angeboten (St). die u.a. auch den Besuchern des Seniorenpflege- und Wohnheim Am Kastell zur Verfügung steht. Hier wird auch ein Standort für eine Trafostation vorgesehen
- Schließlich erfordert die absehbare Anziehungskraft des Quartierszentrums Anpassungen im Straßenraum. Im Süden, an der Straße „An der Römerbrücke“ wird der öffentliche Straßenraum um ca. 3 m aufgeweitet, um zusätzlichen Parkraum anbieten zu können (Senkrechtparkplätze statt Längsparkplätze).
- Die seit Jahren defekte Busschleuse am Eschplatz wird für private KFZ geöffnet, die Engstelle im Straßenraum jedoch als verkehrsberuhigende Maßnahme beibehalten.

Das Sondergebiet „Quartierszentrum“

Die Baugebietskategorie „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) wurde gewählt, weil marktübliche Neubau-Supermärkte als sog. „Vollsortimenter“ heute i.d.R. über 800 m² Verkaufsfläche benötigen, um den veränderten Konsumgewohnheiten und Erwartungshaltungen der Kunden gerecht werden zu können (Angebotspalette, offenes geräumiges Erscheinungsbild, Zusatzdienstleistungen etc.).

Im Erdgeschoss des Quartierszentrums sind u.a. ein Lebensmittelvollversorger (Supermarkt, Nahversorger) mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche, kleinflächiger Einzelhandel bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 500 m² (max. 200 m² VK je Einzelladen) sowie ergänzende Dienstleister zulässig. In dem vollständig überbaubaren Sockelgeschoss (EG) sind auch ebenerdige Kundenparkplätze vorgesehen. Aufgrund der zu erwartenden Lärm- und Abgasbelastungen müssen KFZ-Stellplätze im EG nach oben mit einem massiven Deckel versehen werden (Decke über EG, Garagengeschoss). Das Flachdach über dem Supermarkt und den Stellplätzen wird begrünt.

Neben dem o.g. Einzelhandel sind im Quartierszentrum auch gastronomische Einrichtungen, Wohnungen, betreutes Wohnen, Räume für Freiberufler sowie ein Altenpflege- und Wohnheim zulässig.

Die Blockrandbebauung im Quartierszentrum kann drei bis vier Vollgeschosse aufweisen (im Vergleich heute: IV, III+D). Die festgesetzten Gebäudehöhen lassen dabei ein zusätzliches Staffelgeschoss zu. Bei maximaler Ausschöpfung des festgesetzten Rahmens können also bis zu 17 m hohe Wohn- und Geschäftshäuser entstehen, die z.T. deutlich höher sind als die benachbarten Geschosswohnungsbauten (z.B. Haus Am Kastell: 12,6 m, z.B. Punkthäuser im Süden An der Römerbrücke: Spitze des Zeltdachs: 15,75 m üNN). Um die geplanten Gebäude besser in die Umgebung einzupassen und jegliche erdrückende Wirkung zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass die Staffelgeschosse mindestens 3 m von der Gebäudeaußenkante zurücktreten müssen. Auf diese Weise verringern sich die vom Straßenraum aus wahrnehmbaren Gebäudehöhen noch einmal um drei bis vier Meter. Lediglich außenliegende Treppenhäuser werden von dieser Regelung ausgenommen, damit diese ohne Versprung bis ins Staffelgeschoss reichen können.

Angesichts der großen Abstände zu den bestehenden Wohngebäuden ist diese Höhenentwicklung unproblematisch. Die vorhandenen Wohngebäude südlich der Straße „An der Römerbrücke“ werden schon wegen der Orientierung zur Sonne nicht durch den Neubau beeinträchtigt.

Aufgrund der beabsichtigten Konzentration der Nutzungen in der westlichen Hälfte des Plangebietes nimmt die Baudichte hier im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich zu. Bei einer maximalen Ausschöpfung der festgesetzten GFZ von 2,0 (heute 1,2) könnten bei einer Grundstücksgröße von ca. 6.700 m² ca. 13.400 m² Geschossfläche im SO entstehen. Die rechnerisch hohen Ausnutzungsziffern gehen zum großen Teil auf das

gewerblich genutzte Sockelgeschoss zurück, entsprechen aber sonst vergleichbaren Innenstadtquartieren. Aus städtebaulicher Sicht sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt (Licht, Luft und Sonne, Wohnruhe, Sozialabstand, Brandschutz etc.).

Zur besseren Auslastung der Infrastruktur beider Pflegeheime und um Synergieeffekte zu erzielen wird eine Verbindungsbrücke über die Straße Am Kastell zwischen dem bestehenden Senioren Wohn- und Pflegeheim „Am Kastell“ und der geplanten Erweiterung im Quartierszentrum gebaut.

Zusätzlicher Verkehr durch den geplanten Einzelhandel

Für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Lebensmittelvollversorgers ist eine gute Erreichbarkeit mit dem PKW zwingende Voraussetzung. Die vorhandene Netzunterbrechung auf Höhe des bestehenden Seniorenpflege- und Wohnheims (Busschleuse) wird daher für die Allgemeinheit geöffnet. Es ist geplant, die bestehende Einengung des Straßenraums beizubehalten und auf Umbaumaßnahmen gänzlich zu verzichten. Auf diese Weise wird die ehemalige Busschleuse weiterhin vom potentiellen Durchgangsverkehr als Hindernis wahrgenommen und trägt somit zur Verkehrsberuhigung bei, ohne gleichzeitig wichtige Alltags-Fahrbeziehungen gänzlich zu unterbinden.

Schädliche verkehrstechnische Auswirkungen werden durch die geplante Öffnung nicht erwartet, da der Straßenzug "An der Römerbrücke - Edith-Stein-Straße - Brüsseler Ring - Europaring - Wilhelm-Seip-Straße" schon aufgrund der Tempo-30 Regelung und wegen der Wartezeiten an den Ampeln wenig attraktiv für den Durchgangsverkehr ist. Der vorhandene Straßenraum kann den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr problemlos aufnehmen, was doch ursprünglich geplant, unter dem Eschplatz eine öffentliche Tiefgarage mit ca. 500 Stellplätzen zur Andienung des geplanten Einzelhandels einzurichten (wird nicht weiterverfolgt).

Die Ansiedlung des Nahversorgers wird indirekt auch zur Vermeidung von KFZ-Verkehr beitragen, weil zukünftig viele Einkaufswege innerhalb des Quartiers oder aus den naheliegenden Stadtteilen Berkach und Dornberg zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden, anstatt wie bisher das Auto zu benutzen, um weiter entfernte Einkaufsmöglichkeiten anzufahren.

Verkehrslärm und Gewerbelärm durch Anlieferung und Kundenverkehr

Durch den zu erwartenden Kundenverkehr erhöht sich das Verkehrsaufkommen und damit die Verkehrslärmbelastung in der unmittelbaren Umgebung. Insbesondere im Straßenzug „An der Römerbrücke“, der das Neubaugebiet Auf Esch an die Gernsheimer Straße (B44) anbindet, ist mit einer erhöhten Lärmentwicklung zu rechnen.

Auch der Betrieb des geplanten großflächigen Einzelhandels ist mit zusätzlichen Geräuschen verbunden. In einer orientierenden schalltechnischen Untersuchung von dem Büro DR. GRUSCHKA aus Darmstadt wurden bereits im Vorfeld verschiedene Maßnahmen aufgezeigt, wie dieser Betrieb verträglich in das Wohnumfeld integriert werden kann. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren wird anhand konkreter Ausführungspläne die schalltechnische Unbedenklichkeit durch einen Gutachter nachgewiesen.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Osten des Plangebietes

Im Gegensatz zum westlichen Teilbereich (SO) verändert sich das städtebauliche Gefüge im Osten des Plangebiets nur unwesentlich. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht hier bereits heute eine drei- bis viergeschossige straßenbegleitende Wohnbebauung vor. Im Zuge der 10. Änderung werden die Baukörper lediglich geringfügig anders angeordnet, um die benachbarten Baufluchten aus dem SO aufzugreifen.

Die Baudichte bleibt vergleichbar moderat (GRZ 0,4 statt bisher 0,35, GFZ 1,2 wie bisher). Die Höhe der Baukörper wird analog zum Sondergebiet um ein Geschoss angehoben. Bei maximaler Ausschöpfung des festgesetzten Rahmens können zukünftig bis zu 16 m hohe Wohnhäuser entstehen (im Vergleich dazu die bestehenden Nachbargebäude: Wohnhaus Am Kastell 7 - 9: 14,7 m; Punkthäuser im Süden mit Zeltdach: 15,5 m). Es gelten die gleichen Regelungen zu den Staffelgeschossen wie im SO.

Die überaus großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Hochbauplanung. Die gleichzeitig festgesetzten Obergrenzen bei GRZ und GFZ verhindern gleichwohl eine übermäßige Verdichtung des Grundstücks. Bei einer maximalen Ausschöpfung der festgesetzten GFZ von 1,2 (wie heute) könnten bei einer Grundstücksgröße von ca. 6.450 m² ca. 7.740 m² Geschossfläche im WA entstehen (zzgl. Staffelgeschoss). Bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 75 m² (abhängig vom geplanten Wohnungsmix) entspricht dies etwa $7.740 \times 0,8 / 75 = \text{ca. } 80$ Wohnungen (zzgl. Staffelgeschoss). Die privaten PKW werden überwiegend in Tiefgaragen untergebracht.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf Esch“, 1. Änderung soll eine ca. 560 m² große überbaubare Grundstücksfläche, auf dem ein dreigeschossiges Wohngebäude mit Dachgeschoss errichtet werden kann (III+D) „vorrangig“ dem öffentlich geförderten Wohnungsbau dienen. Diese Nutzungseinschränkung wird aufgegeben. Alle Baukörper im Plangebiet (SO und WA) sind grundsätzlich für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geeignet. Da sich große kommunale Grundstücke im Plangebiet befinden, verfügt die Stadt Groß-Gerau über einen ausreichenden Gestaltungsspielraum, was die Wohnungsbauförderung anbelangt.

Veränderungen im Straßenraum

Der Straßenraum „Am Kastell“ und „An der Römerbrücke“ muss im Zuge der Überplanung angepasst werden. Im Norden, Osten und Westen des Plangebietes wird es in erster Linie darum gehen, einzelne Baumstandorte zu überprüfen und ggf. Grundstückzufahrten bzw. Tiefgaragenzufahrten zu ermöglichen.

Im Süden des Plangebietes, im Straßenraum „An der Römerbrücke“ ist jedoch mit stärkeren Eingriffen zu rechnen. Am nördlichen Fahrbahnrand werden die vorhandenen 2 m tiefen Längsparkplätze aufgegeben und durch 5,5 m tiefe Senkrechtparkplätze ersetzt. Daran schließt sich wie heute ein 2 m breiter Gehweg an. Auf diese Weise sollen in unmittelbarer Nähe des Quartierszentrums und des Allgemeinen Wohngebietes zusätzliche öffentliche und private Parkplätze entstehen.

16. Verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens

Vorbemerkung zum Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten (Habermehl & Follmann, Rodgau, März 2013) wurde auf der Grundlage des Entwurfes zur ersten Offenlage 2013 erarbeitet, der noch eine Verkaufsfläche im Sondergebiet von 2.000 m² VK vorsah. Durch die Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche auf 1.500 m² VK wird sich das projektbedingte Verkehrsaufkommen noch einmal deutlich verringern.

Bei der Einschätzung des projektbedingten Zusatzverkehrs muss auch in Betracht gezogen werden, dass die Verkehrsuntersuchung eine absolute Mehrbelastung bezogen auf die heutige Brachfläche ermittelt. Legt man den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgangslage zugrunde, der u.a. ca. 180 bis 200 Wohnungen und kleinere gewerbliche Nutzungen ermöglicht, verringert sich der tatsächliche „Mehrverkehr“ noch einmal ganz erheblich. In diesem Fall kann man davon ausgehen, dass lediglich der geplante Supermarkt/Nahversorger mit ca. 1.000 m² VK (aktuelle Hochbauplanung ca. 800 m²) zu einer tatsächlichen Mehrbelastung führt.

Ergebnis der gutachterlichen Bewertung

Im Rahmen des 1. Entwurfs der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ wurde im April 2013 eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Habermehl & Follmann aus Rodgau durchgeführt. Die Untersuchung ermöglicht eine begründete Abschätzung des projektbedingten (zusätzlichen) Verkehrsaufkommens, gibt Hinweise zur Verteilung des Verkehrs im bestehenden Straßennetz und liefert damit u.a. wichtige Ausgangsdaten für Abschätzung des Verkehrslärms.

Insgesamt lässt sich bei der genannten Gebietserschließung die resultierende Verkehrsnachfrage im Tagesverkehr mit rund 1.203 Kfz-Fahrten/24h abschätzen. Hiervon fallen

74 Kfz-Fahrten/24h für das Pflegeheim, 351 Kfz- Fahrten/24h für die Wohnanlage und 778 Kfz-Fahrten für die sonstige Nutzungen an.

Das Gutachten geht auch der Frage nach, ob die zusätzlichen Verkehre von der bestehenden Verkehrsinfrastruktur aufgenommen werden können. Dabei kommt es erfahrungsgemäß auf die Kapazität der benachbarten Einmündungen und Kreuzungen an. Untersucht wurden die Knotenpunkte KP1 : Europaring/Wilhelm-Seipp-Straße, KP 2: B44/Europaring/Dornberger Pforte und KP 3: B44/An der Römerbrücke. Die Knotenpunkte wurden mit der Dimensionierungsbelastung 2025 - jeweils für die Morgen- und Abendspitze - auf Ihre Leistungsfähigkeit überprüft und wie folgt bewertet:

Knotenpunkt	Mittlere Wartezeit des maßgebenden Verkehrsstroms in Sekunden (Morgenspitze/Abendspitze)	Qualitätsstufe des Knotens von A – F (Morgenspitze, Abendspitze)
KP1 - Europaring/W.Seipp-Straße	15/16	B/B
KP2 - B44/Europaring (Dornberg)	41/50	C/D
KP3 - B44/Römerbrücke (Berkach)	47/33	C/B

Die vollständige Verkehrsuntersuchung kann bei der Stadt Groß-Gerau eingesehen werden. Aus der Untersuchung resultieren folgende grundsätzliche Aussagen und Empfehlungen:

- Die verkehrliche Erschließung der geplanten Gebietsentwicklung ist über die Knotenpunkte KP1 Europaring/ Wilhelm-Seipp-Straße, KP2 B44/ Europaring und KP3 B44/ An der Römerbrücke möglich. Alle drei Knotenpunkte sind im Planfall 2025 leistungsfähig.
- Die Öffnung der Busschleuse lässt aufgrund der derzeitigen Nutzung keine Verkehrsverlagerung vermuten, da bereits schon jetzt die Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr faktisch ermöglicht und genutzt wird.

Die Planung trägt zu einer strukturellen Verkehrsvermeidung bei, indem sie einen Nahversorger in fußläufiger Entfernung für die Bewohner des Neubaugebietes Auf Esch und der angrenzenden Siedlungsteile etabliert. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem zwei Bushaltestellen, die barrierefreie Haltestelle „Auf Esch III“ sowie die Haltestelle „Römerkastell“ mit den Buslinien 41 und 42 der LNVG.

Durchgangsverkehr: Anlässlich der geplanten Öffnung der Busschleuse war auch zu klären, ob zukünftig der Durchgangsverkehr im Wohngebiet Auf Esch I - III zunehmen wird, weil evtl. mehr Autofahrer aus Richtung Süden kommend, das Neubaugebiet nun als Abkürzung in Richtung Nordwesten nutzen könnten. Anhand der Bestandserhebungen an der Busschleuse und an den beiden Knotenpunkten B44/An der Römerbrücke und B44/Wilhelm-Seipp-Straße lässt sich ablesen, dass der überregionale Verkehr auf den leistungsfähigen und mit einer „Grünen Welle“ privilegierten B44 verbleibt und nicht die Abkürzung durch das Tempo-30-Wohngebiet wählt.

Ziel- und Quellverkehr im unmittelbaren Umfeld: Der Kunden- und Anlieferverkehr des geplanten Einzelhandels wird zweifelsohne zu einer Zunahme des Verkehrs in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Quartierszentrums führen. Es kommt aber wegen der geringen Größe des Einzelhandels und der flankierenden Lärmschutzmaßnahmen zu keinen schädlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Westen: Das Gutachten (2013) geht davon aus, dass 20 % des Neuverkehrs auf dem Europaring abgewickelt wird (ca. 223 KFZ DTV). Diese Fahrzeuge belasten demnach in erster Linie die Anwohner in der Elisabeth-Langgässer-Straße und im Europaring/Brüsseler Ring).

Osten: 80 % der Fahrzeuge werden die Straße „An der Römerbrücke“ nutzen, um das Quartierszentrum von der B44 kommend anzufahren (z.B. aus Berkach und Dornberg), bzw. das Plangebiet wieder zu verlassen (ca. 894 KFZ DTV). Diese ca. 900 Fahrzeuge werden zukünftig die Anwohner im östlichen Teil der Straße „An der Römerbrücke“ zusätzlich belasten. Der Straßenabschnitt wird voraussichtlich eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von ca. 1.566 Kfz-Fahrten/24 h (Bestand) + 900 Kfz-Fahrten/24h (Neuverkehr) = 2.466 Kfz-Fahrten/24 h aufweisen. Das entspricht einer Steigerung um ca. 57 % gegenüber dem heutigen Verkehrsaufkommen in dem kurzen Straßenabschnitt. Angesichts der geringen absoluten Belastungszahlen von ca. 2.500 KFZ DTV müssen aber keinerlei Kapazitäts- oder Verkehrssicherheitsprobleme befürchtet werden. Auch die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wird dadurch in keiner Weise eingeschränkt.

17. Emissionen – Immissionen

Vorbemerkung zur Schalltechnischen Untersuchung

Die orientierende Schalltechnische Untersuchung (Dr. Gruschka, Darmstadt, 02.05.2013) wurde auf der Grundlage des Entwurfes zur ersten Offenlage 2013 erarbeitet, der noch eine maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet von 2.000 m² VK vorsah. Durch die Reduzierung der geplanten Verkaufsfläche auf 1.500 m² VK wird sich das projektbedingte Verkehrsaufkommen und die Verkehrslärmbelastung noch einmal deutlich verringern. Darüber hinaus verzichtet der Investor des Quartierszentrums mittlerweile auf die ursprünglich geplante Außengastronomie in der Südwestecke des Baublocks, die zu erheblichen Lärmproblemen in der angrenzenden Wohnbebauung geführt hätte (WR, Alma-Mahler-Werfel-Straße).

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Ausgangslage siehe Punkt 15.

Ergebnis der gutachterlichen Bewertung

Die vollständige orientierende schalltechnische Untersuchung zur 10. Änderung des Bebauungsplans „Auf Esch III“ und die ergänzende Stellungnahme des Büros vom 10.08.2014 können bei der Stadt Groß-Gerau eingesehen werden. Aus der Untersuchung resultieren folgende grundsätzliche Aussagen und Empfehlungen:

Einzelhandel

Unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Randbedingungen und Lärmschutzmaßnahmen sind im Hinblick auf den Lebensmittelvollversorger und die übrigen Einzelhandelsbetriebe die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm erfüllt:

- Öffnungszeiten des Lebensmittelvollversorgers und der übrigen Einzelhandelsbetriebe nur außerhalb der Ruhezeiten zwischen 7 - 20 Uhr.
- Andienung des Lebensmittelvollversorgers und der übrigen Einzelhandelsbetriebe nur außerhalb der Ruhezeiten zwischen 7 - 20 Uhr. In diesem Zeitraum Andienung des Lebensmittelvollversorgers durch bis zu 3 Lkw > 7,5 t und der übrigen Einzelhandelsbetriebe durch bis zu 18 Lieferfahrzeuge ohne Kühlaggregate ≤ 7,5 t. Bei der straßenseitigen Andienung der übrigen Einzelhandelsbetriebe sind im Mittel 2 Verladeereignisse pro Lieferfahrzeug mit Verladehilfen (z. B. Rollcontainer) zulässig.
- Maximal 60 Kunden-Stellplätze auf überdachtem Parkplatz im Innenhof. Maximal 10 (öffentliche) Kunden-Stellplätze (Querparker) entlang der Straße "An der Römerbrücke".
- Fahrgassen und Wege, auf denen Einkaufswagen geschoben werden, sind zu asphaltieren oder mit ungefastem Pflaster zu belegen. Dies gilt auch für den Bürgersteig.
- Einkaufswagen-Sammelboxen sind lediglich im überdachten Bereich des Innenhofes oder innerhalb des Verkaufsraumes zulässig, jedoch nicht entlang der Straße "An der Römerbrücke".

- Das Schalldämm-Maß der Überdachung des ebenerdigen Kunden-Parkplatzes im Innenhof sowie der Umfassungsbauteile (Dach, Wände, Tor) der Verladerampen-Einhausung muss mindestens $R_w \geq 25$ dB betragen.

Maximal zulässige Schalleistungspegel der relevant ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Dachanlagen (die Anlagengeräusche dürfen nicht ton- oder impulshaltig sein):

Maximal zulässige Schalleistungspegel LWA/[dB(A)]	
6 - 22 Uhr	22 - 6 Uhr
80	65

Weicht ein Bauantrag aus Sicht des Schallimmissionsschutzes relevant von den o. g. Randbedingungen ab, so ist durch eine qualifizierte Lärmimmissionsprognose nachzuweisen, unter welchen Bedingungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm eingehalten werden. So kann im Rahmen der Ausführungsplanung z.B. auch geprüft werden, ob eine vollständige Einhausung der Anlieferung erforderlich ist, oder ob durch technische Maßnahmen eine Teileinhausung ausreicht.

Verkehrslärm

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung sind durch die Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB(A) eingehalten, bzw. lediglich im Rahmen eines Abwägungsspielraumes von +5 dB(A) überschritten, so dass keine zusätzlichen passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich sind.

Die Anwohner an der Straße „An der Römerbrücke“ werden die Hauptlast (ca. 80 %) des planbedingten Zusatzverkehrs tragen müssen. Dadurch erhöht sich der Beurteilungspegel an den straßenzugewandten Fassaden um 1,6 dB(A). Berücksichtigt man, dass der Geschäftsverkehr in erster Linie tagsüber stattfinden wird und dass die meisten Wohnhäuser über ruhige, dem Verkehr abgewandte Gebäudefassaden verfügen, muss eine gesundheitliche Beeinträchtigung durch die Verkehrszunahme nicht besorgt werden. Erst eine Erhöhung um ca. 10 dB(A) wird als Verdoppelung des Lärms wahrgenommen.

Bezieht man die bereits heute möglichen Wohn- und Geschäftsnutzungen auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit ein, tritt nur der geplante Supermarkt mit ca. 1.000 m² VK als neue gewerbliche Lärmquelle hinzu.

Die Planung bedingt keine im Sinne der 16. BImSchV erheblichen baulichen Eingriffe in den anliegenden Straßen.

Das Projekt trägt bereits auf der städtebaulichen Ebene zum vorbeugenden Lärmschutz bei, indem es auf einen großen ebenerdigen Supermarktplatz verzichtet, die Verkaufsfläche - und damit den Einzugsbereich - des Supermarkts deutlich begrenzt und darüber hinaus die Masse der privaten PKW in Tiefgaragen unterbringt.

Tiefgaragen

Die Fahrbahnoberflächen sind ausreichend rau auszuführen, so dass beim Befahren mit normaler Geschwindigkeit keine Quietschgeräusche entstehen. Gitterroste sind so zu befestigen, dass beim Überfahren keine Klappergeräusche entstehen. Ein und Ausfahrten sollen dezentral angeordnet und möglichst gleichmäßig verteilt sein.

Fluglärm

Gemäß den Karten 1 bis 3 in der Anlage 2 der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main, 30 Sept. 2011ⁱ, liegt das Plangebiet außerhalb der Tag- und Nacht-Schutzzonen des Lärmschutzbereichs. Damit sind keine schädlichen Lärmeinwirkungen durch den Luftverkehr auf das Plangebiet zu erwarten.

Feinstaub

Aus dem geplanten Vorhaben sind keine relevanten Feinstaubemissionen zu erwarten.

Erschütterungen

Erfahrungsgemäß kommt es beim Betrieb des geplanten Vorhabens zu keinen schädlichen Erschütterungseinwirkungen i. S. der DIN 4150 auf Menschen und Gebäude in der Nachbarschaft.

18. Inhalt und Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

Vorbemerkung zu den Änderungen nach der ersten Offenlage

Zum Jahreswechsel 2013/2014 kam es zu einer Veränderung in der Investorengruppe, die eine Anpassung des Bebauungskonzeptes nach sich zog.

Die wesentlichen Veränderungen im Einzelnen:

- Übergang im 2. OG aus dem bestehenden Seniorenwohn- und Pflegeheim „Am Kastell“ in den geplanten Erweiterungsbau im Sondergebiet (SO),
- Verringerung der überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet, Auflockerung des Blockrandes,
- Verringerung der Verkaufsfläche im Sondergebiet (alt: 1.200 m² Supermarkt und 800 m² sonstiger Einzelhandel, neu: 1.000 m² Supermarkt und 500 m² sonstiger Einzelhandel), Anpassung der Immissionsschutzanforderungen,
- Verringerung der maximalen Gebäudehöhe um einen Meter,
- Treppenhäuser müssen im Staffelgeschoss nicht von der Außenkante der Gebäude zurücktreten,
- Ausweitung der Überschreitungsmöglichkeit für die GRZ-2 (mit Nebenanlagen) im WA für nicht versiegelte Feuerwehraufstellflächen (alt: 0,7, neu: 0,8),
- Festsetzung eines Teils der zukünftigen Senkrechtstellplätze an der Straße „An der Römerbrücke“ als private Verkehrsfläche, die vom Investor herzustellen und zu bewirtschaften ist. Aufgrund der Versorgungsleitungen werden innerhalb der privaten Verkehrsfläche die Leitungstrassen durch Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger in ihrem Bestand im Grundbuch gesichert (Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung, Nutzungsbeschränkung).

18.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in zwei Bereiche unterteilt. Der westliche Teilbereich wird als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Quartierszentrum“ und der östliche Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet - WA

Die Festsetzungen zum WA sind an das gesamte Wohngebiet „Auf Esch“ gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ angepasst. Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind allgemein zulässig, da diese Nutzung sich ergänzend zum angrenzenden Sondergebiet „Quartierszentrum“ auswirkt.

Sonstiges Sondergebiet „Quartierszentrum“

Das als „Quartierszentrum“ festgesetzte Sondergebiet soll dem Wohngebiet Auf Esch als attraktives Nahversorgungszentrum dienen. Zulässig ist ein Lebensmittelvollversorger (Supermarkt) mit kleinflächigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben, ein Altenpflege- und Wohnheim, betreutem Wohnen und Wohnungen im allgemeinen sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.

In Übereinstimmung mit den Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung wurde ein sog. „städtebaulich integrierter Standort“ gesucht für einen Vollsortimenter üblicher Größe und ggf. ergänzende kleinere Geschäfte bzw. Dienstleister. Der Standort sollte in

ein funktionsfähiges Wohnquartier eingebettet und organisch in das städtische Wegenetz eingebunden sein. Das Plangebiet war auch deswegen für ein Quartierszentrum besonders geeignet, weil es durch die zahlreichen Mehrfamilienhäuser bereits eine gewisse Wohn-dichte aufweist und einige typische „zentrale“- Einrichtungen vorhanden sind (Altenheim, Café, Friseur, Spielplatz, Bushaltestelle), an die angeknüpft werden kann.

Im Umkreis von 10 Minuten Fußweg haben in Zukunft Tausende Menschen im Neubaugebiet Auf Esch, in Berkach und in Dornberg die Möglichkeit, ihre täglichen Einkäufe zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erledigen. Auch wenn die Einkaufsmärkte auf der Grünen Wiese ihre Anziehungskraft für den mobilen Kunden behalten werden, kann an der Bedeutung einer verbrauchernahen Versorgung angesichts der demografischen Entwicklung und der stetig steigenden Mobilitätskosten kein Zweifel bestehen.

Der Bebauungsplan orientiert sich dabei an den allgemeinen Zielen der Bauleitplanung, wie sie in § 1 Abs. 6 BauGB niedergelegt sind:

- Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Nr. 4),
- verbrauchernahe Versorgung (Nr. 8a),
- die Belange der Mobilität der Bevölkerung, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (Nr. 9).

Das Kernstück des Quartierszentrums ist der Lebensmittelvollversorger (Supermarkt) mit einer festgesetzten Verkaufsfläche (VK) von max. 1.000 m². Der Lebensmitteleinzelhandel unterscheidet sich von anderen Branchen des Einzelhandels nach den Kriterien des Bau-rechts dadurch, dass er Artikel des täglichen Bedarfs bereithält, die wohnungsnah (zur Nah-versorgung mit Lebensmitteln) angeboten werden sollen. Hierbei geht es insbesondere um Lebensmittelvollversorger, die aufgrund ihrer Sortimentsvielfalt (weit über 10.000 Artikel) eine besondere Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung haben. Baurechtlich gelten Lebensmittelvollversorger als großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe. Mit einer VK zwischen rd. 700 m² und rd. 900 m² und somit unterhalb der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche haben diese im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nur unwesentliche Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, zentrale Versorgungsbereiche, das Landschaftsbild, etc. Aufgrund der festgesetzten VK von max. 1.000 m² konnten jedoch mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung und Funktion von zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt) oder Nahversorgungsstruk-turen erwartet werden. Dies wurde im Rahmen des 1. Entwurfes zur 10. Bebauungsplanänderung „Auf Esch III“ durch ein Verträglichkeitsgutachten untersucht (Stadt+Handel, Karlsruhe, April 2013). Im 1. Entwurf war eine VK von max. 1.200 m² vorgesehen. Aufgrund der reduzierten VK des 2. Entwurfes kann das Gutachten weiterhin verwendet werden. Das Verträglichkeitsgutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben als verträglich zu bewerten ist (s. Punkt 8). Einschränkend wird jedoch aufgeführt, dass Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit einem nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, nicht jedoch durch einen Betrieb mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 bestückt werden sollen.

Somit wurde festgesetzt, dass nur Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die nur Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf gemäß der Sortimentsliste des RPS/RegFNP 2010 verkaufen:

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Pharmazeutika
- Haushaltswaren
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitungen, Zeitschriften
- Schreibwaren, Schulbedarf
- Schnittblumen

Dieser Festsetzung müssen auch die kleinflächigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe folgen. Insgesamt ist für diese Betriebe eine maximale VK von 500 m² festgesetzt. Das Verträglichkeitsgutachten weist auf eine Begrenzung der Verkaufsfläche von einzelnen Betrieben hin. Diese Begrenzung der Verkaufsfläche der Betriebe sollte sich an ihrer Nahversorgungsbedeutung für die umgebenden Wohnnutzungen orientieren. Diesem Hinweis wird durch die Festsetzung, der maximalen Verkaufsfläche auf 200 m² je Betrieb gefolgt.

Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der den Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, etc.).

Im Sondergebiet „Quartierszentrum“ ist als weitere Nutzung ein Alten- und Wohnheim sowie Betreutes Wohnen zulässig. Das Altenpflege- und Wohnheim dient der stationären (voll- oder teilstationär) Unterbringung von alten Menschen, die einen ausgeprägten Hilfe-, Betreuungs- und / oder Pflegebedarf haben. Das Betreute Wohnen hingegen dient denjenigen, die nicht zwangsläufig einen Pflegebedarf haben, jedoch in einer Wohnanlage leben wollen, die neben barrierefreiem Wohnraum eine Reihe von Grundleistungen im Bereich der Sicherheit, allgemeiner Betreuung und niedrigschwelliger Unterstützungsleistungen bietet, die das selbstständige Leben erleichtern soll.

Wie im Stadtentwicklungskonzept aufgezeigt, besteht ein großes Entwicklungspotenzial in der Berücksichtigung der Nutzeranforderungen von Senioren. Senioren und eingeschränkt mobile Menschen profitieren durch die Nähe zu den Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben im Quartierszentrum und andersrum. Diese Art Synergieeffekt wird auch dem angrenzend gelegenen Haus Wildenborch (betreutes Wohnen) und Haus Am Kastell (Seniorenwohn- und Pflegeheim) dienen.

Wie im WA sind auch im SO „Quartierszentrum“ Räume für freie Berufe zulässig. Gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 EstG zählen zu den freiberuflichen Tätigkeiten u.a. Ärzte, Zahnärzte, Rechtsanwälte, Architekten, Steuerberater, Krankengymnasten, Heilpraktiker, etc.

Um die Andienung und Zugänglichkeit der Einzelhandelsbetriebe einfach zu gestalten, sind diese nur im Erdgeschoss zulässig.

Aus Immissionsschutzgründen ist die Anlieferung des Lebensmittelvollsortimenters nur in dem dafür festgesetzten Bereich zulässig.

Der Gutachter hat mit Schreiben vom 1. August 2014 abschließend zu der nun deutlich verringerten Einzelhandelsnutzung Stellung genommen. Er kommt zu dem Ergebnis: „Durch die Verringerung der Verkaufsflächen des Lebensmittelsupermarktes von 1.200 m² auf 1.000 m² dürften sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Betriebes geringer darstellen, als in unserem Gutachten vom 17. April 2013 ermittelt. Die Verringerung der Verkaufsfläche für den kleinteiligen Einzelhandel von 800 m² auf 500 m² dürfte ebenfalls dazu führen, dass sich absatzwirtschaftliche und damit städtebauliche Auswirkungen der entsprechenden Nutzungen verringern“.

Der Gutachter mahnt in der Stellungnahme noch einmal eine Begrenzung der Verkaufsflächen für die einzelnen kleinteiligen Betriebe ab. Der Bebauungsplan hat eine entsprechende Regelung übernommen (max. 200 m² VK).

18.2 Maß der baulichen Nutzung

18.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Plangebiet als Mindest- und Höchstmaß angegeben und orientiert sich mit min. III und max. IV Vollgeschossen an den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes 1. Änderung „Auf Esch III“. Durch die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante besteht die Möglichkeit ein Staffelgeschoss zu errichten.

Um die benötigten Stellplätze sowie Verkaufs- und Lagerflächen des Lebensmittelvollversorger zu ermöglichen ist der innenliegende Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche des SO eingeschossig bebaubar.

Für den Fall, dass die mehrgeschossige Blockrandbebauung im Sondergebiet nicht überall die zur Verfügung stehende Bautiefe von 18 m vollständig ausschöpft, können eingeschossige Bauteile aus den Blockinnenraum ausnahmsweise auch dann nahtlos an die Blockrandbebauung anschließen, wenn sie in den (zwingend mehrgeschossig festgesetzten) Blockrandbereich hineinragen (z.B. Überdeckung der Kundenparkplätze, Supermarkt, andere gewerbliche EG-Nutzungen).

Diese Ausnahme gilt nur für den, von der öffentlichen Verkehrsfläche zurücktretenden, innenliegenden Bereich, um eine geschlossene drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung ohne Lücken zu gewährleisten.

18.2.2 Grundflächenzahl

Sondergebiet

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet entsprechend der angestrebten Baudichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere aufgrund des erdgeschossigen Lebensmittelvollversorgers, der eingehausten ebenerdigen Parkplätze und der ergänzenden kleinflächigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe, mit $GRZ = 0,8$ festgesetzt. 80 % des Grundstücks können also durch Gebäude (Hauptanlagen) überbaut werden. Zu den Hauptanlagen zählen laut ständiger Rechtsprechung auch Balkone, Loggien und Terrassen sowie vergleichbare, untrennbar mit der Hauptanlage verbundene Bauteile (z.B. Kellertreppen, Wintergärten, etc.). In der Praxis wird dieser Wert auch häufig mit „GRZ-1“ bezeichnet.

Über dieses Maß hinaus können i.S.v. § 19 Abs. 4 BauNVO Nebenanlagen zugelassen werden (z.B. Tiefgaragen, ebenerdige Parkplätze, Fahrradabstellanlagen, Trafohäuschen, Feuerwehraufstellflächen etc.). Um die angestrebte Baudichte und Nutzungsvielfalt in diesem eng begrenzten Bereich zu gewährleisten, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ (1) bis zu einer $GRZ = 0,9$ zugelassen. Dabei werden allerdings besondere bautechnische Anforderungen an diese Nebenanlagen gestellt, die in erster Linie entwässerungstechnischen und ökologischen Aspekten Rechnung tragen (z.B. Erdüberdeckung der Tiefgaragen, versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen etc.). In der Praxis wird dieser Wert auch häufig mit „GRZ-2“ bezeichnet.

Durch diese Dichtevorgaben wird sich der Versiegelungsanteil im Plangebiet erheblich erhöhen. Auswirkungen auf das Kleinklima sind deshalb nicht auszuschließen. Wegen der geringen Größe des Quartierszentrums, der ausgleichenden Wirkung der umgebenden Grünstrukturen (Eschplatz, Fasanerie, Straßenraumbepflanzung etc.) und der grundsätzlich windoffenen Landschaft, ist allerdings nur mit geringfügigen klimatischen Auswirkungen im Quartierszentrum selbst zu rechnen, die keinesfalls die Nachbarschaft oder größere Teile des Neubaugebietes „Auf Esch III“ in Mitleidenschaft ziehen werden.

Festsetzungen zur Dachbegrünung (EG, Sockelgeschoss im Blockinnenraum) und zur Bepflanzung der Grundstücke sollen dem Aufheizen der Flächen entgegenwirken.

Die Dichtevorgaben sind unverzichtbare Voraussetzung für die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes, im Besonderen die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters und somit die Verbesserung der Nahversorgung im Gebiet Auf Esch, wie es u.a. im Stadtentwicklungskonzept aufgezeigt ist. Die angestrebte Verdichtung steht auch im Einklang mit dem Entwässerungskonzept. Das Niederschlagswasser wird an Ort und Stelle zeitlich begrenzt in Zisternen zurückgehalten und schließlich der Regenwasserkanalisation zugeführt.

Allgemeines Wohngebiet

Im WA orientiert sich die festgesetzte GRZ von 0,4 an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1. Änderung „Auf Esch III“ mit Grundflächenzahlen von 0,35 bis 0,4.

Auch hier werden Überschreitungen der GRZ durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer $GRZ = 0,7$, insbesondere für Tiefgaragen zugelassen. Die geplante

hochwertige Wohnbebauung ist bestrebt ein möglichst verkehrsfreies, intensiv begrüntes Wohnumfeld anzubieten. Um die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft gering zu halten, müssen Tiefgaragen mit einer ausreichenden Erdüberdeckung errichtet werden. Somit ist sichergestellt, dass Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden kann und für eine gärtnerische Nutzung zur Verfügung steht. Überschüssiges Niederschlagswasser muss auch hier in Zisternen zeitlich begrenzt zurückgehalten werden, bevor es der Regenwasserkanalisation zugeführt wird.

Für versickerungsfähig ausgebildete Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen ist eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Hier kommen regelmäßig Rasengittersteine oder Schotterrasenflächen zum Einsatz, die nach einer Wuchsperiode nicht mehr von normalem Rasen zu unterscheiden sind.

Trotz der Überschreitung der Grundflächenzahl werden im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung ist durch die Orientierung und durch die großen Abstände der geplanten Gebäude zu Nachbargrundstücken gewährleistet. Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weiter zu verringern, wird festgesetzt, dass die befestigten, nicht überdachten Flächen und private Stellplätze als teilversiegelte Flächen auszuführen sind. Eine ausreichende Durchgrünung des WA ist gewährleistet.

18.2.3 Geschossflächenzahl

Aufgrund der beabsichtigten Konzentration der Nutzungen in der westlichen Hälfte des Plangebietes nimmt die Baudichte hier im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan deutlich zu. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen (GFZ) von 2,0 im SO, sowie 1,2 im WA entsprechen der Dichtevorgaben der geplanten Bebauung, wie sie im städtebaulichen Konzept dargestellt ist.

Insbesondere zur Realisierung eines „Quartierszentrums“ mit einem Lebensmittelvollsortimenter und ergänzenden kleinflächigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben sind diese Dichtevorgaben notwendig. Durch die getroffenen Festsetzungen werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO (Obergrenzen SO: 2,4; WA: 1,2) eingehalten. Im Vergleich zu anderen Gebieten in denen entsprechende Nutzungen wiederzufinden sind, wie einem Kerngebiet (MK) mit einer maximalen GFZ bis zu 3,0, ist eine GFZ im Plangebiet von 2,0 zu vertreten. Die rechnerisch hohen Ausnutzungsziffern gehen zum großen Teil auf das gewerblich genutzte Sockelgeschoss zurück. Aus städtebaulicher Sicht sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt (Licht, Luft und Sonne, Wohnruhe, Sozialabstand, Brandschutz etc.).

Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben Balkone, Loggien und Terrassen bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

18.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplanentwurf (10. Änderung) wurde die Intensität der Nutzung entsprechend der angestrebten Zentrumsfunktion angehoben. Damit geht auch eine Erhöhung der Baukörper einher. War ursprünglich eine dreigeschossige Bebauung mit überwiegend Satteldach vorgesehen, ermöglicht der Bebauungsplanentwurf nun im WA eine viergeschossige Wohnbebauung mit einem zurückgesetzten Staffelgeschoss. Angesichts der weiträumigen Straßenräume und der großen Abstände zur bestehenden Nachbarbebauung (20 bis 30 m) ist weder eine gestalterische Beeinträchtigung noch eine Verschattung der Nachbarschaft zu befürchten.

Die zwingend festgesetzte Gebäudeoberkante und die maximal zulässige Gebäudeoberkante werden durch die Höhenangabe „m ü. NN“ festgesetzt.

Höhenüberschreitungen der maximalen Gebäudeoberkante ist für technische Aufbauten bis zu 2,0 m auf einer max. Grundfläche von 5 % des darunter liegenden Geschosses zulässig, damit im Einzelfall auf technisch zwingende Bedingungen reagiert werden kann. Zur

Förderung von Solarenergie sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet

Die maximale Höhe der geplanten WA-Gebäude im Norden und Osten des Plangebietes nimmt um ca. 80 cm bis 1 m im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan zu. Die Gebäude rücken gleichzeitig weiter von der Nachbarschaft ab.

- rechtskräftiger B-Plan: ca. 15,2 m über der Straße
- geplant WA Baufeld 1,2,4: ca. 16,0 m über der Straße

Im rechtskräftigen Bebauungsplan können Gebäude mit einer Gesamthöhe von ca. 15,2 m errichtet werden (0,8 m Sockel, Traufhöhe 10,2 m, 40 ° Dachneigung, ca. 12 m Gebäudetiefe). Die maximale Gebäudehöhe im WA wird mit 104,50 m üNN festgesetzt. Bei einem durchschnittlichen Straßenniveau von 88,5 m üNN entspricht das einer Gebäudehöhe von ca. 16 m.

Die maximale Traufhöhe in WA wird um ca. 2,3 m angehoben. Die Gebäude rücken gleichzeitig weiter von der Nachbarschaft ab.

- rechtskräftiger B-Plan: ca. 10,2 m über der Straße
- geplant WA Baufeld 1,2,4: ca. 12,5 m über der Straße

Will man die gestalterischen Auswirkungen der Gebäude abschätzen, so muss man bedenken, dass die Staffelgeschosse an den Straßenseiten mindestens um 3 m von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten müssen (Ausnahme: Treppenhäuser). Die Traufhöhe, die vom Straßenraum aus wahrgenommen werden kann, liegt demnach bei ca. 12,5 m (ca. 0,8 m Sockel + 4 x 2,8 Geschosshöhe + 0,5 m Dachaufbau Terrasse) und damit ca. 2,3 Meter über der heute zulässigen Traufhöhe.

Im Zuge der Überarbeitung des Konzeptes nach der ersten Offenlage wurde die maximale Gebäudehöhe im WA von 105,5m üNN auf 104,5 m üNN um einen Meter verringert (z.B. Verzicht auf Sockel, Flach- statt Pultdach), um mögliche Beeinträchtigungen weiter zu verringern.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan treten die geplanten Gebäude im WA ca. 2 m weiter von der Straßenbegrenzung zurück. Die für die Verschattung maßgebliche maximale Gebäudehöhe wurde lediglich um ca. 80 cm bis einen Meter angehoben. Die geänderte Stellung der baulichen Anlagen wird sich daher auf eine Verschattung der Reihenhäuser bzw. deren Gärten nur geringfügig auswirken.

Die Reihenhäuser östlich der Straße „Am Kastell“ liegen 23 bis 34 m von den geplanten Baukörpern entfernt. Dies entspricht in etwa dem Drei- bis Fünffachen der erforderlichen Abstandflächen nach Hessischer Bauordnung ($16 \times 0,4 = 6,4$ m). Die Hessische Bauordnung geht davon aus, dass es bei Einhaltung der Abstandflächen zu keinerlei Beeinträchtigungen kommt (Besonnung, Sozialabstand, Brandschutz, erdrückende Wirkung etc.).

Sondergebiet

Aufgrund der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss ist davon auszugehen, dass die Wohn- und Geschäftsgebäude im Sondergebiet ca. 1 m höher als vergleichbare Wohngebäude werden. Die maximale Gebäudehöhe von 106,00 m üNN erlaubt bis zu 17 m hohe Gebäude. Auch hier müssen die Staffelgeschosse mindestens 3 m von der Straßenfassade zurücktreten, auch hier wurde nach der ersten Offenlage die maximale Gebäudehöhe um einen Meter verringert.

18.3 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet ist im Interesse einer ausreichenden Besonnung und eines angemessenen Sozialabstands die offene Bauweise festgesetzt. Angesichts der angestrebten Dichte im Quartierszentrum wird im Sondergebiet die geschlossene Bauweise

festgesetzt, die sowohl eine Grenzbebauung einzelner Bauabschnitte im Blockrand als auch einen nahtlosen Anschluss erdgeschossiger Bauteile ermöglicht.

18.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Baulinien entlang der Nachbargrenzen

Baulinien sind im Bereich des Anlieferung sowie bei der Tiefgaragenzu- und abfahrt zur Ermöglichung einer Grenzbebauung festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baulinien werden die Abstandsflächen der Hessischen Bauordnung, die einen Mindestabstand von 3,0 m vorgibt, aufgehoben.

Nach § 6 Abs. 11 HBO haben Festsetzungen eines Bebauungsplanes, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang vor den landesrechtlichen Abstandsregeln. Hierbei sind jedoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, d.h. insbesondere eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie Belange des Brandschutzes zu berücksichtigen. Die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden berücksichtigt und es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen bezüglich der Belichtung, Belüftung und des Brandschutzes, da sich an der Grundstücksgrenze der Grundstücke 376 und 377 (Anlieferungsbereich) keine Fenster befinden und bis zur benachbarten überbaubaren Grundstücksflächen ein großer Abstand besteht.

18.5 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzung zur Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist vom bestehenden Bebauungsplan 1. Änderung „Auf Esch III“ teilweise übernommen worden. Aufgrund der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen ist nur eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch vortretende Balkone bis zu 2,0 m zugelassen. Balkone sind grundsätzlich auf die GRZ (1) anzurechnen.

Der erforderliche Mindestabstand von 3,0 m zu Nachbargrenzen ist auch bei Gewährung einer Ausnahme für Balkonanlagen zwingend zu beachten.

18.6 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wurden von dem bestehenden Bebauungsplan 1. Änderung „Auf Esch III“ übernommen. Die Orientierung der baulichen Anlagen im Plangebiet orientiert sich an der Nachbarbebauung und fügt sich somit in das bauliche Gesamtgefüge ein.

18.7 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen wurden von dem bestehenden Bebauungsplan 1. Änderung „Auf Esch III“ im Interesse einer geringen Versiegelung der Freiflächen übernommen und erweitert.

Zur besseren ökonomischen Ausnutzung der Grundstücke und zum Entgegenwirken von Versiegelung der Grundstücke sind Tiefgaragen sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen durch Tiefgaragen zu ermöglichen, sind überdachte Zufahrten innerhalb der kleineren Grundstücke bis zu 28,0 m auch entlang der Nachbargrundstücke zulässig. Abstandsflächen müssen aufgrund der Festsetzung von Baulinien in diesen Bereichen nicht eingehalten werden.

Aus Immissionsschutzgründen ist festgesetzt, dass innerhalb der als „Einhausung ebenerdiger Stellplätze“ ausgewiesenen Fläche im SO ebenerdige Stellplätze nur erstellt werden dürfen, wenn diese nach oben (zum Luftraum im Blockinnenbereich) und zu angrenzenden

Nutzungen (auch zu evtl. Außenanlagen, Gärten etc.) durch bauliche Anlagen abgeschlossen sind. Falls im Rahmen der Baugenehmigung in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass die einschlägigen Grenzwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können und Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen, dürfen Lüftungs- und Belichtungsöffnungen in der baulichen Hülle hergestellt werden.

18.8 Fläche für Versorgungsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“

Um die Stromversorgung des Gebietes zu sichern benötigt die Stadtwerke Groß-Gerau Versorgungs GmbH (GGV) eine Trafostation. Daher ist in Abstimmung mit der GGV innerhalb des Sondergebietes, angrenzend zur Straße Am Kastell und dem Allgemeinen Wohngebiet, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit besonderer Zweckbestimmung „Elektrizität (Trafostation)“ festgesetzt worden. Die Station wird in den 20 kV Versorgungsring der GGV eingebunden.

18.9 Einhausung des Anlieferungsbereichs im Sondergebiet

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung ist festgesetzt, dass der Anlieferungsbereich des Lebensmittelvollversorgers komplett eingehaust und ohne Fenster hergestellt werden muss. Falls im Rahmen der Baugenehmigung in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass die einschlägigen Grenzwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden können und Bedenken wegen des Brandschutzes nicht bestehen, darf auf vollständige Einhausung des Anlieferungsbereichs verzichtet werden.

18.10 Niederschlagswasserversickerung

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Die Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Wasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

18.11 Flächen zum Anpflanzen und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

18.11.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb des WA wird festgesetzt, dass pro 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung gewährleistet die Durchgrünung der Grundstücke. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen den Naturhaushalt erzielt, die Baumpflanzungen verbessern die kleinklimatische Situation. Die Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen belässt den Grundstücksbesitzern genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

18.11.2 Dachbegrünung

Im Sondergebiet ist im Bereich der I-geschossigen Einhausung eine extensive Dachbegrünung auf mindestens 70 % der Fläche festgesetzt. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, die Vegetations- und Dränschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens d = 10 cm aufweisen.

Die Festsetzung soll die Durchgrünung innerhalb des Sondergebietes unterstützen. Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

18.12 Der besondere Nutzungszweck von Flächen

Aus Immissionsschutzgründen und zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sind die Flächen zur „Anlieferung“ sowie „TG Zu- + Abfahrt“ festgesetzt worden.

18.13 Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Bereich der Straße An der Römerbrücke um 3,5 m nach Norden erweitert, um somit die Senkrechtaufstellung von Stellplätzen entlang der Straße zu ermöglichen. Die Busschleuse wird zur besseren Verbindung der einzelnen Bereiche des Wohngebietes Auf Esch aufgehoben.

18.14 Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Auch bei einer sehr weitgehenden Unterbauung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet, wird es nicht gelingen, alle erforderlichen PKW-Stellplätze unterirdisch anzuordnen. Das Untergeschoss wird auch für Kellerräume und haustechnische Anlagen benötigt. Um gleichzeitig den Blockinnenraum nicht mit ebenerdigen Stellplätzen zu belasten (Lärm, Abgase, Verkehrsgefährdung etc.) werden Teile der privaten PKW-Stellplätze als Senkrechtstellplätze entlang des nördlichen Straßenrandes „An der Römerbrücke“ angelegt. Der Vorteil dieser auf den ersten Blick ungewöhnlichen Lösung ist u.a. darin zu sehen, dass der Gehweg nicht von PKW überfahren werden muss und die unvermeidlichen Verkehrsemissionen im vorbelasteten Straßenraum gebündelt werden können. Der Investor wird die dazu nötigen Flächen erwerben, die Stellplätze errichten und dauerhaft bewirtschaften.

Um die Erschließung der Grundstücke zu sichern sind außerdem Grundstückszufahrten, Tiefgaragenzufahrten und Feuerwehruzufahrten innerhalb der privaten Verkehrsfläche zulässig. Aufgrund der Versorgungsleitungen werden innerhalb der privaten Verkehrsfläche die Leitungstrassen durch Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger in ihrem Bestand im Grundbuch gesichert (Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung, Nutzungsbeschränkung).

19. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

19.1 Baukörper

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper sind vom bestehenden Bebauungsplan 1. Änderung „Auf Esch III“ übernommen worden. Um eine gestalterische Einheitlichkeit im Gesamtgebiet Auf Esch herzustellen sollen die Baukörper in Ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt werden.

19.2 Dachgestaltung

19.2.1 Dachform und Dachneigung

Die festgesetzten Dachformen entspringen architektonischem Gestaltungswillen. Die städtebauliche Sonderstellung des Baublocks soll auch in der baukörperlichen Durchbildung zum Ausdruck kommen.

19.2.2 Dacheindeckung

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

19.2.3 Dachaufbauten

Zur Förderung der energetischen Planung sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf den Dächern zulässig.

19.2.4 Staffelgeschoss

Dachgeschosse als Nicht-Vollgeschosse sollen im Plangebiet zulässig sein. Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen lassen dies ausdrücklich zu. Bei vier zulässigen Vollgeschossen ist die fünfte Nutzungsebene in Form eines Staffelgeschosses möglich. Um die geplanten Gebäude besser in die Umgebung einzupassen und jegliche erdrückende Wirkung zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass die Staffelgeschosse mindestens 3 m von der Gebäudeaußenkante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten müssen. Auf diese Weise verringern sich die vom Straßenraum aus wahrnehmbaren Gebäudehöhen noch einmal um drei bis vier Meter.

Aus Gründen einer einfachen inneren Erschließung der Häuser dürfen Außenwände von Treppenhäusern im Bereich des Staffelgeschosses entlang der Gebäudeaußenkante des darunter liegenden Geschosses erstellt werden.

19.3 Außenanlagen

19.3.1 Einfriedungen

Zur sauberen und klar definierten Abgrenzung zwischen öffentlichen Flächen und privaten Grundstücken sollen Rasenkantsteine bis zu 0,1 m Höhe gesetzt werden. Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung sind Einfriedungen der privaten Grundstücksflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Höhere Einfriedungen würden zur unerwünschten "Abschottung" der einzelnen Grundstücke zum Straßenraum führen.

19.3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Festsetzung ist vom bestehenden Bebauungsplan 1. Änderung „Auf Esch III“ übernommen worden. Zur Geländemodellierung und Einebnung des Geländes sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Das Erscheinungsbild des Gebietes soll nicht durch übermäßige Veränderungen und Einschnitte in das natürliche Gelände beeinträchtigt werden.

19.3.3 Pergolen

Die Festsetzung ist vom bestehenden Bebauungsplan 1. Änderung „Auf Esch III“ übernommen worden. Um eine gestalterische Einheitlichkeit im Gesamtgebiet Auf Esch herzustellen wird die Materialwahl für Pergolen eingeschränkt.

19.3.4 Versiegelung

Die Festsetzung ist vom bestehenden Bebauungsplan 1. Änderung „Auf Esch III“ übernommen worden. Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubaufschlag und zum unerwünscht schnellen Abfluss des Niederschlagswassers. Um Wasser- sowie Bodenfunktionen teilweise aufrechtzuerhalten und eine Vollversiegelung von privaten Zugängen, Stellplätzen und andere nicht

bepflanzte Flächen, die die öffentliche Verkehrsfläche erschließen zu verhindern, sollen diese Flächen aus versickerungsfähigen Material hergestellt werden. Geschlossene Beton- oder Bitumenbefestigungen sind aus diesen Gründen unzulässig.

19.3.5 Mülltonnenabstellplätze

Um Mülltonnenabstellplätze gegen Einblicke abzuschirmen sind diese entsprechend zu verkleiden.

19.3.6 Erdaushub

Die Festsetzung ist vom bestehenden Bebauungsplan 1. Änderung „Auf Esch III“ übernommen worden. Um eine Abfuhr und Ablagerung des Erdaushubs zu verhindern sollte dieser möglichst am gleichen Ort einer Verwendung zuzuführen.

19.4 Werbeanlagen

Außenwerbung soll die Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit auf sich ziehen. Dennoch sollen Werbeanlagen nicht ortsbild- und straßenraumprägend sein. Zum Schutz des Straßenbildes sind Werbeanlagen nur im Erdgeschoss und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und für die am Ort der Leistung erbringenden Betriebe zulässig.

Aus den genannten Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form nicht zulässig.

20. Satzung gemäß § 37 Abs. 4HWG

20.1 Regenwassersammelanlagen

Die Festsetzungen zu Regenwassersammelanlagen sind vom bestehenden Bebauungsplan 1. Änderung „Auf Esch III“ übernommen worden. Zur Schonung des natürlichen Wasserhaushalts wurden entsprechende Festsetzungen zum Sammeln von Dachflächenwasser in Zisternen getroffen.

21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist für den vorliegenden Bebauungsplan somit nicht erforderlich.

22. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor (Innenentwicklung, weniger als 2 ha überbaubare Grundfläche, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines europäischen Schutzgebietes). Aus dem Verzicht auf eine formale Umweltprüfung kann allerdings nicht geschlossen, dass die Ermittlung und Bewertung der Umweltbelange bei einem beschleunigten Verfahren weniger Gewicht hätten. In § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB werden Anforderungen an den Umweltschutz formuliert, die bei jedem Bebauungsplanverfahren beachtet werden müssen. Die Belange von Mensch und Natur wurden sachgerecht erhoben, bewertet und ihrem Gewicht entsprechend in die Abwägung eingestellt.

Im Rahmen der 10. Änderung wurden die Umweltbelange u.a. in folgenden Fachplanungen näher betrachtet (Artenschutzgutachten, Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG, orientierende schalltechnische Untersuchung).

Die Fachbeiträge kommen zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung von Mensch und Natur nicht zu erwarten ist. Die Untere Naturschutzbehörde hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planänderung vorgetragen.

23. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben muss laut § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.6 bzw. 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden. Wird durch diese Prüfung festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen von dem geplanten Vorhaben ausgehen, kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden und das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die in der Nr. 1 der Anlage 2 zum UVPG genannten Merkmale des Vorhabens sind darauf zu prüfen, ob anhand dieser negative Umweltauswirkungen denkbar sind. Ist dies nicht der Fall, müssen keine weiteren Untersuchungen durchgeführt werden.

1.	Merkmale des Bebauungsplanes Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe des Vorhabens	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 7 der Gemarkung Groß-Gerau die Flurstücke 373, 374, 375, 376, 377, 378, 398, 372 (teilweise), 379 (teilweise) und 396/2 (teilweise). Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,75 ha.
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft,	In Kapitel 11 wurden die naturräumlichen Grundlagen beschrieben und bewertet. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es durch das geplante Vorhaben zu keinen erheblich negativen Auswirkungen kommt. Durch die bestehende Bebauung und Versiegelung sowie die Lage innerhalb eines bestehenden Wohngebietes ist das Plangebiet in Bezug auf Boden, Natur und Landschaft als vorbelastet einzustufen. Des Weiteren wird für das Plangebiet in der Vegetationsperiode 2013 faunistische und vegetationskundliche Erfassungen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (s. Punkt 11.3.2). Nach Vorlage des Gutachtens im Spätsommer 2013 werden die Ergebnisse sowie evt. daraus resultierende Maßnahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Zur rechtlichen Sicherung der möglicherweise notwendigen artenschutzrechtlich Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen wird, soweit notwendig, ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.
1.3	Abfallerzeugung,	Von der geplanten Nutzung geht kein erhöhtes Abfallrisiko aus. Es findet eine ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer statt.
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Eine Umweltverschmutzung geht von dem Vorhaben nicht aus. Durch den vorgesehenen Lebensmittelvollsortimenter und den ergänzenden kleinflächigen Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben sind mögliche Lärmkonflikte gemäß § 50 Satz 1 BImSchG auf die bestehende Nachbarschaft möglich. Aus diesem Grund wurde im April 2013 auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes eine orientierende schalltechnische Untersuchung von dem Büro DR. GRUSCHKA aus Darmstadt erstellt (s. Punkt 17)
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien.	Ein Unfallrisiko geht von dem Vorhaben nicht aus, da es sich um Einzelhandelsbetriebe handelt, in denen nicht mit gefährlichen Stoffen oder Technologien umgegangen wird.

2.	Standort der Vorhaben Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Das Plangebiet liegt am Südrand des Baugebietes „Auf Esch“. Es handelt sich um eine innerstädtische Brachfläche, die von bestehender Bebauung und Erschließungsstraßen umgeben ist. Die Umgebungsbebauung setzt sich überwiegend aus Punkt- und Reihenhäusern mit zwei bis drei Geschossen zusammen. Die angrenzenden Straßenräume sind durch Baumpflanzungen begrünt. Das Plangebiet selber besitzt keine Bedeutung zur Naherholung und Freizeitgestaltung.
2.2	Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes (Qualitätskriterien),	Es wird auf das Kapitel 11 verwiesen.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):	
2.3.1	Natura 2.000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete werden von der Planung nicht tangiert. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich mit dem Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet. In einer Entfernung von ca. 700 m befindet sich das Naturschutzgebiet „Kollenbruch von Groß-Gerau“. Das Plangebiet ist vollständig von Bestandsgebäuden umgeben. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung das Naturschutzgebiet oder das Vogelschutzgebiet beeinträchtigt werden.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht betroffen
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	nicht betroffen
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	nicht betroffen
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet III (WSG-ID 433-003). Rechtskräftig ausgewiesene Grundwassersicherungsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
2.3.9	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	nicht betroffen
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Das Plangebiet liegt innerhalb des Verdichtungsraumes Rhein-Main-Gebiet. Die Kreisstadt Groß-Gerau ist Mittelzentrum. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung im Stadtteil „Auf Esch“ der Stadt Groß-Gerau. Die Siedlungstätigkeit wird gemäß § 2 Abs. 2 Nummer 2 ROG räumlich konzentriert. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht betroffen
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),	Im Rahmen der Erstellung des Entwurfes zur 10. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ wurden verschiedene mögliche erhebliche Auswirkungen durch das Vorhaben erkannt und durch Gutachten geprüft. Zu folgenden Kapiteln wird verwiesen: - Nahversorgung (s. Punkt 8) - Verkehrliche Auswirkungen (s. Punkt 16) - Emissionen - Immissionen (s. Punkt 17) - Vegetation und Fauna(s. Punkt 11.3)
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	
3.5	der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	

Ergebnis

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen erheblich negativen Umweltauswirkungen. Somit besteht kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

24. Planungsstatistik

Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.242 m ²	35,2 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	2.714 m ²	
davon überbaubare Grundstücksfläche für TG-Zu- und Abfahrt	377 m ²	
Sonstiges Sondergebiet (SO)	6.691 m ²	37,7 %
davon überbaubare Grundstücksfläche	5.532 m ²	
Öffentliche Verkehrsfläche	4.409 m ²	24,9 %
Private Verkehrsfläche	346 m ²	1,9 %
Flächen für Versorgungsanlagen	57m ²	0,3 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	17.745 m²	100 %

25. Fazit

Die geplante Nachverdichtung auf einer der letzten verfügbaren Brachflächen im Neubaugebiet „Auf Esch“ schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein angemessen verdichtetes Quartierszentrum, das mit seinen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Betreuungsangeboten in erster Linie der ansässigen Wohnbevölkerung dient.

Mit der Ansiedlung eines Supermarktes geht regelmäßig eine spürbare Zunahme des KFZ-Verkehrs in der unmittelbaren Nachbarschaft einher. Auch ist zu erwarten, dass die gewerblichen Aktivitäten im neuen Quartierszentrum mit zusätzlichen Lärmemissionen verbunden sind, die sich auch bei größtmöglicher Rücksichtnahme nicht vollständig vermeiden lassen (z.B. Anlieferung). Im Bebauungsplan und im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren werden jedoch geeignete schalltechnische Maßnahmen ergriffen, damit die einschlägigen Grenz- und Orientierungswerte für den Verkehrs- und Gewerbelärm eingehalten werden.

Die Entwicklung steht in Übereinstimmung mit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes Groß-Gerau 2020.