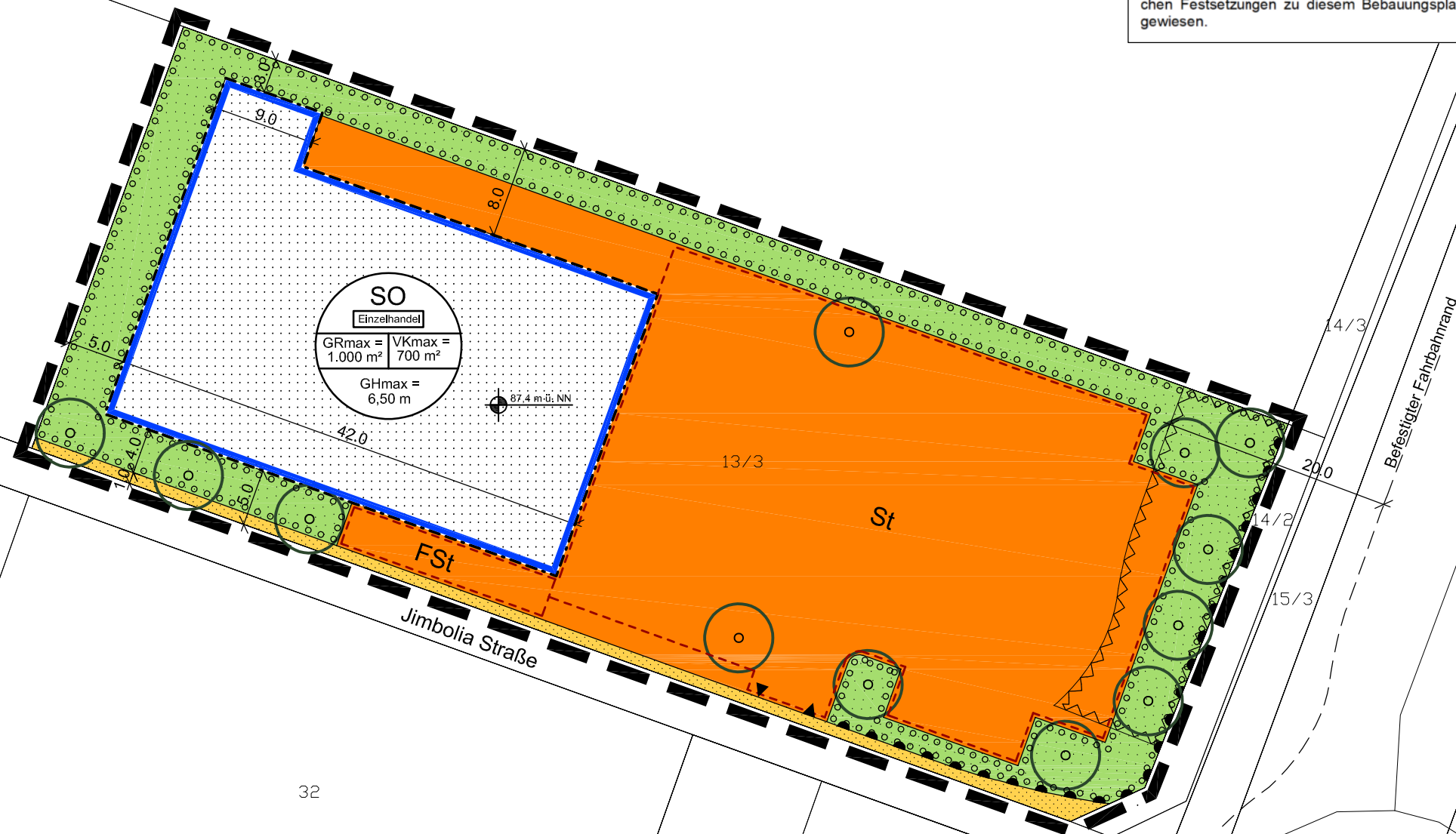


Kennzeichnung als Risikoüberschwemmungsgebiet und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird als Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird) und als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Im gekennzeichneten Bereich ist potenziell mit einer Überschwemmung sowie mit schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Kapitel III der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

10/1



Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Einzelhandel Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

GHmax = 6,50 m Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 BauNVO)

GRmax = 1.000 m² Maximale Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

VKmax = 700 m² Maximale Verkaufsfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

87,4 m ü. NN Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Ein- / Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze

FSt Fahrradstellplätze

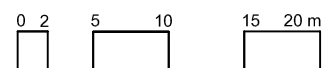
Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Trebur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Drogeriefachmarkt Trebur"

Vorentwurf



Mai 2018

M 1:500

(3765-08-ve4 23.05.2018)

PLANUNGSGRUPPE **DA** DARMSTADT

Alicenstraße 23
Telefon (06151) 9950-0

64293 Darmstadt
mail@planungsgruppeDA.de

31

32

33

34/1

15/8

HsNr. 1

96/3

14/3

14/2

15/3

14/1

Jimbolia Straße

Befestigter Fahrradrand

SO
Einzelhandel
GRmax = 1.000 m²
VKmax = 700 m²
GHmax = 6,50 m

87,4 m ü. NN

9,0

8,0

42,0

13/3

St

FSt

Gemeinde Trebur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Drogeriefachmarkt Trebur“

Vorhabenträger:
DR Immobilien
Isernhägener Straße 15
30938 Burgwedel

**Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Mai 2018

Bearbeitung:
M.Sc. Thomas Gröne
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

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

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO „Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Drogeriefachmarkts, der der Nahversorgung dient.

Zulässig ist ein Drogeriefachmarkt, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen des Betriebes.

Aussagen dazu, welche Waren unter den Begriff Hauptsortiment und welche Waren unter den Begriff Randsortiment fallen, werden im Durchführungsvertrag getroffen.

1.2 Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.2.1 Öffnungszeiten und Andienung des Lebensmitteldiscounters

Die Öffnungszeiten des Drogeriefachmarktes sind ausschließlich montags bis samstags, zuzüglich 4 verkaufsoffene Sonntage, im Tagzeitraum von 8.00 – 20.00 Uhr zulässig.

Die Andienung des Drogeriefachmarktes ist im Tagzeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr durch bis zu 3 Lkw zulässig.

1.2.2 Haustechnische Anlagen

Der immissionswirksame Gesamtschalleistungspegel aller haustechnischer Anlagen (z.B. Lüftung, Kälte, Klima), die ins Freie Schall abstrahlen, darf Werte von tags/nachts $L_{WA} = 75/75$ dB(A) nicht übersteigen. Die Anlagengeräusche dürfen weder ton- noch impulshaltig sein.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Größe der Grundflächen GR_{max} (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die Größe der zulässigen Grundfläche (GR) für die Summe aller baulicher Anlagen nach § 16 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO und die Größe der zulässigen Verkaufsfläche (VK) sind durch Planeinschrieb bestimmt.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) bis zu einer maximalen Grundfläche von 3.044 m² überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2.1 Gebäudehöhe

Es gilt folgende Höhenbeschränkung:

Maximal zulässige Gebäudehöhe

$GH_{max} = 6,50$ m

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, inklusive technischer Aufbauten.

2.2.2 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 87,40 m ü.NN (siehe Planeinschrieb).

3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Hochbauten jeglicher Art, Aufschüttungen bzw. Abgrabungen größeren Umfangs, Einfriedungen und Werbeanlagen, auch genehmigungsfreie, unzulässig. Diese Fläche ist die 20 m-Bauverbotszone zur L 3012 gemäß § 23 HStrG.

Die oberste Straßenbehörde kann gemäß 23 Abs. 8 HStrG im Einzelfall Ausnahmen zulassen.

4. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der westlichen Baugrenze bis zu 3,00 m ist durch technische, konstruktive und gestalterische Bauteile ist zulässig.

5. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur an den zeichnerisch festgesetzten Stellen zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, sind die Stellplätze, mit Ausnahme der Fahrspuren, und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Verkehrsflächen, mit Ausnahme von Stellplatzflächen, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

6.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser der Dachflächen ist, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück zu versickern.

7. Private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

7.1 Flächen für Randeingrünung

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Zweckbestimmung „Randeingrünung“ sind wie folgt anzulegen:

- Die Flächen sind mit Sträuchern, Staudenpflanzungen oder extensiven Rasen zu begrünen.
- An den im Plan dargestellten Baumstandorten sind heimische Laubbäume entsprechend den Artenempfehlungen unter Nr. 19 zu pflanzen.
- Soweit verkehrliche Belange nicht entgegenstehen, sind zwei Hinweisschilder für den Markt mit einer Breite und Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Die notwendigen Sichtdreiecke für Fahrzeuge sind von jeglicher Sichtbehinderung und von Bewuchs oberhalb einer Höhe von 70 cm (bezogen auf die Fahrbahnachse) freizuhalten.

7.2 Begrünung von Stellplätzen

Pro 4 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum auf dem Grundstück entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. 19 zu pflanzen.

8. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Sträucher: 2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm

Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

9. Nutzung erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien zu treffen.

Weiterhin sind die Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) einzuhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO

10. Dachformen und -neigungen

Zulässig sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5°.

11. Werbeanlagen

Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig.

Die Richtwerte für die Nennleuchtdichte der DIN 5044 „Beleuchtung von Straßen für den Kraftfahrzeugverkehr“ sind zu beachten.

Werbeanlagen und Firmenschriftzüge an Gebäuden sind nur bis zu einer Größe von 15,00 m² je Betrieb zulässig.

Freistehende Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones sind bis zu einer Höhe von 7,50 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig; dabei darf die Werbefläche 15,00 m² nicht übersteigen.

12. Einfriedungen

Zulässig sind transparent wirkende Einfriedungen wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 2,50 m sowie Bepflanzungen mit Laubgehölzen bzw. Kletterpflanzen.

Massive Schranken und Tore sind zulässig.

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 und 6a BauGB

13. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hier: hohe bzw. schwankende Grundwasserstände und Risikoüberschwemmungsgebiet) erforderlich sind

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704, zu beachten.

Für den Planungsbereich wurden von dem Wasserversorgungsunternehmen Bemessungsgrundwasserstände erarbeitet und der Kommune zur Verfügung gestellt. Diese Bemessungsgrundwasserstände sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernäsungsschäden zu vermeiden.

Weiterhin liegt das Baugebiet in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird.

Aufgrund § 46 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern. Siehe „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; 2017.

Hierzu zählen z.B.:

- Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen.
- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.
- Hochwassersichere Warenlager zu bauen.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden.
- Mobiliar mobil zu halten.

IV. Hinweise und Empfehlungen

14. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen, kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

15. Bodenschutz und Altlasten

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

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.

16. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

17. Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind vorsorglich u.a. folgende Maßnahmen zu ergreifen: Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z.B. Rankgitterbegrünungen.

Abstände, Deckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind dem derzeit als Stand der Technik geltenden Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen und M. Rössler, 2012, (http://www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf) bzw. seinen jeweiligen Aktualisierungen zu entnehmen.

18. Schutzmaßnahmen für Leitungen und Trinkwasserversorgungsanlagen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

19. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Klein- bzw. schmalkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides "Columnare"	Spitzahorn, säulenförmig
Crataegus laevigata	Rot-Dorn
Crataegus lavalleyi "Carrierie"	Apfel-Dorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Malus spec.	Zierapfelsorten
Prunus serrulata	Zierkirschen (in Sorten)
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier laevis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Gemeinde Trebur

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Drogeriefachmarkt Trebur“

Vorhabenträger:
DR Immobilien
Isernhägener Straße 15
30938 Burgwedel

**Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Mai 2018

Bearbeitung:
M.Sc. Thomas Gröne
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

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

INHALT**TEIL A - BEGRÜNDUNG**

1.	Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	1
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	1
3.	Rechtsgrundlagen.....	2
4.	Planungsrechtliche Situation	3
4.1	Regionalplan Südhessen.....	3
4.1.1	System der Zentralen Orte - Unterzentrum.....	3
4.1.2	Vorranggebiet für Landwirtschaft.....	3
4.1.3	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Bebauungsplan	6
5.	Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO	6
6.	Schutzgebietsausweisungen.....	7
7.	Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ...	8
8.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	8
9.	Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale.....	9
10.	Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung.....	9
10.1	Erstellung eines Artenschutzgutachtens.....	9
11.	Immissionsschutz	9
11.1	Straßenverkehrslärm.....	10
11.2	Fluglärm	10
11.3	Schallschutzmaßnahmen	11
11.4	Lärmimmissionen durch den Drogeriefachmarkt	11
12.	Belange der Wasserwirtschaft	12
12.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	12
12.2	Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung.....	12
13.	Altlasten.....	12
14.	Allgemeiner Klimaschutz.....	12
15.	Untersuchungen auf Bodendenkmäler	13
16.	Hinweise des Kampfmittelräumdienstes	13
17.	Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept	13
18.	Verkehrliche Auswirkungen	15
18.1	Geplante verkehrliche Erschließung.....	15
18.2	Nachweis der Leistungsfähigkeit	15

19.	Begründung der Festsetzungen.....	16
19.1	Art der baulichen Nutzung	16
19.1.1	Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“	16
19.1.2	Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO	16
19.2	Maß der baulichen Nutzung	16
19.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
19.4	Stellplätze	17
19.5	Verkehrsflächen	17
19.6	Ein- und Ausfahrt und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	17
19.7	Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	17
19.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
19.8.1	Oberflächenbefestigung	17
19.8.2	Oberflächenbefestigung und Niederschlagswasserversickerung	18
19.9	Private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
19.9.1	Begrünung von Stellplätzen.....	18
19.9.2	Private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
19.10	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen	19
19.11	Nutzung erneuerbarer Energien	19
19.12	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	19
19.12.1	Dachformen und -neigungen	19
19.12.2	Werbeanlagen.....	19
19.13	Einfriedungen	19
20.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 und 6a BauGB	19
21.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	20
21.1	Verbal-argumentative Einordnung	20
21.2	Numerische Bilanzierung.....	22
21.3	Ausgleich	22
22.	Durchführungsvertrag	23
23.	Bodenordnung	23
24.	Planungsstatistik.....	23
25.	Einleitung.....	25
25.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	25
25.1.1	Angaben zum Standort.....	25
25.1.2	Art des Vorhabens.....	25
25.1.3	Wesentliche Festsetzungen	25
25.1.4	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	25

25.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung ...	26
25.2.1	Fachgesetze.....	26
25.2.2	Umweltschutzziele.....	26
25.2.3	Schutzgebiete	30
25.2.4	Vorsorgender Bodenschutz	30
25.2.5	Fachplanungen	30
25.2.6	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	31
25.3	Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG.....	31
26.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	31
26.1.1	Naturräumliche Lage und Relief	31
26.1.2	Mensch	32
26.1.3	Schutzgut Fläche	32
26.1.4	Schutzgut Boden.....	32
26.1.5	Schutzgut Wasser	33
26.1.6	Schutzgut Klima und Luft.....	33
26.1.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	34
26.1.8	Schutzgut Landschaft.....	34
26.1.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	34
26.1.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgüter	36
26.2	Zusammenfassung.....	36
27.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	36
28.	Alternativenprüfung	36
29.	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	43
30.	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	44
31.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
32.	Quellen.....	45

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Quelle: Open Streetmap).....	1
Abbildung 2:	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
Abbildung 3:	Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010.....	3
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	5
Abbildung 5:	Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept (factor P)	15
Abbildung 6:	Bestandsplan Biotoptypen.....	35
Abbildung 7:	Alternative Standorte für einen Rossmann-Markt	37

TABELLEN

Tabelle 1: Numerische Bilanzierung nach KV	22
Tabelle 2: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter.....	36

Teil A
Begründung

1. Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Um die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Trebur weiter zu verbessern, soll im Plangebiet ein Drogeriefachmarkt in Form einer Rossmann-Filiale mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² mit den dafür erforderlichen Stellplätzen errichtet werden.

Da vorhabenbezogen mit dem Drogeriefachmarkt nur eine Nutzung im Plangebiet geplant ist, ist hier die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel“ erforderlich.

Da die Initiative zur Bebauung der Grundstücke vom Eigentümer ausgeht, der ein konkretes Vorhaben verwirklichen möchte, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbeigeführt.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Trebur, westlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012) und nördlich der auszubauenden Gemeindestraße Jimoblia Straße. Es hat eine Größe von ca. 4.000 m². Südlich des Plangebietes

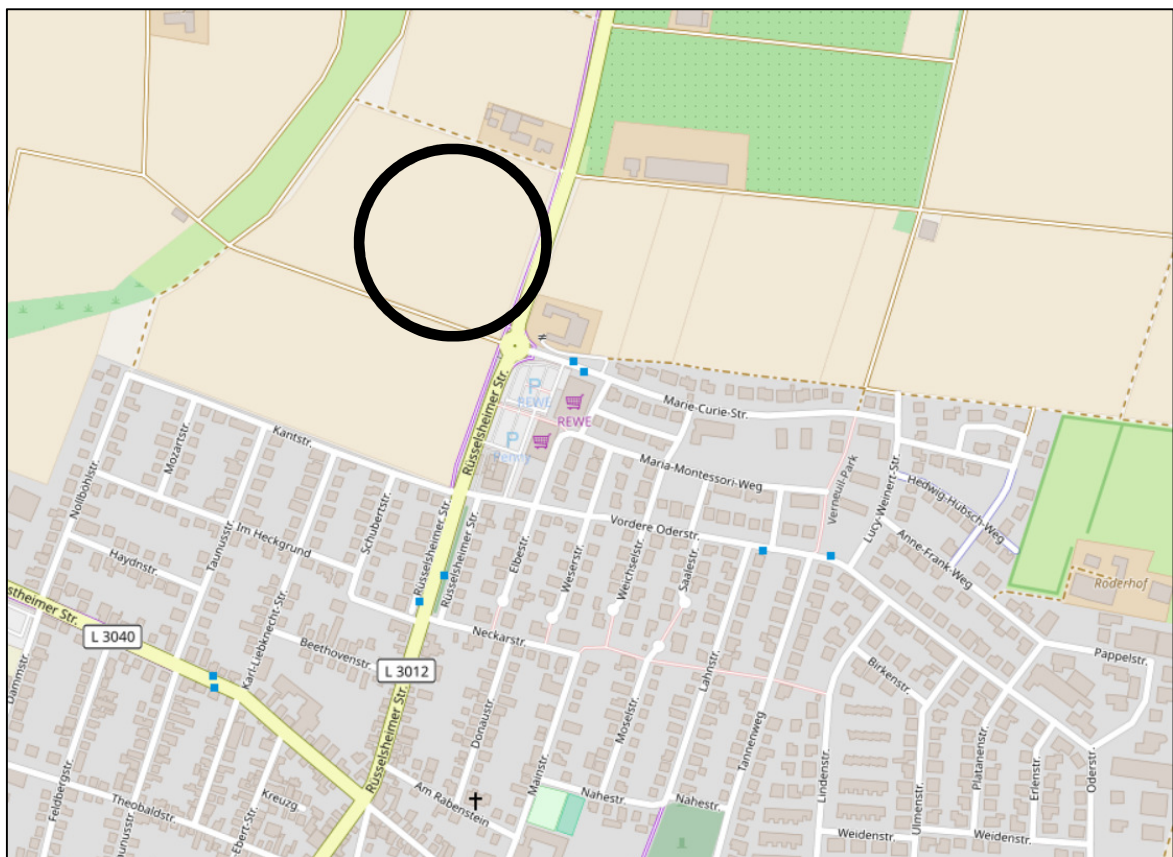


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Open Streetmap)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst in der Flur 30 der Gemarkung Trebur, das Flurstück 13/3.

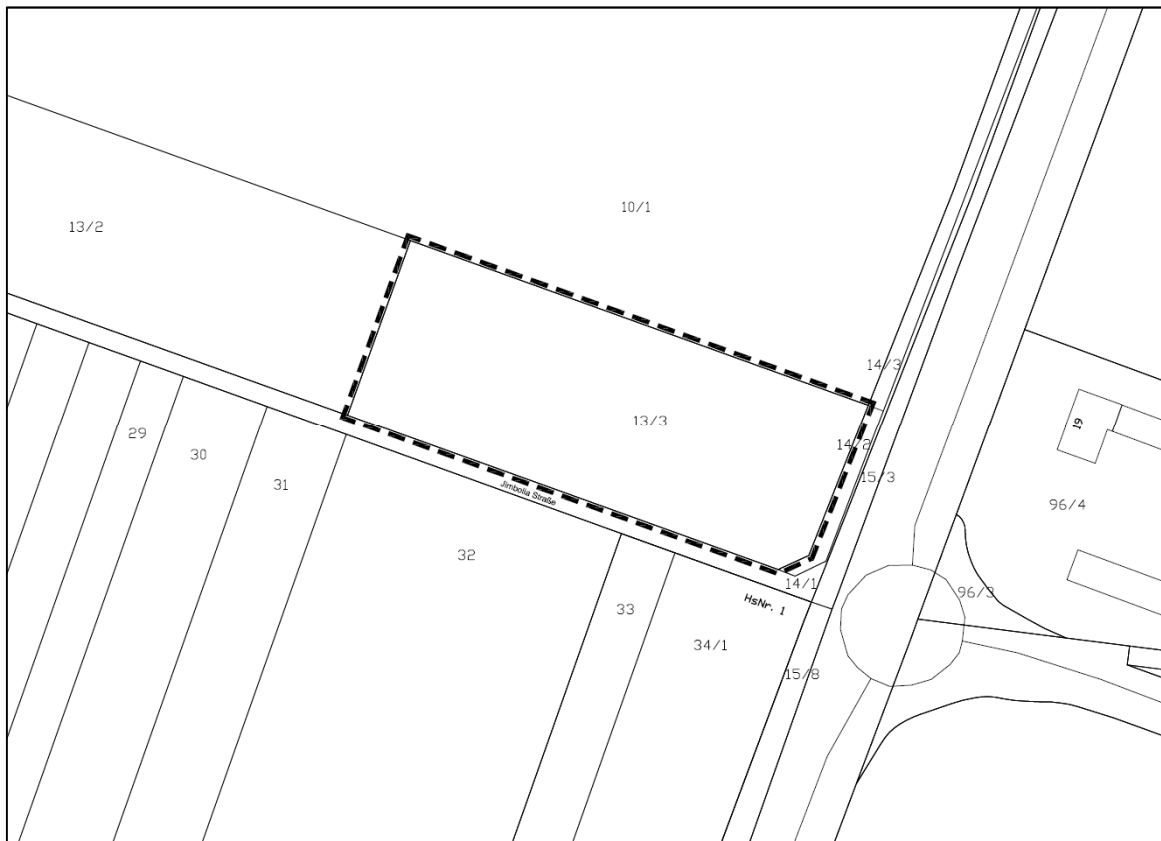


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m. W. v. 28.01.2018
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen

Im System der Zentralen Orte ist die Gemeinde Trebur als Unterzentrum eingestuft.

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet zusätzlich als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Außerdem befindet sich das Plangebiet, wie der gesamte Ortsteil Trebur, innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt am Main.

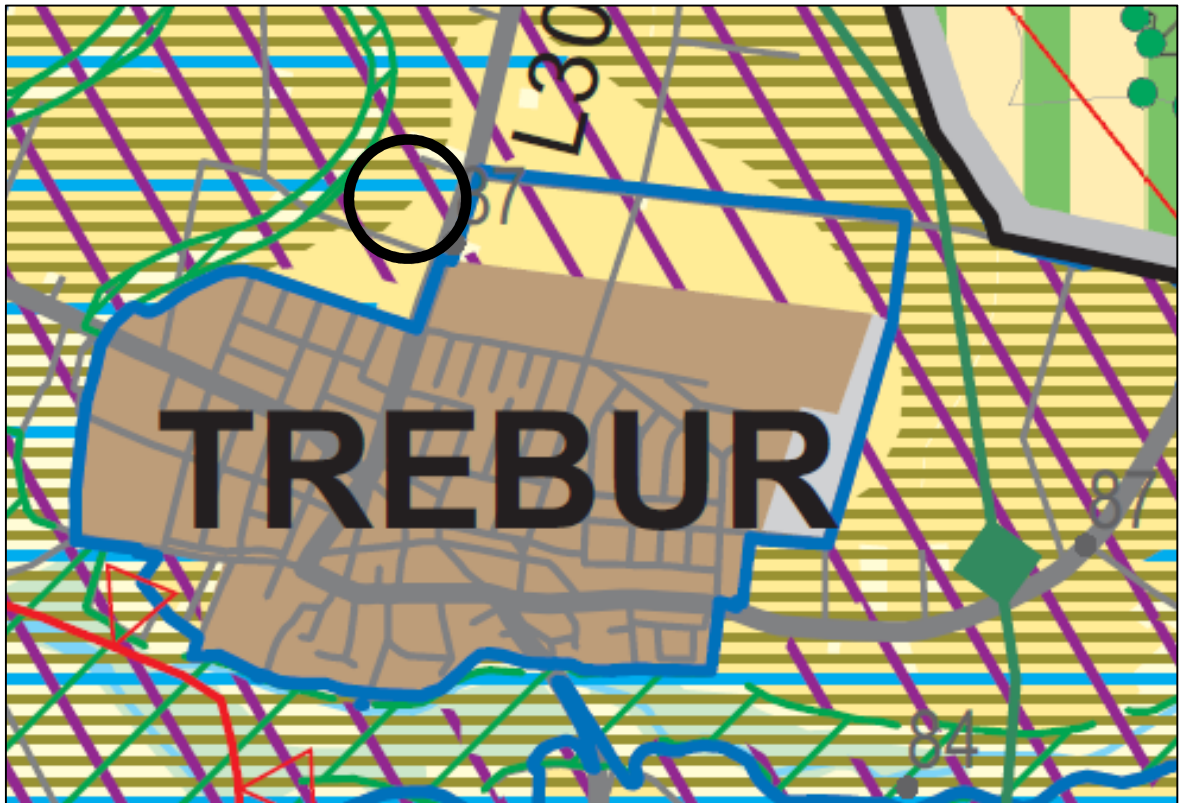


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010

4.1.1 System der Zentralen Orte - Unterzentrum

Da die Gemeinde Trebur als Unterzentrum eingestuft ist, ist für das geplante Vorhaben eine Einzelfallbetrachtung erforderlich und nachzuweisen, dass der Drogeriefachmarkt für die örtliche verbrauchernahe Grundversorgung Treburs notwendig ist.

Die Prüfung der ökonomischen, städtebaulichen, raumordnerischen und verkehrlichen Auswirkungen und der Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild ergab, dass vom Drogeriefachmarkt keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Da der Drogeriefachmarkt im Gebiet nicht großflächig wird, ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist das geplante Vorhaben nicht raumbedeutsam.

4.1.2 Vorranggebiet für Landwirtschaft

„Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“ (RPS / RegFNP 2010, Z10.1-10)

In der Begründung des Vorranggebiets wird erläutert, dass als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ Flächen ausgewiesen sind, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich

Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.

Begründung der Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens von 0,4 ha, sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ nicht erheblich.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, wird zwar landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, dies ist innerhalb des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ jedoch vertretbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte findet nicht statt. Weitere Erläuterungen hierzu werden in Kapitel 7 gemacht.

4.1.3 Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

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

In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen (z.B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig. Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist zeitnah und gleichwertig auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern.“ (RPS / RegFNP 2010, Z6.3-12)

Gemäß der Begründung des Zieles sind in hochwassergefährdeten Bereichen die Nutzungen so zu gestalten, dass Hochwasserschäden möglichst verhindert oder zumindest minimiert werden. In diesem Sinne sind potentielle Überflutungsbereiche auch hinter den Deichen als gefährdet anzusehen. Die Ausweisung von Siedlungsflächen in hochwassergefährdeten Bereichen soll vermieden werden; sofern dies nicht möglich ist, sollen die Gefährdungspotentiale möglichst gering gehalten werden.

In den „Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sollen - vorbehaltlich weitergehender wasserrechtlicher Anforderungen - insbesondere folgende Nutzungen unterbleiben:

- raumbedeutsame bauliche Anlagen,
- Wege und Leitungstrassen, die durch erdbauliche Maßnahmen in das Gewässer- oder Biotopsystem eingreifen,
- Bodenverdichtung und -versiegelung, -ablagerungen und -aufschüttungen
- Fremdenverkehrs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie
- die Anlage von wohnungsfernen Gärten.

Begründung der Inanspruchnahme des Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz

Die Funktionen des „Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz“ werden durch den Drogeriefachmarkt beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist das geplante Vorhaben jedoch nicht raumbedeutsam.

Eine Prüfung alternativer Standorte ergab, dass in Trebur keine geeignete Fläche außerhalb des Vorranggebietes vorhanden ist, da der größte Teil der Gemarkung Treburs, mit Ausnahme der bebauten Ortsflächen innerhalb des Vorranggebietes liegen. Siehe Kapitel 28.

Eine Abweichung von den Zielen der Regionalplanung, d.h. die ausnahmsweise Inanspruchnahme des Vorranggebietes aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls ist somit zulässig. Der Nachweis, dass das Vorhaben aus Gründen des öffentlichen Wohls zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Trebur notwendig ist, erfolgt in Kapitel 5.

Das Plangebiet wird als „Risikoüberschwemmungsgebiet“ gekennzeichnet. Aufgrund der Lage innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Rheins, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann, ist darzulegen wie mit dem potentiellen Überflutungsrisiko umgegangen werden soll, bzw. welche Mittel z.B. der Bauvorsorge vorgesehen sind. Hierzu wird auf Kapitel 20 „Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 und 6a BauGB“ verwiesen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „Ackerfläche“ dargestellt. Im Süden ist ein „Wanderweg / Radweg, Bestand“ dargestellt. Außerdem verlaufen südlich außerhalb des Plangebietes eine „landschaftsgerichtete Eingrünung“ sowie eine „Wasserleitung“. Entlang der Landesstraße ist eine „Baumreihe“ dargestellt.

Aufgrund der geplanten Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

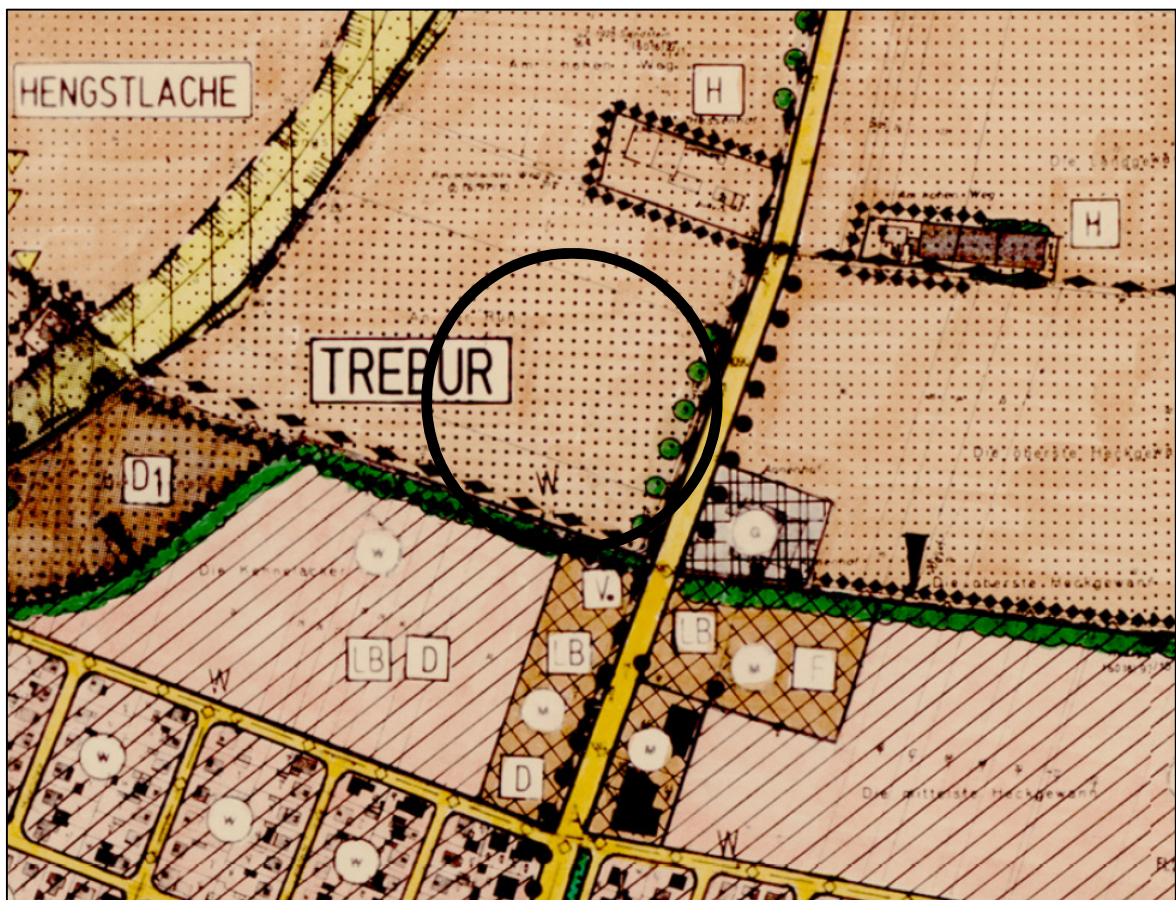


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

5. Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Plangebiet wird eine Rossmann-Filiale als Drogeriefachmarkt entstehen. Trotz der Unterschreitung der für die Beurteilung der Großflächigkeit maßgeblichen Schwelle von 1.200 m² Geschossfläche werden für die Beurteilung des Vorhabens die strengen Beurteilungsmaßstäbe für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die im Regionalplan Südhessen maßgeblichen Ziele herangezogen.

Nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Nicht integrierte großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen nach dem Willen des Gesetz- bzw. Verordnungsgebers somit einem erhöhten Abwägungsbedarf unterworfen werden. Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene, ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird dabei über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04) als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an.

Der geplante Rossmann-Markt ist mit einem Verkaufsflächenumfang von rd. 700 m² nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Obwohl das geplante Vorhaben die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche unterschreitet, wird eine entsprechende Auswirkungsanalyse erstellt, die eine Darstellung und Prüfung der Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO umfasst.

Grundsätze und Ziele des Regionalplanes Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 werden verschiedene Grundsätze und Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert.

Grundsatz G3.4.3-1 des Regionalplanes Südhessen 2010

„Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein“ (G3.4.3-1)

Ziel Z3.4.3-2 des Regionalplanes Südhessen 2010

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“

In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer

Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.“

Zur Darstellung der Auswirkungen des geplanten Discountmarktes wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO durchgeführt (Planungsbüro Holger Fischer, Linden, März 2018). Diese befindet sich im Anhang dieser Begründung.

Die Betrachtungen kommen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Regionalplanes 2010 vereinbar ist und es sich vorliegend auch unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden und geplanten Lebensmittelmärkte nicht um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, welcher mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erwarten lässt. Umsatzlenkungseffekte zu Lasten städtebaulich integrierter Lagen oder zentraler Versorgungsbereiche in in einem beachtlichen Umfang sind nicht zu erwarten.

Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens kann im Hinblick auf den Standort und das dort projektierte Vorhaben gewahrt werden.

6. Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Rheins, einem Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann (Hochwasserrisikomanagementplan Rhein, (Oberrhein - Hessisches Ried) mit Weschnitz, Blattschnitt G-83, Regierungspräsidium Darmstadt, Stand November 2012).

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Südlich der Ortslage von Trebur liegt das Vogelschutzgebiet 6217-403 Hessische Altneckarschlingen südlich Trebur. Das VSG-Gebiet 6016-402 Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten liegt etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebietes. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen westlich von Trebur im Bereich des Rheinufers in einer Entfernung von 2,5 bis 3 km.

Aufgrund der Entfernung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu rechnen.

Sonstige Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7. **Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung

Der Standort an der Rüsselsheimer Straße bietet sich insbesondere für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes an. In Trebur und seinen Ortsteilen wurden mehrere Standorte geprüft. Alternative Flächen stehen für die Ansiedlung des Marktes in Trebur nicht zur Verfügung. Auch bestehen keine Möglichkeiten der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung sowie Umnutzung. Es wird in diesem Zusammenhang auf das Kapitel 28 verwiesen.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ wird die betroffene Fläche in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen in die höchste Stufe (Stufe 1a) eingestuft. Nach Angabe der Landwirtschaftsbehörden ist die Fläche Teil eines größeren Ackerschlag, der mit modernsten landwirtschaftlichen Maschinen effizient bewirtschaftbar und auch für den Anbau von anspruchsvollen Kulturen geeignet ist.

Durch das Vorhaben gehen der Landwirtschaft und speziell dem Bewirtschafter der Flächen wertvolle Böden verloren. Dies ist in diesem speziellen Fall jedoch vertretbar und wird wie folgt begründet:

Das geplante Sondergebiet für die Rossmann-Filiale umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.000 m². Dies ist innerhalb der Gemarkung Trebur nur ein vergleichsweise kleiner Anteil an landwirtschaftlicher Fläche.

Die Gemeinde Trebur weist ca. 3.270 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (Stand: 2012). Durch den Wegfall von 0,4 ha Ackerfläche wird noch ausreichend Fläche für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Der notwendige zusätzliche Ausgleich wird im Verlaufe des weiteren Verfahrens geregelt.

8. **Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand im Nordwesten des Ortsteiles Trebur westlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012) und nördlich eines im Bau befindlichen Lebensmitteldiscounters an der Jimbolia Straße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße sind bereits ein Lebensmittelvollversorger und ein Lebensmitteldiscounter vorhanden. Südlich des im Bau befindlichen Discounters sowie östlich der Einzelhandelsbetriebe auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße schließt sich die Wohnbebauung Treburs an.

Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Im Süden verläuft der ehemalige landwirtschaftliche Weg „Jimbolia Straße“, der im Zuge des Baus eines Lebensmitteldiscounters als Erschließungsstraße ausgebaut wird.

ÖPNV-Anbindung

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Marie-Curie-Straße in etwa 150 m Entfernung. Die Busse verkehren innerhalb der Ortsteile Treburs (Trebur, Geinsheim, Astheim, Hessenaue) und nach Rüsselsheim, Nauheim und Groß-Gerau. Die ÖPNV-Anbindung ist somit sichergestellt.

9. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der Untermainebene im „Hegbach-Apfelbach-Grund“. Ursprünglich handelt es sich um feuchtes, von zahlreichen Gerinnen mit geringem Gefälle durchzogenes Vernässungsgebiet, das heute intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Detaillierte Angaben zum Umweltzustand im Plangebiet finden sich im Umweltbericht in Teil B dieser Begründung.

10. Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des gesetzlichen Artenschutzes nach den Vorgaben des §§ 44-45 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung eine Beeinträchtigung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

10.1 Erstellung eines Artenschutzgutachtens

Zurzeit wird vom Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach ein Artenschutzgutachten erstellt und beinhaltet Erfassungen der Artengruppen Avifauna und Reptilien. Die Ergebnisse des Gutachtens werden Bestandteil des Entwurfs zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sein.

wird nach Vorlage des Artenschutzgutachtens ergänzt

11. Immissionsschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch Straßenverkehrsgeräusche der Landesstraße L 3012 belastet. Die überschlägige Ermittlung der Mittelungspegel des Straßenverkehrslärms je nach Entfernung von den Straßenachsen erfolgte mit Hilfe des Online-Lärmrechners der Städtebaulichen Lärmfibel online des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg (www.staedtebauliche-laermfibel.de), mit dem man den Straßenverkehrslärm nach dem gesetzlich vorgesehenen Verfahren berechnen kann.

Dieses Berechnungsverfahren wurde in der Anlage 1 zur 16. BImSchV und der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990) festgelegt. Mit dem Online-Lärmrechner kann der Zusammenhang zwischen Mittelungspegel und Verkehrsmenge, LKW-Anteil, Geschwindigkeit, Straßenoberfläche, Steigung/ Gefälle sowie dem Abstand zur Quelle (und der davon abhängigen Absorption) bestimmt werden. Nicht berücksichtigt werden topografische Eigenheiten, Abschirmungen und die Bebauung. Der Rechner geht von der Variante aus, dass der behördlich ermittelte DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) bekannt ist. Die Tageszeit (6-22 Uhr) und die Nachtzeit (22-6 Uhr) werden getrennt betrachtet.

Darüber hinaus ist zu prüfen, zu welchen gewerblichen Emissionen es durch den geplanten Rossmann-Markt kommt. Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose zum Bauleitplanverfahren (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, April 2018) werden die Geräuschimmissionen für das Planungsgebiet berechnet.

Weiterhin ist im Plangebiet mit Fluglärm zu rechnen.

11.1 Straßenverkehrslärm

Anforderungen an den Immissionsschutz

Nach den Orientierungswerten der DIN 18 005 (Schallschutz im Städtebau) sollten im Sondergebiet (wie Mischgebiet die verkehrsbedingten Lärmimmissionen von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) nicht überschritten werden:

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18 005 sind keine Grenzwerte. Vielmehr ist deren Einhaltung anzustreben. Diese Orientierungswerte dienen zunächst der Beurteilung der akustischen Verhältnisse. Mit diesen Orientierungswerten werden die Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau konkretisiert, wobei der Schallschutz als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen ist. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Im Rahmen der Abwägung ist es daher auch möglich von den Orientierungswerten nach oben oder nach unten abzuweichen. Hinsichtlich der Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen wird der Abwägungsspielraum der schalltechnischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung jedoch durch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingeschränkt.

Bei Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) kann die Zumutbarkeitsgrenze erreicht werden. Bei diesen Grenzwerten handelt es sich um Mindestanforderungen an der Grenze zur „schädlichen Umwelteinwirkung“.

Ausgangsdaten und Ergebnisse

Die Berechnung der Immissionspegel ausgehend von der Landesstraße erfolgte auf der Grundlage von Prognosezahlen im Rahmen der Verkehrsuntersuchung:

- Die Verkehrsprognose für 2030 der L 3012 beträgt 11.090 KFZ/24h (DTV-Werktag).

Damit ergeben sich nach überschlägiger Ermittlung aufgrund folgender Eingangsdaten:

- Straßengattung: Landesstraße L 3012 (Rüsselsheimer Straße)
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit = 50 km/h
- Straßenoberfläche: nicht geriffelter Gussasphalt
- Freie Schallausbreitung
- Höhe des Immissionsortes 2 m über der Straße
- Längsneigung der Straßen maximal 5 %

folgende Mittelungspegel je nach Entfernung von der Straßenachse der Landesstraße:

Abstände zur Straßenmitte der L 3012	Anzunehmender Lärmpegel tags	Anzunehmender Lärmpegel nachts
70 m Abstand	58,6 dB (A)	47,6 dB (A)

Im Bebauungsplan ist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Da die L 3012 zur Geschwindigkeitssenkung mit einem Kreisels versehen ist, kann gewährleistet werden, dass Geschwindigkeiten von ca. 50 km/h erzielt werden.

Die Orientierungswerte für Sondergebiete werden eingehalten.

11.2 Fluglärm

Mit der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main (GVBl. II 65-14) wurden für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main außerhalb des Flughafengeländes ein Lärmschutzbereich festgesetzt. Der Lärmschutzbereich besteht aus den Tag-Schutzzonen 1 und 2 sowie der Nacht-Schutzzone nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm.

Das Plangebiet befindet sich weder in einer Tag- noch in einer Nachtschutzzone.

Die Gemeinde Trebur befindet sich jedoch innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens auf Grundlage der 60 dB(A)-Fluglärmmkontur entsprechend der LAI- (Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) Leitlinie.

11.3 Schallschutzmaßnahmen

Im Hinblick auf die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 aufgrund des Fluglärms innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches sind zur Minderung der Geräuscheinwirkungen bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Daher wird auf die DIN 4109 als Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Nach dieser DIN ergeben sich in Abhängigkeit vom zugrunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände z.B. für Büroräume. Ausschlaggebend für die Dimensionierung ist ferner der Anteil der Fensterflächen. Da die DIN 4109 ein allgemein gültiges Regelwerk darstellt, braucht sie nicht im Wortlaut als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen zu werden.

Die Bemessung der Luftschalldämmung ist erst im Rahmen der Genehmigungsplanung der Gebäude vorzunehmen. Dabei obliegt die Entscheidung, welche konkreten baulichen oder technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, dem Bauherrn. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 hinsichtlich des Außenlärms zu führen.

11.4 Lärmimmissionen durch den Drogeriefachmarkt

Der geplante Drogeriefachmarkt wird aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen hervorrufen. Daher wird für ihn ein verkehrsgünstig gelegener Standort direkt an der Rüsselsheimer Straße vorgesehen.

Die o.g. schalltechnische Untersuchung stellt folgendes fest:

Unter Beachtung folgender Lärmschutzmaßnahmen und Randbedingungen sind die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm erfüllt:

- Parkplatznutzung durch Kunden 7:30 – 20:30 Uhr,
- Lkw-Andienung tags (6 - 22 Uhr) durch bis zu 3 Lkw
- Immissionswirksame Gesamt-Schalleistungspegel $L_{WA,ges} = 10 \log(\sum 10^{0,1 LWA_{,i}})$ dB(A) am Ort der in Abb. 1 der Schallimmissionsprognose dargestellten Ersatzschallquelle "Haustechnik" aller relevant ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen (z. B. Lüftung, Kälte, Klima,):

Tags (6 - 22 Uhr) $L_{WA,ges} \leq 75$ dB(A)

Nachts (22 - 6 Uhr) $L_{WA,ges} \leq 75$ dB(A).

"Immissionswirksam" bedeutet, dass beim Nachweis der Einhaltung dieser Werte im Zuge der Ausführungsplanung der tatsächliche Standort der Anlagen sowie die Abschirmung durch z. B. Gebäude oder Lärmschutzkulissen berücksichtigt werden können. Die Anlagengeräusche dürfen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend weder ton- noch impulshaltig sein.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Folgende aktive Maßnahmen sind vorgesehen:

Öffnungszeiten und Andienung des Drogeriefachmarktes

Die Öffnungszeiten des Drogeriefachmarktes sind montags bis samstags ausschließlich im Tagzeitraum von 8.00 – 20.00 Uhr zulässig, zuzüglich 4 verkaufsoffene Sonntage im Jahr.

Die Andienung des Drogeriefachmarktes ist im Tagzeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr durch bis zu 3 Lkw zulässig.

Haustechnische Anlagen

Der immissionswirksame Gesamtschalleistungspegel aller haustechnischer Anlagen (z.B. Lüftung, Kälte, Klima), die ins Freie Schall abstrahlen, darf Werte von tags/nachts $L_{WA} = 75$ dB(A) nicht übersteigen. Die Anlagengeräusche dürfen weder ton- noch impulshaltig sein.

12. Belange der Wasserwirtschaft

12.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen öffentlichen Versorgungsanlagen und die vorhandene Kanalisation ist herzustellen.

Angaben werden im Verlaufe des Verfahrens ergänzt

12.2 Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen. Diese Versickerung gilt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers der unbefestigten Flächen ist eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Bauweise) getroffen.

12.3 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen möglich, die vom Planungsträger zu beachten sind.

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden im Siedlungsbereich sind die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

13. 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. 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.

14. 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:

Klimaökologie

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt. Die Bäume auf dem Parkplatz tragen zur Beschattung des Gebietes bei und wirken einer „Aufheizung“ der Fläche und einer erhöhte Staubbildung entgegen.

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 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 geändert worden ist, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 geändert worden ist, setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

15. Untersuchungen auf Bodendenkmäler

Zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern wurde eine geomagnetische Prospektion durchgeführt (Orpheus Geophysik, Kriftel, 08.03.2018).

Dabei wurden einige magnetische Anomalien gefunden, die auf Abfall- oder Vorratsgruben sowie Gräben im Untergrund hinweisen könnten.

Eine Interpretation der Ergebnisse in Hinblick auf ihre archäologische Einordnung ist durch die Vertreter der Bodendenkmalpflege vorzunehmen.

16. Hinweise des Kampfmittelräumdienstes

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Zu Kriegsende waren dort massive Truppenansammlungen. Es muss daher mit zurückgelassenen, bzw. vergrabenen Kampfmitteln gerechnet werden.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

17. Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept

Es soll ein Rossmann-Markt mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 700 m² mit den dafür erforderlichen Nebenflächen von etwa 300 m² errichtet werden.

Auf dem östlich des Marktes gelegenen Kundenparkplatz sind 48 Stellplätze geplant.

Die verkehrliche Erschließung des Parkplatzes des Marktes erfolgt ausgehend vom Kreisverkehr über einen neuen Knotenarm, der für den im Bau befindlichen Lebensmittel-discounters gebaut wird. Dieser mündet in den südlich des Plangebiets vorhandenen Weg. Die Jimbolia Straße wird als Erschließungsweg dafür auf 7,20 m Fahrbahnbreite, mit jeweils parallelem 2,50 m breitem Fuß- und Radweg auf beiden Straßenseiten ausgebaut werden. Ein Teil des nördlich verlaufenden Fuß- und Radwegs befindet sich im Plangebiet.

Abbildung 5: Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept (factor P)

18. Verkehrliche Auswirkungen

18.1 Geplante verkehrliche Erschließung

Der Rossmann-Markt wird über den Kreis der Landesstraße L 3012 und eine neue Erschließungsstraße erschlossen. Die Jimbolia Straße wird hierfür bereits im Rahmen der Umsetzung des geplanten Lebensmitteldiscounters innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Kantstraße“ ausgebaut.

Vom Büro für Verkehrsplanung Freudl, (Darmstadt, April 2018) wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Das maßgebliche Ziel der Untersuchung ist die überschlägige Abschätzung der induzierten Verkehre und die dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf das relevante Straßennetz – hier im Besonderen bezogen auf den Anschluss des Marktes an die innerörtlich verlaufende Landesstraße L 3012 (Rüsselsheimer Straße) über einen im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg.

Um die verkehrliche Situation beurteilen zu können, sind aktuelle Verkehrsdaten notwendig. Diese liegen aus einer Verkehrsuntersuchung vor, die im Sommer 2016 vorgelegt worden ist. In dieser wurde eine Bestandsaufnahme des fließenden motorisierten Individualverkehrs (MIV) durchgeführt. An einem repräsentativen Werktag (Dienstag, den 31. Mai 2016) wurden um die vor- und nachmittäglichen Spitzenstunden von 7:00 bis 9:00 Uhr und von 16:00 bis 18:00 Uhr Knotenstromzählungen am Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße durchgeführt. Dabei wurde sowohl die Stärke der Verkehrsbelastungen als auch die zeitliche und räumliche Verteilung der Verkehrsmengen ermittelt.

In der verkehrlichen Untersuchung werden entsprechende Aussagen zur Leistungsfähigkeit formuliert und zusätzlich die geeignete verkehrliche Anbindung bewertet.

18.2 Nachweis der Leistungsfähigkeit

Der bestehende Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße soll das Plangebiet anschließen. Daher ist zunächst die Leistungsfähigkeit mit den Bestandszahlen zu prüfen, um die durch die geplanten Nutzungen eintretenden Veränderungen feststellen und bewerten zu können. Anschließend wird dieser Schritt auch für den Nullfall 2030 (einschließlich Aldi-Markt) sowie schließlich für den Planfall 2030 ausgeführt.

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit wird das allgemein anerkannte Rechenprogramm KREISEL (BPS GmbH: Programm für die Berechnung der Kapazität und Qualität des Verkehrsablaufs an einem Kreisverkehr (KREISEL); Bonn/Karlsruhe; aus "Merkblatt Kreisverkehre 2006 – Korrekturen Brilon 2007") verwendet. Sie erfolgt nach den Kriterien des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) durch die Einteilung in eine Verkehrsqualitätsstufe über die mittlere Wartezeit (z.B. hier: mittlere Wartezeit kleiner oder gleich 28 Sekunden = gute Verkehrsqualitätsstufe B; mittlere Wartezeit = Verlustzeit minus 8 Sekunden). Im HBS werden sechs verschiedene Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) definiert. Stufe A stellt die beste Qualität dar und Stufe F die schlechteste. Es kann vereinfacht folgende Einstufung vorgenommen werden (A = Wartezeiten sehr gering, B = Wartezeiten gering, C = Wartezeiten „spürbar“, kaum beeinträchtigender Stau, D = teilweise hohe Wartezeiten, Verkehrszustand noch stabil, E = Kapazitätsgrenze erreicht und F = Überlastung des Knotenpunktes).

Bestand 2016

Im Bestand ist der Knoten Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße als Kreisverkehr ausgebildet. Es ist festzustellen, dass der Knotenpunkt die vorhandenen Verkehrsmengen leistungsfähig abwickeln kann – die erreichte Verkehrsqualität beim Berechnungsverfahren nach HBS liegt in der vor- und in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils bei der sehr guten Qualitätsstufe A.

Nullfall 2030

Analog zur Überprüfung der Analyse 2016 erfolgt diese nun auch für den Nullfall 2030. Die allgemein moderat steigenden Verkehrsbelastungen und die durch die Realisierung des Bebauungsplanes (Süd) hervorgerufenen führen im Nullfall am Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße in der vormittäglichen Spitzenstunde weiterhin zu einer sehr guten Verkehrsqualitätsstufe A, in der nachmittäglichen Spitzenstunde wird die gute Qualitätsstufe B erreicht.

Planfall 2030

Zur Vervollständigung der Betrachtungen zur Leistungsfähigkeit wird schließlich die Situation auch für den Planfall „durchgespielt“. Die kaum erkennbar steigenden Verkehrsbelastungen, hervorgerufen durch die geplante Realisierung des Bebauungsplanes, ändern im Planfall am Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße die Verkehrsqualitätsstufen nicht – in der vormittäglichen Spitzenstunde ist die sehr gute Qualitätsstufe A gegeben, in der nachmittäglichen die gute Stufe B.

19. Begründung der Festsetzungen**19.1 Art der baulichen Nutzung****19.1.1 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“**

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt.

Zulässig ist ein Drogeriefachmarkt, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen entsprechend den Erfordernissen des Betriebes.

Aussagen dazu, welche Waren unter den Begriff Hauptsortiment und welche Waren unter den Begriff Randsortiment fallen, werden im Durchführungsvertrag getroffen.

19.1.2 Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Für den Drogeriefachmarkt werden aus Gründen des Lärmschutzes folgende Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Öffnungszeiten des Drogeriefachmarktes sind ausschließlich im Tagzeitraum von 8.00 – 20.00 Uhr zulässig.
- Die Andienung des Drogeriefachmarktes ist im Tagzeitraum von 6.00 – 22.00 Uhr durch bis zu 3 Lkw zulässig.
- Maximale Gesamtschalleistungspegel von haustechnischen Anlagen

19.2 Maß der baulichen Nutzung

Es werden eine maximale Grundfläche von 1.000 m² und eine Verkaufsfläche von 700 m² entsprechend der geplanten Flächengröße festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) bis zu einer maximalen Grundfläche von 3.044 m² überschritten werden.

Um das Maß der baulichen Nutzung in der Höhe zu begrenzen, wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m, inklusive technischer Aufbauten festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird 87,40 m ü.NN festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe passt sich harmonisch in die Umgebung ein und berücksichtigt die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

19.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem geplanten städtebaulichen Konzept in Kapitel 17 durch Baugrenzen festgesetzt und umfassen den gesamten Rossmann-Markt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Stellplatzflächen und als private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die geplante Eingrünung zu gewährleisten.

Um an der westlichen Baugrenze den Anbau durch technische, konstruktive und gestalterische Bauteile (z.B. in Form einer Klimaanlage) zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der Baugrenze durch solche Bauteile zulässig.

19.4 Stellplätze

Die Flächen für Stellplätze werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zeichnerisch festgesetzt. Es sind nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Trebur 47 Stellplätze nachzuweisen. Der Parkplatz ist so dimensioniert, dass 48 Stellplätze entstehen können. Siehe hierzu Kapitel 17.

19.5 Verkehrsflächen

Ein Teil des Grundstücks wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche knüpft unmittelbar an die südlich gelegene Erschließungsstraße an, sodass ein ausreichend breiter Fußweg hergestellt werden kann und die Erschließung für Fußgänger gesichert ist.

19.6 Ein- und Ausfahrt und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aus Gründen des Immissionsschutzes und aus verkehrstechnischen Gründen wird die Ein- und Ausfahrten vorgegeben und die Zufahrtsmöglichkeit an der Landesstraße durch Planzeichen eingeschränkt.

19.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Am Nordrand des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 3012. Auf Grundlage von § 23 HStrG ist hier eine 20 m-Bauverbotszone zur L 3012 zu beachten. Diese Bauverbotszonen sind in der Planzeichnung als „von Bebauung freizuhaltenden Fläche“ festgesetzt.

Für diese Bereiche wird festgesetzt, dass hier Hochbauten jeglicher Art, Aufschüttungen bzw. Abgrabungen größeren Umfangs, Einfriedungen und Werbeanlagen, auch genehmigungsfreie, unzulässig sind. Damit wird der Wortlaut von § 23 HStrG übernommen.

Da die oberste Straßenbehörde gemäß § 23 HStrG im Einzelfall Ausnahmen zulassen kann, wird auf dies Möglichkeit hingewiesen.

19.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

19.8.1 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung von Stellplätzen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen gemacht. Diese sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

19.8.2 Oberflächenbefestigung und Niederschlagswasserversickerung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglich gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Deshalb wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, zu versickern ist.

Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grund- und Oberflächenwassers sind Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können, in den öffentlichen Kanal zu entwässern.

Die dezentrale 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 Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

19.9 Private Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

19.9.1 Begrünung von Stellplätzen

Zur Gestaltung der Stellplätze sind schattenspendende Bäume vorgesehen, um eine „Aufheizung“ der Fläche und eine erhöhte Staubbildung zu vermeiden. Weiterhin dienen die Anpflanzungen der Durchgrünung der Gewerbeflächen und der Schaffung von Lebensräumen für Kleinsttiere. In einem entsprechenden Pflanzbeet sollen den Bäumen angemessene „Lebensbedingungen“ ermöglicht werden.

Aufgrund dessen wird festgesetzt, dass pro 4 Stellplätze mindestens ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen ist. Dadurch wird die Anzahl an Bäumen entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Trebur festgesetzt.

19.9.2 Private Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Als Flächen für Randeingrünung werden die nach außen wirkenden Flächen im Bereich des Marktes festgesetzt. Um den Straßenrand räumlich zu fassen, werden ebenfalls eine Begrünung und Standorte für Bäume festgelegt.

Die Flächen sind mit Sträuchern, Staudenpflanzungen oder extensiven Rasen zu begrünen. An den im Plan dargestellten Baumstandorten sind klein- und schmalkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen.

Durch die Festsetzungen wird gesichert, dass die Grundstücksränder ausreichend begrünt und das Gebiet dadurch eine ansprechende, landschaftsgerechte Eingrünung bekommt. Die Grundstücksrandeingrünung bindet das Plangebiet in die Landschaft ein und stellt gleichzeitig eine Vernetzungsstruktur für die Tier- und Pflanzenwelt dar.

19.10 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Die Definition von Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

19.11 Nutzung erneuerbarer Energien

Entsprechend der allgemeinen Planungsziele zum Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere von Solarenergie, wird die Ausstattung der Gebäude mit Anlagen zur Solarenergienutzung zur Deckung des Energiebedarfs vorgeschlagen.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage geeignet für den Einsatz von Solarenergie.

Diese Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB trägt nach Art und Umfang zur Erfüllung der im Allgemeinwohl gebotenen Verminderung des Einsatzes endlicher, die Umwelt besonders belastender Energieträger bei. Die damit verbundenen Auflagen zu den Heizsystemen sind in ihrem Umfang notwendig, um eine Reduzierung der durch den künftigen Wärmebedarf verursachten zusätzlichen CO₂-Emissionen zu erreichen.

19.12 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

19.12.1 Dachformen und -neigungen

Entsprechend der Vorhabenplanung ist ein flach geneigtes Dach zulässig. Durch die Festsetzung von Dachform und Dachneigung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild erreicht werden.

19.12.2 Werbeanlagen

Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, wird zum Schutz des Ortsbildes, die Größe von Werbeanlagen generell sowie die Höhe von freistehende Werbeanlagen z.B. in Form eines Pylones auf 7,50 m und deren Größe auf 15 m² beschränkt.

19.13 Einfriedungen

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet einen durchgrünten Charakter zu geben, werden geschlossen wirkende (undurchsichtige) Einfriedungen wie z. B. Mauern von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Aus Gründen der Sicherheit und als Vorsorgemaßnahme gegen Vandalismus sind massive Schranken und Tore zulässig.

20. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 und 6a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Weiterhin sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) überschwemmungsgefährdete Gebiete, die erst bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt werden oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen.

Aufgrund des potenziellen Überflutungsrisikos sind ggf. geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern und alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall zu treffen.

Aufgrund § 46 Abs. 3 HWG sind bei Sanierung und Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik zu verhindern. Siehe „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; 2017.

Hierzu zählen z.B.:

- Die Gebäude in statischer Hinsicht auf ein Hochwasser auszulegen.
- Auf das Ausbauen von Untergeschossen ganz zu verzichten und sie so zu gestalten, dass keine Räume ohne Fluchtwege entstehen.
- Eingänge erhöht zum Gelände anzulegen.
- Hochwassersichere Warenlager zu bauen.
- Elektrische Verteileranlagen im Dachgeschoss zu installieren.
- In den unteren Geschossen Stein- und Keramikfußböden zu verwenden.
- Mobiliar mobil zu halten.

21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

21.1 Verbal-argumentative Einordnung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für einen Drogeriefachmarkt geschaffen. Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAG-BNatSchG.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Nachweis der Unvermeidbarkeit des Eingriffs in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist nicht vermeidbar.

Es sind keine zumutbaren Alternativen gegeben, mit denen der mit dem Eingriff verfolgte Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreicht werden kann. Der hat sich im Rahmen einer Alternativenprüfung als der geeignetste herausgestellt. (Siehe Kapitel 28).

Die Rossmann-Filiale an dieser Stelle ist für die Nahversorgung Treburs erforderlich. Siehe Kapitel 5 „Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB. Das Erfordernis und die Auswirkungen des geplanten Drogeriefachmarktes wurden in einer Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt (Siehe Anhang).

Im Rahmen der Untersuchung konnte dargelegt werden, dass der Markt der Verbesserung der Versorgungssituation in der Gemeinde Trebur dient und den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegensteht. Das Vorhaben bietet die Möglichkeit, die derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft unmittelbar vor Ort zu binden und damit eine dem Versorgungsauftrag der Gemeinde angemessene Nahversorgungssituation sicherzustellen.

Eingriffe

Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von landwirtschaftlichen Flächen (Ackernutzung),
- dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche,
- Verlust von Boden als Ackerfläche für die landwirtschaftliche Produktion mit einem hohen bis sehr hohen Ertragspotenzial,
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung,
- Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung und Versiegelung von Flächen,
- Änderung des Landschaftsbildes durch die bauliche Inanspruchnahme eines landwirtschaftlich geprägten Bereiches.

Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelten Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen,
- Begrünung und Eingrünung des Plangebietes,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge,
- Versickerung des Niederschlagswassers.

Landschaftsbild

Die Planung sieht vor, im Plangebiet auf einer maximalen Grundfläche von 1.000 m² ein Gebäude mit einer maximalen Höhe von 6,50 m zuzulassen. Durch die Bebauung findet eine Veränderung des Landschaftsbildes statt. Im Folgenden wird geprüft, ob negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind und ob ein Ausgleich notwendig ist.

Das Landschaftsbild weist keine besonderen Qualitäten auf. Das Plangebiet ist Teil eines Einzelhandelsstandortes in Trebur. Die jenseits der Landesstraße vorhandenen Einzelhandelsbetriebe haben Gebäudehöhen von ca. 9 m. Durch die für das Plangebiet festgesetzte Gebäudehöhe von 6,50 m wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben in Bezug auf die Höhe in den bestehenden Gebäudebestand einfügt.

Zudem gliedert sich die Planung in den vorhandenen, umgebenden Gebäudebestand am Ortsrand Treburs ein und steht in enger Beziehung zu den vorhandenen Baukörpern. Eine zusätzliche Zersiedelung der Landschaft wird vermieden.

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorhaben zu vermeiden, wird eine Eingrünung aus heimischen Laubbäumen im Westen vorgesehen. Im Bereich der Parkplatzflächen sind ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen. Somit kann eine landschaftsgerechte Eingrünung des Baukörpers erreicht werden.

Weiterhin wird sichergestellt, dass sich das geplante Vorhaben durch eine landschaftsgerechte Farb- und Materialwahl bei der Fassadengestaltung und gestalterische Vorgaben zu Werbeanlagen und Einfriedungen in die Landschaft einpasst.

Fazit

Durch die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen in Form der geplanten Eingrünung mit heimischen Laubbäumen und der landschaftsgerechten Gestaltung des Baukörpers können erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes vermieden werden.

Somit ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht erforderlich.

Trotz der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Somit ist eine Kompensation notwendig, die nachfolgend ermittelt wird.

21.2 Numerische Bilanzierung

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 01.09.2005 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten dar.

Tabelle 1: Numerische Bilanzierung nach KV

Kompensationsbedarf Bebauungsplan "Sondergebiet Drogeriefachmarkt Trebur"

Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Erläuterung	WP/m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
						Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
1. Bestand vor Eingriff							
11.191	Acker, intensiv		16	3.997		63.952	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz							
10.710	Dachfläche, nicht begrünt, mit Versickerung Niederschlagswasser	Neubau Drogeriefachmarkt mit GRmax=1.000 m ²	6		1.000		6.000
10.510	versiegelte Fläche (Asphalt)	Straßenverkehrsfläche	3		104		312
10.530	versiegelte Fläche mit Wasserabfluss	Flächen St, FSt, Anlieferung	6		2.044		12.264
02.400	Heckenpflanzung	Fläche zum Anpflanzen	27		849		22.923
04.110	Einzelbäume, standortger.	12x Neupflanzung nach Stellplatzsatzung (1 Baum à 3 m ²)	31		36		1.116
	Flächenausgleich	Bäume			-36		
				3.997	3.997	63.952	42.615

Defizit: 21.337
33%

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 63.952 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 42.615 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von 21.337 Wertpunkten bzw. einem Defizit von 33 %.

21.3 Ausgleich

Angaben zum Ausgleich erfolgen im Laufe des weiteren Verfahrens.

22. Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt die Gemeinde einen Durchführungsvertrag mit dem Eigentümer und dessen Rechtsnachfolgern.

23. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

24. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	3.997 m²
Sonstiges Sondergebiet	3.044 m ²
Private Grünflächen	849 m ²
Verkehrsflächen	104 m ²

Teil B
Umweltbericht

25. Einleitung

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

25.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

25.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Trebur und westlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012). Es hat eine Größe von ca. 4.000 m².

25.1.2 Art des Vorhabens

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedelung eines Rossmann-Marktes mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m² und den dafür erforderlichen Stellplätzen geschaffen.

25.1.3 Wesentliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximalen Grundfläche von 1.000 m² festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO) bis zu einer maximalen Grundfläche von 3.044 m² überschritten werden. Die maximale zulässige Höhe beträgt 6,50 m, inklusive technischer Aufbauten.

Eine Teilversiegelung von befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke und die Versickerung von Niederschlagswasser sind vorgesehen. An den Grundstücksrändern des Plangebiets werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen und Pflanzbeete zu begrünen. Ergänzend sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien festgesetzt.

Aus gestalterischer Sicht werden Vorgaben zur Dachgestaltung, zu Werbeanlagen und zu Einfriedungen gemacht.

25.1.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich Bebauungsplan	3.997 m²
Sonstiges Sondergebiet	3.044 m ²
Private Grünflächen	849 m ²
Verkehrsflächen	104 m ²

Städtebauliche Werte

- 1.000 m² Überbauung durch Hauptanlagen zulässig (GR_{max} = 1.000 m²)
- 2.044 m² Überbauung mit Haupt- und Nebenanlagen zulässig

25.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

25.2.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind beachtlich:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m. W. v. 28.01.2018
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

25.2.2 Umweltschutzziele

Mensch

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen (§1 (6) Nr. 7).	Beschränkung der Öffnungs- und Anlieferungszeiten Beschränkung von Geräuschen von haustechnischen Anlagen
Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§1 (1)).	

TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.	
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.	

Schutzgut Fläche

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Raumordnungsgesetz	Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (§ 2 (2) Nr. 2).	Es wird eine Fläche von ca. 0,4 ha in Anspruch genommen.
Baugesetzbuch	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (Innenentwicklung) (§ 1 (5)). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2)).	Alternativenprüfung wird ergänzt

Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.	Festsetzung einer maximalen Grundfläche Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen Anlage von Grünflächen mit unversiegelten Bodenbereichen an den Grundstücksrändern
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) (§ 1 (5)). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden (§ 1a (2)).	

Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.	Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Versickerung von Niederschlagswasser
Hessisches Wassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.	

Schutzgut Klima / Luft

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.	Der Versiegelungsgrad wird beschränkt. Zudem haben die zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sowie die Flächen zum Anpflanzen innerhalb des Plangebiets positive Auswirkungen auf das Klima.
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	
Baugesetzbuch	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5)).	

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.	Ein Artenschutzgutachten ist noch in der Bearbeitung.
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen	

	und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	

Schutzgut Natur und Landschaft/ Biologische Vielfalt

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass -Die biologische Vielfalt, -Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie -Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 (1))	Erhalt und Schaffung neuer Grün- und Gehölzstrukturen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen. Die Erfassung von Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt. Die versiegelbaren Grundstücksfreiflächen werden zugunsten begrünter Grundstücksfreiflächen beschränkt. Durch die Verwendung standortgerechter Pflanzenarten, der Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen wird diesen Zielen Rechnung getragen.
Baugesetzbuch	Es sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzgutes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 (6)) Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a (3))	

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.	Magnetische Anomalien, die auf Abfall- oder Vorratsgruben oder Gräben hinweisen könnten
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.	Es wurde eine geophysikalische Prospektion des Geländes durchgeführt (Orpheus Geophysik, März 2018). Eine Interpretation der Ergebnisse ist durch die Vertreter der Bodendenkmalpflege vorzunehmen.
Raumordnungsgesetz	Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (§ 2 (2) Nr. 5).	

25.2.3 Schutzgebiete**Überschwemmungsgefährdetes Gebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Risikoüberschwemmungsgebietes des Rheins, einem Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann.

Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Südlich der Ortslage von Trebur liegt das Vogelschutz (VSG)-Gebiet 6217-403 Hessische Altneckarschlingen südlich Trebur. Das VSG-Gebiet 6016-402 Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten liegt etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebietes. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen westlich von Trebur im Bereich des Rheinufers in einer Entfernung von 2,5 bis 3 km.

Aufgrund der Entfernung der Natura 2000-Gebiete zum Plangebiet sind mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele zu rechnen.

25.2.4 Vorsorgender Bodenschutz

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Anlage von Grünflächen und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

25.2.5 Fachplanungen**Regionalplan Südhessen**

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet zusätzlich als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Flächennutzungsplan 2006

Der Bereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „Ackerfläche“ dargestellt. Im Süden ist ein „Radweg, Bestand“ dargestellt. Entlang der Landesstraße ist eine Baumreihe ausgewiesen.

Aufgrund der geplanten Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

25.2.6 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

In der Nähe des Plangebiets befinden sich keine Störfallbetriebe.

25.3 Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Die Eingriffsregelung wird in Teil A der Begründung, Kapitel 21 behandelt.

26. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

26.1.1 Naturräumliche Lage und Relief

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der nördlichen Oberrheinniederung in der „Mannheim-Oppenheimer Rheinniederung“. Dabei handelt es sich um ein flaches Tiefland im Bereich der ehemaligen Fluss- und Überschwemmungsgebiete des Rheins.

26.1.2 Mensch

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Mensch		
<ul style="list-style-type: none"> - Erholung - größter Teil des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt, keine Erholungseignung - östlich angrenzend Radweg entlang L 3012, Feldweg im Süden ebenfalls Radwegeverbindung und Anbindung an die freie Landschaft, Landesstraße im Westen - Immissionen - östlich angrenzend Landesstraße L 3012 mit hoher Verkehrsbelastung - Lärm von landwirtschaftliche Maschinen - Evtl. Staub/ Sand der Ackerflächen bei starkem Wind - Emissionen - Drogeriefachmarkt mit Anlieferung, Stellplätzen und haustechnischen Anlagen - Zur Beurteilung des Gewerbelärms liegt ein Schallgutachten vor (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH - Schallimmissionsprognose, Darmstadt, April 2018) 	<p>während Bauphase</p> <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - geringe Beeinträchtigung des Landschaftserlebens und geringe visuelle Beeinträchtigung <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baulärm <p>Immissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimale Zunahme des Verkehrs auf den Zubringerstraßen <p>Betriebsphase</p> <p>Immission</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimale Zunahme des Verkehrs auf den Zubringerstraßen <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parkplatznutzung durch Kunden 7:30 – 20:30 Uhr - Lkw-Andienung - Immissionswirksame Gesamt-Schallleistungspegel aller relevant ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen (z. B. Lüftung, Kälte, Klima) 	<p>während Bauphase</p> <p>Erholung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einhalten der gesetzlich geregelten Ruhezeiten <p>Betriebsphase</p> <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Andienung des Drogeriefachmarktes ist tags von 6.00 – 22.00 Uhr durch bis zu 3 Lkw zulässig - Öffnungszeiten des Drogeriefachmarktes ausschließlich tags von 8.00 – 20.00 Uhr zulässig - Festlegung von immissionswirksamen Gesamtschallleistungspegel aller haustechnischer Anlagen (z.B. Lüftung, Kälte, Klima), die ins Freie Schall abstrahlen, von tags/nachts $L_{WA} = 75/75$ dB(A). Die Anlagengeräusche dürfen weder ton- noch impulshaltig sein
Bewertung: Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen für den Menschen.		

26.1.3 Schutzgut Fläche

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Fläche		
<ul style="list-style-type: none"> - zusammenhängende Fläche 	<p>während Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Flächennutzung von Acker in ein Baugrundstück mit Stellplatzflächen <p>Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung der Nutzung in Einzelhandel 	<ul style="list-style-type: none"> - während Bauphase - Ausgleich für Fläche ist erforderlich
Bewertung: Durch die Versiegelung einer bisher landwirtschaftlichen Fläche kommt es zu einem Verlust von Fläche. Bei Berücksichtigung der Festsetzungen und Ausgleich der verlorenen Fläche kann der Eingriff minimiert werden. Es entsteht ein Flächenverlust von Ackerfläche.		

26.1.4 Schutzgut Boden

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Boden		
<ul style="list-style-type: none"> - ebenes Relief, Höhe ca. 86 m ü.NN - Lage im Bereich tertiärer und quartärer Ablagerungen des Oberrheingrabens mit sandig-kiesigen Sedimenten - Überlagerung durch Hochflutlehm des Rheins - nach BFD5L (Bodenflächendaten Hessen) fällt die Gesamtbewertung der Bodenfunktionserfüllung in Wertstufen 4 bis 5 – hoch bis sehr hoch 	<p>während Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche <p>Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) im Bereich der geplanten Bebauung 	<p>während Bauphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einsatz bodenschonender Baugeräte wo es sinnvoll und nötig ist <p>Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Versiegelung und Überbauung durch sparsamen Flächenverbrauch

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<ul style="list-style-type: none"> - die großflächig unversiegelte Bodenbereiche mit vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt sind als wertvoll einzustufen - keine Hinweise auf Altlasten vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - baubedingt Veränderungen der Bodenstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten - Anlage von Grünflächen mit unversiegelten Bodenbereichen - Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens
<p>Bewertung: Durch die Planung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch den großflächigen Verlust bisher unversiegelter Bodenbereiche.</p>		

26.1.5 Schutzgut Wasser

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<p align="center">- Schutzgut Wasser</p>		
<p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - hydrogeologische Einheit Quartär des Oberrheingrabens, grundwasserleitende Gesteine sind mächtige pleistozäne Terrassensande - Grundwasserstand etwa 1,3 bis 2,0 unter GOK, Grundwasserspiegel ist starken Schwankungen unterworfen - durchlässige Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit, (geringmächtige Deckschichten), Grundwasserbeschaffenheit hart - größtenteils unversiegelter Bereich mit Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung - aufgrund überwiegend intensiver landwirtschaftlicher Nutzung Vorbelastung des Wasserpotenzials möglich <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Oberflächengewässer vorhanden 	<p>während Bauphase</p> <p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Freiflächen mit Bedeutung für Grundwasserneubildung und Versickerung - Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung <p>Oberflächengewässer</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine <p>Betriebsphase</p> <p>--</p>	<p>während Bauphase</p> <p>--</p> <p>während Betriebsphase</p> <p>Grundwasser</p> <ul style="list-style-type: none"> - möglichst geringer Überbauungs- und Versiegelungsgrad - Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers der überbauten und befestigten Flächen - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für die Oberflächenbefestigung
<p>Bewertung: Es kommt zu mittleren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch Verlust natürlicher Versickerungsflächen.</p>		

26.1.6 Schutzgut Klima und Luft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<p align="center">- Schutzgut Klima und Luft</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Großklima geprägt durch milde Winter, warme Sommer, jährlicher Niederschlag etwa 600 mm, - Lage innerhalb einer bioklimatischen Belastungszone - Fläche hat aufgrund der geringen Größe und des ebenen Reliefs nur eine untergeordnete Bedeutung zum Luftaustausch mit den angrenzenden Siedlungsflächen - bestehende Belastungssituation durch ackerbauliche Nutzung (Geruch, Staub, Spritz-, Düngemittel) 	<p>während Bauphase</p> <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Feinstaub durch Bauarbeiten <p>Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verlust von landwirtschaftlichen Flächen mit Bedeutung für das Kleinklima (in geringem Umfang) <p>Emissionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr. - Veränderungen der kleinklimatischen Situation durch Erhöhung der Bebauung und Versiegelung 	<p>während Bauphase</p> <p>--</p> <p>Betriebsphase</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen mit positiven klimatischen Auswirkungen - Festsetzen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen
<p>Bewertung: Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion, erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind nicht zu erwarten.</p>		

26.1.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt		
- Vegetation - Landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) - Umgebung geprägt durch Siedlungsflächen und Flächen für die Landwirtschaft - Fauna Ergänzungen nach Fertigstellung des Artenschutzgutachtens	- Während Bauphase - Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von Ackerfläche - Betriebsphase Ergänzungen nach Fertigstellung des Artenschutzgutachtens	- Maßnahmen werden nach Fertigstellung des Artenschutzgutachtens ergänzt
Bewertung: Inwieweit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere vorliegen, wird durch die Aktualisierung des Artenschutzgutachtens ermittelt. Bislang liegen noch keine Ergebnisse vor.		

26.1.8 Schutzgut Landschaft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
- Schutzgut Landschaft		
- intensive landwirtschaftliche Nutzung - Umgebung geprägt durch weitere landwirtschaftliche Nutzflächen, im Süden Wohnbebauung, im Osten gewerbliche Nutzungen (Lebensmittelmärkte)	Während Bauphase - Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen Betriebsphase - Änderung des Landschaftsbildes durch bauliche Inanspruchnahme eines bisher landwirtschaftlich geprägten Bereiches	- während Bauphase -- - Betriebsphase - Schaffung einer Randeingrünung in Richtung freier Landschaft - Festsetzen einer maximalen Gebäudehöhe und Grundstücksgröße - Festsetzen von zu pflanzenden Bäumen - gestalterische Vorgaben zu Dachflächen, Werbeanlagen und Einfriedungen
Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.		

26.1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
- landwirtschaftliche Flächen mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial - wenige Anomalien gefunden, die auf Abfall- oder Vorratsgruben im Untergrund und damit ehemalige Besiedlung hinweisen könnten.	während Bauphase - es gehen landwirtschaftliche Flächen verloren - Überbauung von potenziellen archäologischen Baudenkmalern Betriebsphase --	während Bauphase - Durchführung einer archäologischen Baubegleitung Betriebsphase --
Bewertung: Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.		

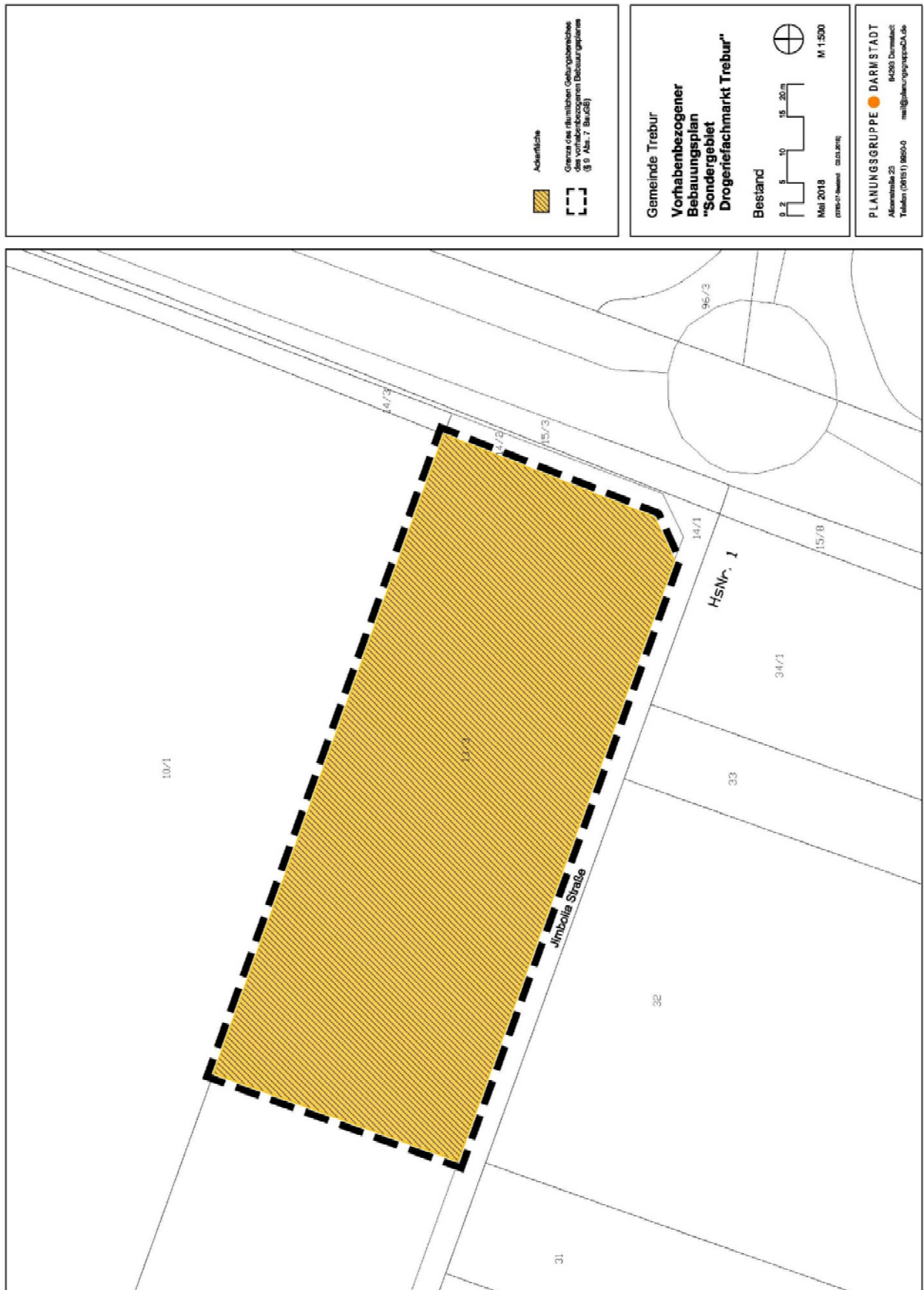


Abbildung 6: Bestandsplan Biotoptypen

26.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgüter

Generell bestehen zwischen den Schutzgütern enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen. Vor allem die Schutzgüter Biotop und Fauna sind eng miteinander verknüpft. Auch zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge.

Durch die Versiegelung entsteht ein Verlust von Boden. Dies hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge. Die stärkere Aufheizung des bisher freien Geländes führt zum Verlust der Kaltluftentstehung und verändert die Luftaustauschbewegungen im Plangebiet und somit das Kleinklima. Versiegelung bedingt die Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Folge ist eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Gemeinsam mit den kleinklimatischen Veränderungen entstehen geänderte Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere.

Wechselwirkungen, denen über die in den einzelnen Schutzgütern dargestellte Bestands- und Bewertungssituation ein entscheidender Einfluss zukommt, sind für die vorliegende Planung nicht zu erkennen.

26.2 Zusammenfassung

Folgende Tabelle stellt zusammenfassend die Bewertung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die vorliegende Planung dar.

Tabelle 2: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Beeinträchtigungen		
	erheblich	mittel	gering
Mensch			X
Fläche		X	
Boden	X		
Wasser		X	
Klima und Luft			X
Flora und Fauna			X
Landschaft			X
Kultur und Sachgüter		X	

27. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei **Durchführung der Planung** wird im Plangebiet ein Rossmann-Markt mit Stellplatzflächen entwickelt. Der landwirtschaftliche Weg südlich des Gebietes wird zu einer Erschließungsstraße mit Geh- und Radweg und Anschluss an den bestehenden Kreisverkehr ausgebaut. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet wird aufgegeben. Die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. Für die Schutzgüter, Klima und Luft, Flora und Fauna, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind, vor allem aufgrund der untergeordneten Größe des Vorhabens und der Abrundung des Siedlungskörpers keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung vorerst beibehalten wird.

28. Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Standortplanung ist eine Alternativenprüfung für die Ansiedlung des Rossmann-Marktes in Trebur durchgeführt worden.

In Trebur wurden folgende 8 Standorte geprüft:

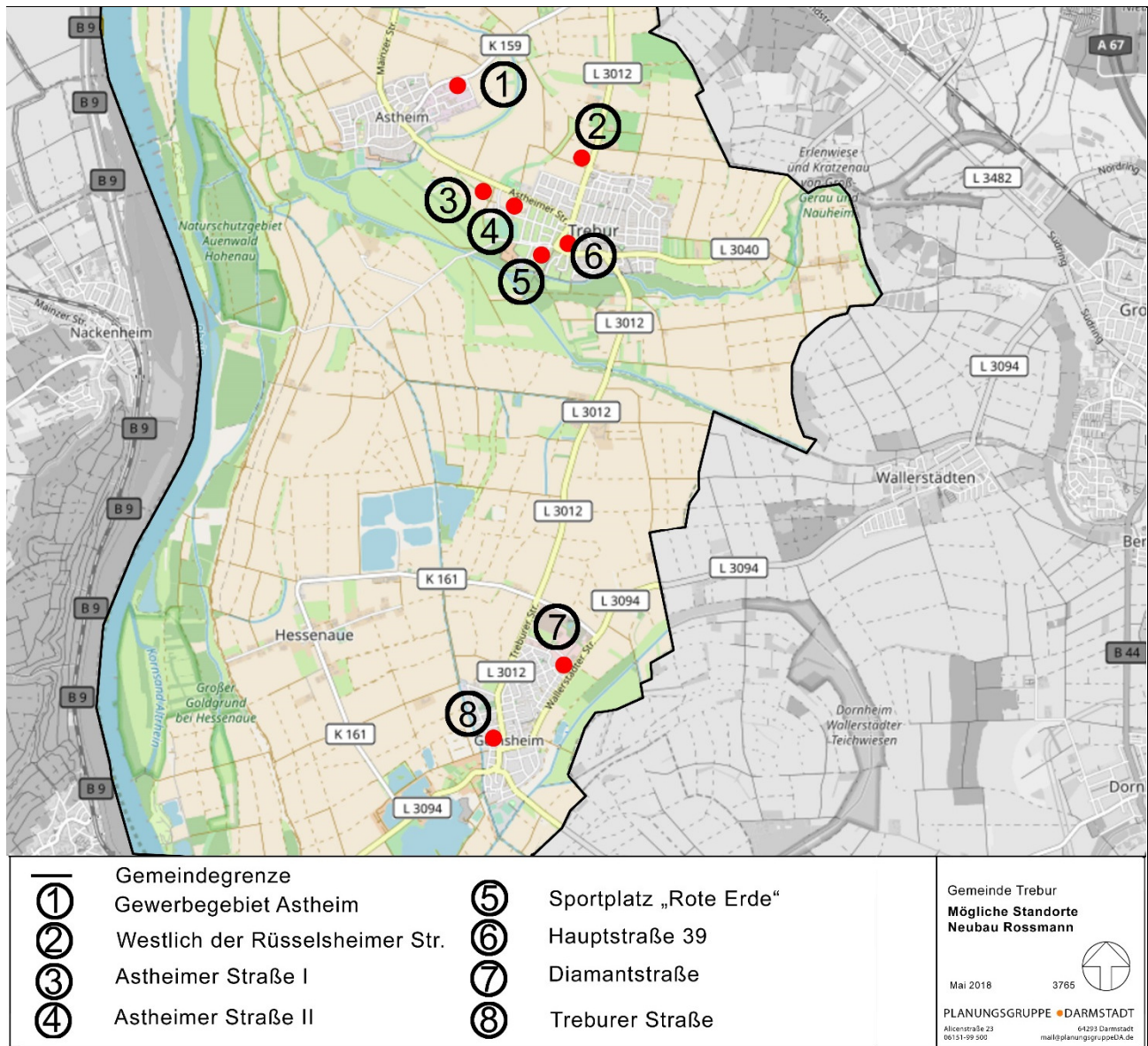


Abbildung 7: Alternative Standorte für einen Rossmann-Markt

1. Astheim, Gewerbegebiet Astheim

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> Regionalplan: Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe, Bestand“ Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben widerspricht diesem Ziel. FNPlan: Gewerbliche Baufläche, Planung B-Plan: Gewerbegebiet Astheim
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Grünland
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Gute Erschließung über die K 159 und die Hans-Böckler-Straße für Kunden- und Anlieferungsverkehr Durch die Randlage ist der Standort von den anderen Ortsteilen Treburs, insbesondere von Geinsheim nicht gut zu erreichen.

	<ul style="list-style-type: none"> Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet bestehen keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> Nur bedingt integrierter Standort, aufgrund der Lage am Rand des Gewerbegebietes
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Überplanung einer Grünfläche Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Keine
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Nordosten des Ortsteils Astheim Randlage im Gewerbegebiet Astheim Keine Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter
Beurteilung des Standortes	<p>Aufgrund der Lage im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, widerspricht die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes den Zielen des Regionalplanes.</p> <p>Es würde ein solitärer Standort entstehen. Der Standort ist aufgrund der Randlage im Gewerbegebiet Astheim, der fehlenden Einbindung in die bestehende Versorgungsstruktur Treburs und der fehlenden Agglomerationseffekten nur bedingt geeignet.</p>

2. Trebur, westlich der Rüsselsheimer Straße

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> Regionalplan: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ Die Landwirtschaftliche Bodennutzung hat zwar Vorrang, durch die geringe Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ jedoch nicht erheblich. Regionalplan: „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ Der Drogeriefachmarkt ist weder raumbedeutsam, noch wird die Funktion als Hochwasserabfluss oder Retentionsraum beeinträchtigt bzw. den Oberflächenabfluss erhöht/beschleunigt. FNP: Gemischte Baufläche, Bestand Außenbereich nach § 35 BauGB
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Landwirtschaftliche Nutzung
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Gute Erschließung über die L 3012 und den Sonnenkreisel für Kunden- und Anlieferungsverkehr Durch den Verbund mit bestehenden Einzelhandelsmärkten werden Einkaufsvorgänge gekoppelt und überflüssige Wegedistanzen werden vermieden. Ausbau eines landwirtschaftlichen Weges zu einer Erschließungsstraße erfolgt im Rahmen des Baus eines angrenzenden Lebensmitteldiscounters
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> Durch organisatorische Maßnahmen können die Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert werden
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> teilintegrierter Standort aufgrund der Lage am Ortsrand perspektivisch (ab ca. 2025) kann infolge einer Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen der Standort als integriert bzw. integrierbar bewertet werden

Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Überplanung einer landwirtschaftlichen Fläche • Änderung des Landschaftsbildes, jedoch Vorbelastung durch die bestehenden Märkte
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen • Überbauung von potenziellen Bodendenkmälern ist durch eine denkmalpflegerische Baubegleitung möglich.
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Nordwesten des Ortsteils Trebur • Randlage mit Anschluss an Wohngebiete • Gute Wahrnehmbarkeit für potenzielle Kunden • Gute Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur • Durch die Nachbarschaft eines Lebensmittelvollsortimenters und zwei Lebensmitteldiscountern ergeben sich Agglomerationseffekte.
Beurteilung des Standortes	<p>Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens von 0,4 ha, sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ nicht erheblich.</p> <p>Aufgrund der guten Lage, sehr guter Erschließungsmöglichkeit, der Einbindung in die bestehende Versorgungsstruktur und möglicher Agglomerationseffekte ist der Standort gut geeignet.</p>

3. Trebur, Astheimer Straße I

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan: Vorranggebiet Regionaler Grünzug, • Regionalplan: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ Die Landwirtschaftliche Bodennutzung hat zwar Vorrang, durch die geringe Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ jedoch nicht erheblich. • Regionalplan: „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ Der Lebensmitteldiscounter ist weder raumbedeutsam, noch wird die Funktion als Hochwasserabfluss oder Retentionsraum beeinträchtigt bzw. den Oberflächenabfluss erhöht/beschleunigt. • FNP: Fläche für Landwirtschaft (Ackerfläche, Grünland) • Außenbereich nach § 35 BauGB
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise versiegeltes Grundstück • Gebäude im Rohbau
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung über Astheimer Straße für Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich. • Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Lage zwischen den Ortsteilen bestehen keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> • Bedingt integrierter Standort, da nur die westlichen Teile Treburs in fußläufiger Entfernung liegen.
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Überplanung einer teilweise bebauten Fläche • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Keine

Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Westen des Ortsteils Trebur • Randlage in Trebur, ohne Anschluss an Wohngebiete • Keine Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen • Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter
Beurteilung des Standortes	<p>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</p> <p>Der Standort ist aufgrund seiner nur bedingt integrierten Lage und der fehlenden Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen nur bedingt geeignet.</p>

4. Trebur, Astheimer Straße II

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand • FNP: Fläche für Gemeinbedarf • B-Plan: Fläche für Gemeinbedarf, Brand- und Katastrophenschutz sowie gesundheitliche und soziale Zwecke
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • teilweise Grünland, teilweise Ackerland
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung über Astheimer Straße für Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich. • Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Lage am Ortsrand und der umgebenden Nutzungen bestehen nur geringe Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> • Bedingt integrierter Standort
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Überplanung einer teilweise bebauten Fläche • Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage im Innenbereich
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Westen des Ortsteils Trebur • Randlage in Trebur mit Anschluss an Wohngebiete • Keine Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen • Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter
Beurteilung des Standortes	<p>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</p> <p>Der Standort ist aufgrund seiner nur bedingt integrierten Lage und der fehlenden Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen nur bedingt geeignet.</p>

5. Trebur, Ehemaliger Sportplatz „Rote Erde“

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand • FNP: öffentliche Grünfläche, Sportplatz • Außenbereich nach § 35 BauGB
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • ehemaliger Sportplatz

Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Problematische Erschließung für Kunden und Warentransport. Dieser ist ausgehend von der Hauptstraße nur über die Anliegerstraße „Am Burggraben“ möglich. • Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Erschließung über eine ruhige Anliegerstraße und wegen angrenzender reiner Wohnbebauung bestehen Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> • Integrierter Standort
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Überplanung einer Sportplatzfläche • Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Süden des Ortsteils Trebur • Randlage in Trebur • Bedingte Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur • Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter
Beurteilung des Standortes	<p>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</p> <p>Der Standort ist aufgrund der der problematischen Erschließung nicht geeignet.</p>

6. Trebur, Ehemaliger Penny-Markt Hauptstraße 39

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand • FNP: gemischte Baufläche, Bestand • im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Ortskern Trebur
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • leerstehendes Bestandsgebäude • ehemaliger Lebensmitteldiscounter mit ca. 380 m² Verkaufsfläche
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung über die Rüsselsheimer Straße und Hauptstraße für Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich • Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter oder -discounter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Lage an den Landesstraßen L 3012 und L 3040, an denen sich Wohnbebauung befindet, bestehen Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> • Integrierter Standort
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Wiedernutzung eines leerstehenden Ladenlokals • Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage im Ortskern
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Kern des Ortsteils Trebur • Gute Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur

	<ul style="list-style-type: none"> • Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten mit Einzelhandelsbetrieben (z.B. Bäckerei, Apotheke) im Ortskern • Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten mit einem Lebensmittelvollsortimenter oder -discounter
Beurteilung des Standortes	<p>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Lebensmittelvollsortimentern oder -discountern sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</p> <p>Der Standort ist aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche nicht geeignet.</p>

7. Trebur, Ehemaliger KiK-Standort, Geinsheim Diamantstraße

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand • FNP: gemischte Baufläche, Bestand • B-Plan: Mischgebiet
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsgebäude mit Zwischennutzung als Büro • ehemaliger Textildiscounter mit ca. 320 m² Verkaufsfläche
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung über die Diamantstraße für Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich • Durch die Randlage ist der Standort von den anderen Ortsteilen Treburs, insbesondere von Astheim nicht gut zu erreichen. • Durch den Verbund mit einem bestehenden Einzelhandelsmarkt werden Einkaufsvorgänge gekoppelt und überflüssige Wegedistanzen werden vermieden.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Lage am Ortsrand und der umgebenden Nutzungen bestehen nur geringe Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> • Integrierter Standort
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Wiedernutzung eines leerstehenden Ladenlokals • Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Norden des Ortsteils Geinsheim • Randlage in Trebur mit Anschluss an Wohngebiete • Gute Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur • Gute Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten mit einem Lebensmittelvollsortimenter
Beurteilung des Standortes	<p>Der Standort ist aufgrund der Randlage in Trebur nur bedingt geeignet.</p> <p>Aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche eignet sich der Standort nicht.</p>

8. Trebur, Ehemaliger EDEKA-Standort Geinsheim Treburer Straße

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand • FNP: gemischte Baufläche, Bestand • B-Plan: Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsgebäude mit Nutzung als Getränkehandel und Bäckerei • Ehemaliger Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 260 m² Verkaufsfläche

Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Erschließung über die L 3012 für Kunden- und Anlieferungsverkehr • Durch die Randlage ist der Standort von den anderen Ortsteilen Treburs, insbesondere von Astheim nicht gut zu erreichen. • Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Lage an der Landesstraßen L 3012, an denen sich Wohnbebauung befindet, bestehen Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> • Integrierter Standort
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Weiternutzung eines Ladenlokals • Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Westen des Ortsteils Geinsheim • Randlage in Trebur • Bedingte Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur • Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter
Beurteilung des Standortes	<p>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</p> <p>Der Standort ist aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche nicht geeignet.</p>

Ergebnis der Alternativenprüfung:

Der Standort 2 „Westlich der Rüsselsheimer Straße“ ist aufgrund der guten Lage, sehr guter Erschließungsmöglichkeit, der Einbindung in die bestehende Versorgungsstruktur und möglicher Agglomerationseffekte am besten geeignet.

Ziel von Einzelhandelsnutzungen sollte die Vermeidung von solitären Standorten sein. Um überflüssige Wegedistanzen zu vermeiden, sollten Einkaufsvorgänge möglichst gekoppelt werden können. Deshalb sollten neue Anbieter in räumlicher Nähe zu bereits bestehenden, ähnlichen Betriebstypen konzentriert werden.

Durch die Lage an der Rüsselsheimer Straße, der sehr guten Erschließungsmöglichkeit über eine neue Erschließungsstraße im Süden, ohne Beeinträchtigung von Wohnnutzung sprechen vor allem verkehrliche Aspekte für diesen Standort.

Aufgrund von positiven Agglomerationseffekten, ist an diesem Standort eine hohe Koppung der Kundenströme zu erwarten. Neben einer positiven wirtschaftlichen Wirkung für den Marktbetreiber, ist dies auch für die kommunale Verkehrsinfrastruktur von Vorteil, da Kunden bei einem Besuch mehrerer Märkte nur sehr kurze Wege zurücklegen müssen.

Dieser positive Effekt ist in diesem Maße an keinem anderen der untersuchten Standorte innerhalb Treburs zu erzielen.

29. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Angewandte Untersuchungsmethoden waren:

- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort,
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan Südhessen 2010, Umweltdaten im Internet)

- Geomagnetische Prospektion zur Erfassung von Bodendenkmälern im Rahmen des Bauvorhabens Rossmann-Markt, Trebur (Orpheus Geophysik, Kriftel, 08.03.2018)
- Schallimmissionsprognose zum Bauleitplanverfahren „Nördlich der Kantstraße, Gemeinde Trebur – Neubau Drogeriemarkt Rossmann“ (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 29.04.2018)
- Verkehrsuntersuchung – Vorhabenbezogener B-Plan „nördlich der Kantstraße“ (Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 27.04.2018)
- Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB – Neubau eines Drogeriefachmarktes in Trebur (Planungsbüro Holger Fischer, Linden, Mai 2018)

Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten. Gleichwohl beruhen Angaben z.B. zu Beeinträchtigungen lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung auf grundsätzlichen und allgemeinen Annahmen.

30. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Gemeinde insbesondere die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes überprüfen.

31. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ geschaffen. Im Plangebiet soll ein Drogeriefachmarkt in Form einer Rossmann-Filiale mit den dafür erforderlichen Stellplätzen errichtet werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 4.000 m² und liegt im Nordwesten von Trebur. Derzeit wird es landwirtschaftlich genutzt. Die verkehrliche Erschließung und die Andienung des Marktes erfolgen über die Jimbolia Straße, südlich des Plangebietes ausgehend vom Kreisel Rüsselsheimer Straße /Marie-Curie-Straße. Zur Eingrünung des Marktes sind an den Grundstücksrändern Pflanzflächen vorgesehen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung. Auch für das Boden- und Wasserpotenzial ist aufgrund der geplanten Bebauung und Versiegelung von Flächen mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Zudem werden Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen festgesetzt.

Als Maßnahmen zum Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) wird die Gemeinde insbesondere die Einhaltung der noch zu ermittelnden Maßnahmen zum Artenschutz und die Sicherstellung einer sachgerechten Umsetzung und Pflege der internen Kompensationsmaßnahmen überwachen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für die vorliegende Planung ein Biotopwertdefizit von 21.337 Biotopwertpunkten zu verzeichnen ist. Der Ausgleich wird im weiteren Verlaufe des Verfahrens betrachtet.

32. Quellen

Fachgesetze

Siehe Kapitel 25.2.1

Gutachten

- Geomagnetische Prospektion zur Erfassung von Bodendenkmälern im Rahmen des Bauvorhabens Rossmann-Markt, Trebur (Orpheus Geophysik, Kriftel, 08.03.2018)
- Schallimmissionsprognose zum Bauleitplanverfahren „Nördlich der Kantstraße, Gemeinde Trebur – Neubau Drogeriemarkt Rossmann“ (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 29.04.2018)
- Verkehrsuntersuchung – Vorhabenbezogener B-Plan „nördlich der Kantstraße“ (Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 27.04.2018)
- Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB – Neubau eines Drogeriefachmarktes in Trebur (Planungsbüro Holger Fischer, Linden, Mai 2018)

Onlinequellen

- **Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** (HLNUG)
- **Hochwasserrisikomanagementpläne Hessen** (HWRM), Juni 2017; [<http://hwrm.hessen.de/>]
- **Hessische Wasserrahmenrichtlinie** (WRRL Hessen), Juni 2017; [<http://wrrl.hessen.de/>]
- **Hessisches Naturschutzinformationssystem** (NATUREG), Juni 2017; [<http://natureg.hessen.de/Main.html>]
- **Umwelatlas Hessen**, Juni 2017; [http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/atlas-ten/karten/f_1_3_1.htm]
- **RP Darmstadt (2010):** Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010. Darmstadt. [online: <https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/regionalplans%C3%BCdhessen>]
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)

Anlage: Neubau eines Drogeriefachmarktes in Trebur - Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Planungsbüro Holger Fischer, Linden, Mai 2018)



Ansicht vorne SO | M 1:100



Schnitt 1-1 | M 1:100



Ansicht Seite SW | M 1:100



Schnitt A-A | M 1:100



Ansicht Seite NO | M 1:100



Ansicht hinten NW | M 1:100

factor P ENTWURFSPLANUNG
 Die Feipläne der Entwurfsplanung durch ein Bauwerk erfolgte am 20.04.2018

DROGERIEMARKT ROSSMANN, TREBUR

DR IMMOBILIEN	DR IMMOBILIEN Lorenzweg 18 30938 Burgwedel	T 05130 89 8-47 08 dr@rossmann.de www.rossmann-werbelblatt.de
factor P	factor P Projektmanagement GmbH Lötzenweg 102-104 10780 Berlin	T 030 208865-0 m.bottan@factorp.de www.factorp.de
CHOE HACHS	CHOE HACHS Dipl.-Ing. (Arch.) Hans-Peter Hachsch Frankenallee 74 60327 Frankfurt am Main	T 090 78 80 79 70 mh@choehachs.com www.choehachs.com
PROJEKTNUMMER	CHOE HACHS 1708	PROJEKT
PROJEKTNAME	1708 Rossmann Trebur	Drogeriemarkt Rossmann Trebur
LEISTUNGSSTADIUM	AD0	ANSICHTEN / SCHNITTE
DR-NO	28.03.18 PH	- Ansicht vorne SO - Schnitt 1-1 - Ansicht Seite SW - Schnitt A-A - Ansicht Seite NO - Ansicht hinten NW
PROJEKTLEITER	SWA1, SWA a, SW1	PROJEKTLEITER
	PH	Dipl.-Ing. (Arch.) H.-P. Hachsch

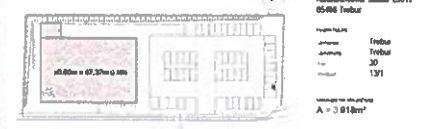
A00



Stellplatzanzahl Trebur
 33 Verkaufsmotoren
 STP (STP15m² Verkaufsfläche) = 700m² 15m² = 47 STP
 davon 06m-STP (100) = 3 06m-STP
 F-STP (151925m² Verkaufsfläche) = 700m² 25m² = 281 STP

- LEGENDE
- Bestandsfläche Topf Deibel
 - Bestandsfläche Topf Prolog
 - Bestandsfläche Topf Prolog
 - Bestandsfläche Topf Prolog
 - Bestandsfläche Topf Prolog
 - Bestandsfläche Topf Prolog
 - Bestandsfläche Topf Prolog

factor P ENTWURFSPLANUNG
 Die Aufgabe der Entwurfsplanung durch den Bauherrn erfolgte am 20.04.2018

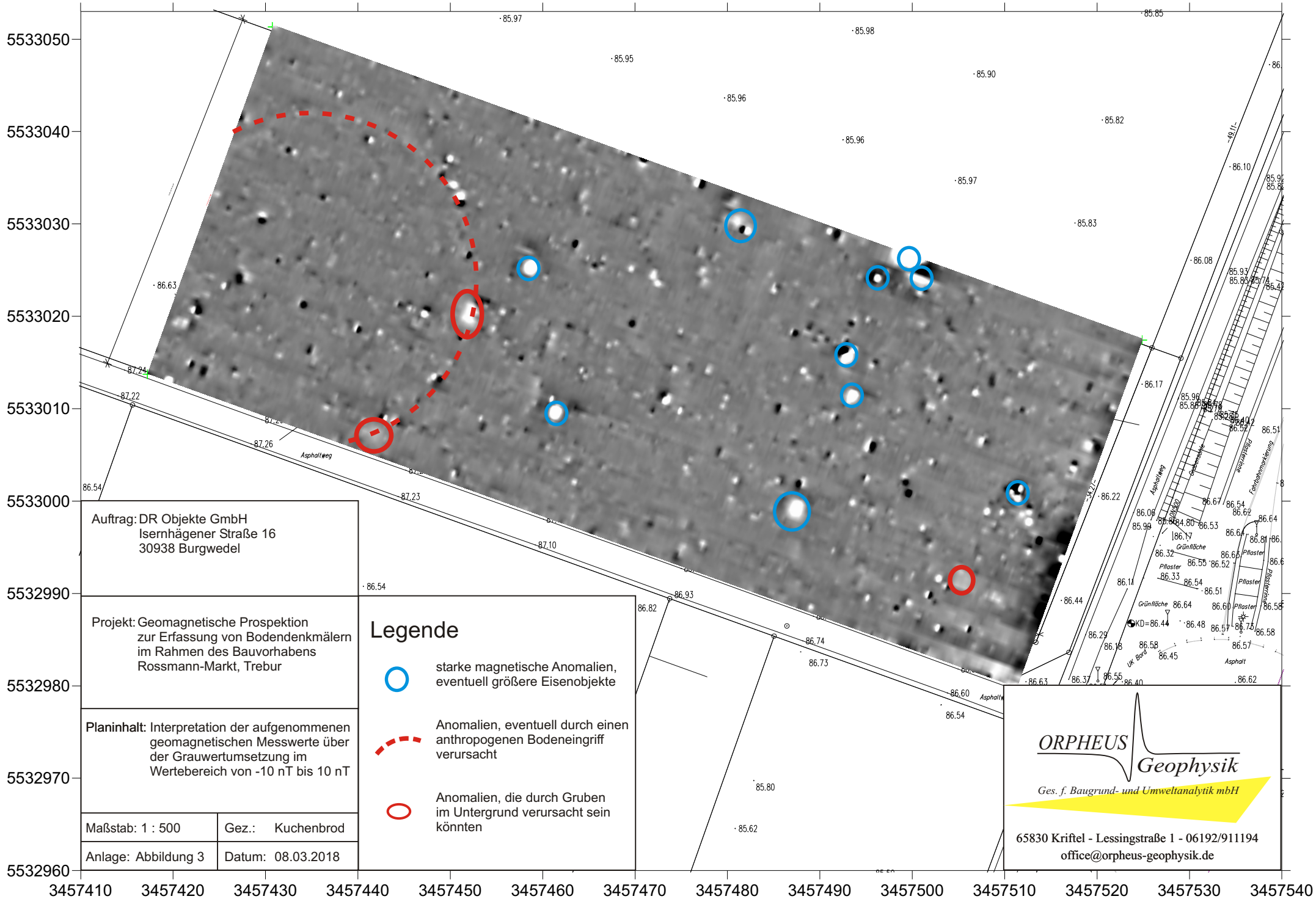


DRUGERIEMARKT ROSSMANN, TREBUR

	DR IMMOBILIEN Isenhardtstraße 16 30908 Burgwedel	T 05139 89 8-47 09 dr@rossmann.de www.rossmann-immobilien.de
	factor P projektmanagement GmbH Luzerner: 102-104 10739 Berlin	T 030 200899-0 fh.bottner@factorp.de www.factorp.de
	CHOE HACH Dipl.-Ing. (Arch.) Hans-Peter Hach Fichtenstraße 74 60527 Frankfurt am Main	T 069 78 80 79 79 mail@choehack.com www.choehack.com

Projekt: CHOEHACK 1708 1708 Rossmann Trebur 1708 Rossmann Trebur L02 Datum: 28.03.18 PH Maßstab: 1:200	Objekt: Drogeriemarkt Rossmann Trebur Unteres Tor 1 71766 Murrhardt Projekt: Freiflächenplan
---	---

L02



Auftrag: DR Objekte GmbH
 Isernhägener Straße 16
 30938 Burgwedel

Projekt: Geomagnetische Prospektion
 zur Erfassung von Bodendenkmälern
 im Rahmen des Bauvorhabens
 Rossmann-Markt, Trebur

Planinhalt: Interpretation der aufgenommenen
 geomagnetischen Messwerte über
 der Grauwertumsetzung im
 Wertebereich von -10 nT bis 10 nT

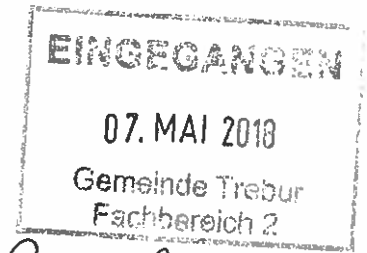
Maßstab: 1 : 500	Gez.: Kuchenbrod
Anlage: Abbildung 3	Datum: 08.03.2018

- ### Legende
- starke magnetische Anomalien, eventuell größere Eisenobjekte
 - - - Anomalien, eventuell durch einen anthropogenen Bodeneingriff verursacht
 - Anomalien, die durch Gruben im Untergrund verursacht sein könnten

ORPHEUS **Geophysik**

Ges. f. Baugrund- und Umweltanalytik mbH

65830 Kriftel - Lessingstraße 1 - 06192/911194
 office@orpheus-geophysik.de



Per E-Mail

SCHALLIMMISSIONSPROGNOSE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Nördlich der Kantstraße", Gemeinde Trebur

- Neubau Drogeriemarkt Rossmann -

AUFTRAGGEBER:

DR Objekt GmbH
Isernhägener Straße 16
30938 Burgwedel

BEARBEITER:

Dr. Frank Schaffner

BERICHT NR.: 18-2766

29.04.2018

DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH

Schalltechnisches Büro

64297 Darmstadt - Strohweg 45 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67
dr.gruschka.gmbh@t-online.de - www.dr-gruschka-schallschutz.de



INHALT

- 0 Zusammenfassung**
- 1 Sachverhalt und Aufgabenstellung**
- 2 Grundlagen**
- 3 Anforderungen an den Immissionsschutz**
- 4 Vorgehensweise**
- 5 Ausgangsdaten**
- 6 Ergebnisse**

Anhang



0 Zusammenfassung

Die Lärmimmissionsprognose für einen geplanten Drogeriemarkt Rossmann in Trebur im Zuge des Bebauungsplanes "Nördlich der Kantstraße" führt zum Ergebnis, dass unter Beachtung der in Kap. 1 und 5 erläuterten Randbedingungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz der TA Lärm /1/ erfüllt sind. Insbesondere sind dies:

- Öffnungszeiten zwischen 8 – 20 Uhr,
- Parkplatznutzung zwischen 7.30 – 20.30 Uhr,
- Andienung tags (6 - 22 Uhr) durch bis zu 3 Lkw,
- Immissionswirksame Gesamt-Schalleistungspegel $L_{WA, ges} = 10 \cdot \log\left(\sum 10^{0,1L_{WA,i}}\right)$ dB(A) am Ort der in Abb. 1 im Anhang dargestellten Ersatzschallquelle "Haustechnik" aller relevant ins Freie Schall abstrahlenden haustechnischen Anlagen:

Tags (6 - 22 Uhr)	$L_{WA, ges} \leq 75$ dB(A)
Nachts (22 - 6 Uhr)	$L_{WA, ges} \leq 75$ dB(A).

"Immissionswirksam" bedeutet, dass beim Nachweis der Einhaltung dieser Werte im Zuge der Ausführungsplanung der tatsächliche Standort der Anlagen sowie die Abschirmung durch z. B. Gebäude oder Lärmschutzkulissen berücksichtigt werden können. Die Anlagengeräusche dürfen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik weder ton- noch impulshaltig sein.

- Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes sind 4 verkaufsoffene Sonntage pro Jahr zulässig.

Im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens sind die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag und eine Lärmvorbelastung durch die übrigen bestehenden Betriebe und Anlagen ist nicht zu berücksichtigen. Damit ergibt sich aus Sicht des Schallimmissionsschutzes auch keine Einschränkung bestehender oder zukünftiger Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben.



1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Trebur soll für die Errichtung eines Rossmann Drogeriemarktes auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche westlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012) und nördlich der Kantstraße der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Nördlich der Kantstraße" aufgestellt werden (s. **Abb. 1** im Anhang).

Die Lkw-Andienung sowie die Pkw-Ein- und Ausfahrt des Marktes erfolgen im Süden über die Kantstraße.

Die Öffnungszeiten betragen montags bis sonntags von 8:00 - 20:00 Uhr, zzgl. 4 verkaufsoffene Sonntage pro Jahr.

Die Anlieferung erfolgt üblicherweise bis zu dreimal pro Woche zwischen 6:00 und 22:00 Uhr. Der anfallende Verpackungsmüll wird in den firmeneigenen Lkw abgefahren und zentral entsorgt.

Die Details der örtlichen Situation und der Planung werden als bekannt vorausgesetzt.

Im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognose sollen die Geräuscheinwirkungen durch das geplante Vorhaben auf die benachbarte Wohnbebauung gemäß TA Lärm /1/ prognostiziert und beurteilt werden. Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden.

Hierbei ist zu beachten, dass eine Gewerbelärmvorbelastung durch die Betriebe und Anlagen östlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012) sowie südlich des geplanten Vorhabens besteht. In diesem Falle sind die Anforderungen der TA Lärm /1/ an den Schallimmissionsschutz hinsichtlich der Gesamtlärmeinwirkungen aus der Gewerbelärmvorbelastung und der Zusatzbelastung durch das geplante Vorhaben eingehalten, wenn die Beurteilungspegel des geplanten Vorhabens die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ um mindestens 6 dB(A) unterschreiten (Irrelevanz-Kriterium gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/). In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag und die Gewerbelärmvorbelastung ist nicht zu berücksichtigen.



2 Grundlagen

- /1/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAAnz AT 08.06.2017 B5)
- /2/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)
- /3/ Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage, 2007, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg
- /4a/ "Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen" vom 16.05.1995, Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden
- /4b/ "Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Lebensmittelmärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Lebensmittelmärkten", 2005, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Wiesbaden
- /5/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.4.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90
- /6/ DIN ISO 9613-2, "Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien", Ausgabe Oktober 1999
- /7/ DIN 18005-1, 2002-07, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung
DIN 18005-1 Beiblatt 1, 1987-05, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung
- /8/ Verkehrsuntersuchung "Gemeinde Trebur / DR Objekt GmbH - Vorhabenbezogener B-Plan 'Nördlich der Kantstraße'", Freudl Verkehrsplanung, 64283 Darmstadt.



3 Anforderungen an den Immissionsschutz

Einwirkungen durch Gewerbe- bzw. Anlagenlärm können in der Bauleitplanung nach DIN 18005 /7/ beurteilt werden. Da jedoch bei konkreten Lärmbeschwerden über Gewerbe- bzw. Anlagenlärm das strengere Mess- und Beurteilungsverfahren der TA Lärm /1/ heranzuziehen ist, werden im vorliegenden Fall bereits im Zuge der Bauleitplanung die Geräuscheinwirkungen durch das geplante Vorhaben gemäß TA Lärm /1/ beurteilt. Die TA Lärm /1/ nennt zur Beurteilung von Gewerbelärm aus **Betriebsgrundstücken** und bei der **Ein- und Ausfahrt** folgende Immissionsrichtwerte:

Tab. 3.1: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /1/

	Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte / [dB(A)]	
		tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
1	Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
2	reine Wohngebiete	50	35
3	allgemeine Wohngebiete	55	40
4	Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
5	urbane Gebiete	63	45
6	Gewerbegebiete	65	50

Die Immissionsrichtwerte gelten außen (d. h. vor den Gebäuden) und sind mit den Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Betriebsgelände dürfen die Immissionsrichtwerte in **Tab. 3.1** um nicht mehr als tags 30 dB(A) und nachts 20 dB(A) überschreiten ("**Spitzenpegelkriterium**").

Für die Teilzeiten, in denen in den zu beurteilenden Geräuschimmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist je nach Auffälligkeit ein Zuschlag K_T anzusetzen (**Ton-/Informationshaltigkeitszuschlag**).

Für die Teilzeiten, in denen das zu beurteilende Geräusch Impulse enthält, ist je nach Störwirkung ein Zuschlag K_I anzusetzen (**Impulszuschlag**).

Für folgende Zeiten ist außer in Kern-, Dorf-, Misch-, urbanen und Gewerbegebieten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von $K_R = 6$ dB(A) zu berücksichtigen ("**Ruhezeitzuschlag**"):



an Werktagen	6 – 7 Uhr 20 – 22 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	6 – 9 Uhr 13 – 15 Uhr 20 – 22 Uhr.

Die Ruhezeitzuschläge werden, falls aufgrund der Gebietsnutzung und der Einwirkzeiten erforderlich, bei den Schallausbreitungsrechnungen entsprechend den Tagesganglinien der berücksichtigten Schallquellen programmintern vergeben.

Der Beurteilungspegel L_r ist wie folgt zu berechnen:

$$L_r = 10 \cdot \log\left\{ \frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^N T_j \cdot 10^{0,1(L_{AFeq,j} + K_{T/I} + K_{R,j})} \right\} \text{ dB(A)} \quad (\text{Gl. 3.1})$$

mit:

T_r Beurteilungszeitraum (tags 16 h, nachts 1 h)

T_j Teilzeit j

N Zahl der Teilzeiten

$L_{AFeq,j}$ Mittelungspegel während der Teilzeit T_j

$K_{T/I}$ = Ton-/Informations-/Impulshaltigkeitszuschlag

K_R = Ruhezeitzuschlag.

Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, sind nach TA Lärm /1/ der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen zu beurteilen.

Anlagenbezogener An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Geräusche des anlagenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf **öffentlichen Verkehrsflächen** in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück (außer in Gewerbe- und Industriegebieten) sollen gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm /1/ durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit:

- sie die Beurteilungspegel der bestehenden Verkehrsgeräusche um mindestens 3 dB(A) erhöhen **und**
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist **und**
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV /2/) erstmals oder weitergehend überschreiten.



Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ betragen:

Tab. 3.2: Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV /2/

Gebietsnutzung	Immissionsgrenzwerte / [dB(A)]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Krankenhäuser, Schulen, Kurheime, Altenheime	57	47
reine und allgemeine Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete	59	49
Kern-, Dorf-, Mischgebiete, Außenbereich	64	54
Kleingartengebiete	64	64
Gewerbegebiete	69	59



4 Vorgehensweise

Vom geplanten Vorhaben und seinem Einwirkungsbereich wird auf der Grundlage des digitalen Katasterplanes sowie der Entwurfsplanung mit SoundPLAN Vs. 7.4 ein digitales Schallquellen-, Hindernis- und Geländemodell erstellt (s. **Abb. 1** im Anhang).

Die Emissionspegel der relevanten Schallquellen werden im nachfolgenden Kapitel hergeleitet.

Die richtlinienkonformen Schallausbreitungsrechnungen erfolgen unter Berücksichtigung der Schallreflexion und -abschirmung an den bestehenden und geplanten Gebäuden. An exemplarisch ausgewählte Wohnhäuser im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens werden Immissionspunkte in 5 m über Gelände gelegt (Sternchen in **Abb. 1** im Anhang). Werden an diesen Immissionspunkten die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten, ist sichergestellt, dass dies auch an benachbarter oder weiter entfernt liegender Wohnbebauung der Fall ist.

Zur Berücksichtigung der langfristig einwirkenden Geräusche ist gemäß TA Lärm /1/ in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 /6/ ein Langzeitmittelungspegel zu bestimmen. Es wird vom prognostizierten Mittelungspegel die meteorologische Korrektur (C_{met}) subtrahiert. Diese Korrektur berücksichtigt eine Vielzahl von Witterungsbedingungen, die sowohl günstig wie auch ungünstig für die Schallausbreitung sein können. Der zur Berechnung der meteorologischen Korrektur heranzuziehende Faktor C_0 , der von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie Temperaturgradienten abhängt, wird mit $C_0 = 2$ dB(A) angesetzt. Die so errechnete Korrektur geht von einer etwa gleichen Häufigkeit aller Windrichtungen aus; auch bei anderen Windverteilungen liegt der Fehler in der Regel innerhalb von ± 1 dB(A). Für Quellen ohne Spektrum wird der Bodeneffekt nach dem alternativen Verfahren der DIN ISO 9613-2 /6/ berechnet.



5 Ausgangsdaten

Die nachfolgend hergeleiteten Schalleistungspegel entstehen am Ort der Schallquelle, dienen als Eingangsdaten für die Schallausbreitungsrechnungen und dürfen nicht mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm /1/ verglichen werden.

Pkw-Parkierungsverkehr

Gemäß der Verkehrsuntersuchung /8/ ist von maximal ca. 324 Pkw-Bewegungen während der Betriebszeit (8 – 20 Uhr) auszugehen.

Die Schalleistungspegel des Pkw-Parkierungsverkehrs auf dem Betriebsgelände werden in umseitiger **Tab 5.1** gemäß Gl. 11a der "Parkplatzlärmstudie" /3/ berechnet (Erläuterungen s. u.). Das in dieser Studie beschriebene Verfahren führt im Vergleich zu Messungen i. d. R. zu Ergebnissen auf der sicheren Seite. Das Rechenverfahren berücksichtigt sowohl die Emissionen aus dem Parkplatzzuchverkehr auf den Fahrgassen als auch die Emissionen aus dem Ein- und Ausparken in den einzelnen Stellplätzen, also das Rangieren, An- und Abfahren und Türenschiagen. Durch entsprechende Zuschläge werden weiterhin z. B. das Schieben von Einkaufswagen sowie die erhöhte Störwirkung durch impulshaltige Geräusche berücksichtigt.

Innerhalb der Nutzungszeit des Parkplatzes mit $B = 48$ Stellplätzen inkl. Vor- und Nachlauf von 7.30 – 20.30 Uhr (13 h) beträgt bei 324 Pkw-Bewegungen pro Tag die Anzahl der Pkw-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde $N = 324 \text{ Pkw-Bewegungen} / (48 \text{ SP} * 13 \text{ h}) = 0,52$.

Die Größe $f = 1$ entspricht nach Kap. 8.2.1 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ dem Wert für Parkplätze, bei der die Anzahl der Stellplätze die Bezugsgröße ist.

Für die gepflasterten Verkehrsflächen sind gemäß Tab. 34 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ die Zuschläge für "Parkplätze an Einkaufszentren - Standard-Einkaufswagen auf Pflaster" $K_{PA} = 5 \text{ dB(A)}$ und $K_I = 4 \text{ dB(A)}$ anzuwenden.

Der Zuschlag K_{Stro} entfällt nach Kap. 8.2.1 der "Parkplatzlärmstudie" /3/ bei Parkplätzen an Einkaufszentren mit asphaltierter oder mit Betonsteinen gepflasterter Oberfläche, da die Pegelerhöhung durch klappernde Einkaufswagen pegelbestimmend ist und im Zuschlag K_{PA} für die Parkplatzart bereits berücksichtigt ist.



Tab. 5.1: Schalleistungspegel Pkw-Parkierungsverkehr

Pkw-Parkierungs- verkehr	Schalleistungspegel in dB(A)	
	$L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{Stro} + 10 \times \log(B \times N) = L_{WA,1h}$	
7.30 - 20.30 Uhr	$63 + 5 + 4 + 4,0 + 0 + 10 \times \log(48 \times 0,52) =$	89,9 dB(A)

Erläuterungen:

L_{W0}	= 63 dB(A) = Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung pro Stunde
K_{PA}	= Zuschlag für die Parkplatzart in dB(A)
K_I	= Zuschlag für Impulshaltigkeit in dB(A)
B	= Bezugsgröße = Anzahl der Stellplätze
f	= Stellplätze pro Einheit der Bezugsgröße
K_D	= Zuschlag für Durchfahr- und Parkplatzsuchverkehr = $2,5 \times \log(f \times B - 9)$ dB(A) für $f \times B > 10$ Stellplätze = 0 für $f \times B \leq 10$ Stellplätze f = 1,00
K_{Stro}	= Zuschlag für Straßenoberfläche
N	= Bewegungshäufigkeit = Anzahl der Bewegungen pro Bezugsgröße und Stunde
L_{WA}	= Schalleistungspegel in dB(A)

Der Schalleistungspegel aus Tab. 5.1 wird der in Abb. 1 im Anhang gekennzeichneten Flächenschallquelle "Pkw-Parkierungsverkehr" zugeordnet (Emissionshöhe 0,5 m über Gelände). Die Einwirkzeit beträgt zur Berücksichtigung des Vor- und Nachlaufs 7.30 – 20.30 Uhr.

Lkw-Fahrstrecke

Gemäß der Verkehrsuntersuchung /8/ ist von maximal 3 Lieferfahrzeugen im Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) auszugehen (1 Lkw, 2 Sprinter).

Für eine Prognose auf der sicheren Seite gelten folgende Annahmen:

- es wird ausschließlich von schweren Lkw ausgegangen und nicht nach Lkw-Klassen oder Sprintern differenziert,
- jeder Lkw/Sprinter wird vollständig be- oder entladen,
- Andienung durch 2 Lieferfahrzeuge innerhalb der Ruhezeiten (6 – 7 Uhr, 20 – 22 Uhr).

Gemäß Kap. 8.1.1 der "Lkw-Studie" /4b/ beträgt der auf eine Stunde und 1-m-Wegelement bezogene Schalleistungspegel beim **Fahren eines Lkw** auf Betriebsgeländen:

$$L_{WA',1h} = 63 \text{ dB(A)/m.}$$

Dieser Schalleistungspegel wird der in Abb. 1 im Anhang gekennzeichneten Linienschallquelle "Lkw-Fahrstrecke" für das oben angegebene Lkw-Aufkommen sowie dessen Tagesgang zuge-



ordnet (Emissionshöhe 0,5 m über Gelände). Durch eine entsprechende Anordnung der Linienschallquelle ist das Rangieren im Bereich der Verladerrampe, und damit der in Kap. 8.1.2 der "Lkw-Studie" /4b/ vorgeschlagene Rangierzuschlag berücksichtigt.

Lkw Be-/Entladen

Nach Kap. 5.3 der "Lkw-Studie" /4a/ beträgt der auf 1 Stunde bezogene Gesamtschallleistungspegel (inkl. Impulzzuschlag) beim vollständigen **Be-/Entladen** eines großen Lkw mit 33 Rollcontainern, entsprechend 66 Fahrten beim Rollcontainer-Ein- und Ausladen, an einer Innenrampe $L_{WA,1h} = 93,5 \text{ dB(A)}$ (s. Tab. 5.2). Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird bei allen Lieferfahrzeugen von dieser Anzahl Verladevorgänge ausgegangen.

Tab. 5.2: Schalleistungspegel Ladevorgänge an Innenrampe pro Lkw

Vorgang	Schalleistungspegel pro Vorgang u. Stunde $L_{WA,1h}[\text{dB(A)}]$	Anzahl der Vorgänge N	ges. Schalleistungspegel pro Stunde $L_{WA,1h}[\text{dB(A)}]$
1	2	3	4
Rollcontainer über Überladebrücke	64	66	82,2
Rollgeräusche Wagenboden	75	66	93,2
Gesamtschalleistungspegel pro Lieferwagen und Stunde			93,5

Dieser Schalleistungspegel wird für das oben angegebene Lkw-Aufkommen sowie dessen Tagessgang der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Punktschallquelle "Lkw Be-/Entladen" an der Verladerrampe zugeordnet. Die Emissionshöhe beträgt 1,5 m über Gelände.

Haustechnische Anlagen

Nach Angaben des Auftraggebers werden westlich des Marktgebäudes bis zu 4 haustechnische Außeneinheiten mit einem Schalleistungspegel von bis zu je $L_{WA} = 69 \text{ dB(A)}$ aufgestellt. Der Gesamt-Schalleistungspegel der Anlagen von:

$$L_{WA,ges} = 69 + 10 \cdot \log(4) \text{ dB(A)}$$

$$L_{WA,ges} = 75 \text{ dB(A)}$$

wird der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Punktschallquelle "Haustechnik" zugeordnet (Emissionshöhe 2 m über Gelände, Einwirkzeit i. S. einer Prognose auf der sicheren Seite 24 h). Die Anlagengeräusche sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik weder ton- noch impulshaltig.



Maximalpegel

Gemäß Kap. 6.1 der TA Lärm /1/ sind möglicherweise auftretende kurzzeitige Pegelspitzen zusätzlich gesondert zu beurteilen ("Spitzenpegelkriterium"). Hierzu gehören auch die Geräusche von Rückfahrwarnern, da diese aufgrund der geringen Einwirkzeit keinen relevanten Beitrag zum Beurteilungspegel liefern.

Zusätzlich beim Rangieren, Bremsen und Fahren von Lkw auftretende Maximal-Schallleistungspegel am Ort der Schallquelle betragen gemäß Kap. 8.1.2 der "Lkw-Studie" /4b/ bis zu:

$$L_{WA,max} = 108 \text{ dB(A)}$$

Vergleichbare Maximal-Schallleistungspegel können bei der Be- und Entladung sowie durch akustische Signale von Rückfahrwarnern* auftreten. Dieser Maximal-Schallleistungspegel wird somit zur Überprüfung des Spitzenpegelkriteriums ebenfalls den in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Schallquellen "Lkw-Fahrstrecke" und "Lkw Be-/Entladen" zugeordnet.

*: http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/laerm/forumschall/fs_arbeitsbehelte/

Beim Türenschiagen oder bei der beschleunigten Abfahrt von den Pkw-Stellplätzen betragen gemäß Tab. 35 der Parkplatzlärmstudie /3/ die in einem Abstand von 7,5 m zum Emittenten auftretenden maximalen Schalldruckpegel bis zu 74 dB(A). Der hieraus abgeleitete Maximal-Schallleistungspegel am Ort der Schallquelle von:

$$L_{WA,max} = 74 + 20 \cdot \log(7,5\text{m}) + 8 \text{ dB(A)}$$

$$L_{WA,max} = 99,5 \text{ dB(A)}$$

wird zur Überprüfung des Spitzenpegelkriteriums ebenfalls der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Flächenschallquelle "Pkw-Parkierungsverkehr" zugeordnet.

Bei der Berechnung des Spitzenpegels wird im Rechenmodell eine Punktquelle mit dem Maximalpegel entlang der Kontur der Schallquelle bewegt, so dass die Punktschallquelle zu irgendeinem Zeitpunkt eine bezüglich den Ausbreitungsbedingungen zu einem gegebenen Immissionsort "lauteste" Position einnimmt.

6 Ergebnisse

Die Lärmimmissionsprognose für einen geplanten Drogeriemarkt Rossmann in Trebur im Zuge des Bebauungsplanes "Nördlich der Kantstraße" führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen. Bei der Immissionsprognose wurden die in Kap. 5 erläuterten Emissionsansätze für eine Prognose auf der sicheren Seite berücksichtigt.

6.1 Beurteilungspegel

In Anlage 1 im Anhang sind die (Teil-) Beurteilungspegel durch den Betrieb des geplanten Vorhabens beigefügt. Die Gesamtbeurteilungspegel sind in Tab. 6.1 zusammengefasst, die Lage der Immissionspunkte ist in Abb. 1 im Anhang markiert.

Tab. 6.1: Beurteilungspegel Drogeriemarkt Rossmann

Immissionsort	Nutzung	Immissionsrichtwert/[dB(A)]		Beurteilungspegel/[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6
IP01	WA	55	40	28,5	16,4
IP02	WA	55	40	29,2	16,6
IP03	WA	55	40	29,3	10,3
IP04	WA	55	40	29,5	3,9
IP05	WA	55	40	29,5	0,9
IP06	WA	55	40	29,5	-0,7
IP07	GE	65	50	31,6	-2,3
IP08	WA	55	40	31,8	-5,4
IP09	WA	55	40	32,7	-5,6
IP10	WA	55	40	34,0	-6,0
IP11	MI	60	45	42,1	0,4

Gemäß Tab. 6.1 sind im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ um mindestens 6 dB(A) unterschritten. In diesem Fall liefert gemäß Kap. 3.2.1 der TA Lärm /1/ das geplante Vorhaben keinen relevanten Immissionsbeitrag und eine Lärmvorbelastung durch die übrigen bestehenden Betriebe und Anlagen ist nicht zu berücksichtigen. Damit ergibt sich aus Sicht des Schallimmissionsschutzes auch keine Einschränkung bestehender oder zukünftiger Betriebe und Anlagen durch das geplante Vorhaben.

Eine Auswertung der Beurteilungspegel im Hinblick auf die gemäß TA Lärm /1/ an Sonn- und Feiertagen zu berücksichtigenden Zuschläge innerhalb der morgendlichen verlängerten Ruhezeit sowie der zusätzlichen mittäglichen Ruhezeit (s. Kap. 3) führt zum Ergebnis, dass die geplanten 4 verkaufsoffenen Sonntage pro Jahr aus Sicht des Schallimmissionsschutzes zulässig sind.



6.2 Maximalpegel

Die bei kurzzeitigen Geräuschspitzen - z. B. beim Be- und Entladen, beim Betätigen der Lkw-Betriebsbremse, durch Rückfahrwarner, beim Türeenschlagen oder bei der beschleunigten Abfahrt - an der benachbarten Wohnbebauung möglichen Maximalpegel sind in Anlage 2 beigefügt und in Tab. 6.2 zusammengefasst. Die Lage der Immissionspunkte ist in Abb. 1 im Anhang markiert.

Tab. 6.2: Maximalpegel Drogeriemarkt Rossmann

Immissionsort	Nutzung	Immissionsrichtwert/[dB(A)]		Maximalpegelpegel/[dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6
IP01	WA	85	60	46,4	-
IP02	WA	85	60	47,1	-
IP03	WA	85	60	47,7	-
IP04	WA	85	60	48,0	-
IP05	WA	85	60	48,0	-
IP06	WA	85	60	48,8	-
IP07	GE	95	70	51,3	-
IP08	WA	85	60	50,3	-
IP09	WA	85	60	51,2	-
IP10	WA	85	60	50,8	-
IP11	MI	90	65	62,8	-

Gemäß Tab. 6.2 sind im Einwirkungsbereich des geplanten Vorhabens die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ für kurzzeitige Geräuschspitzen tags und nachts eingehalten.

6.3 Anlagenbedingter Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen

Gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm /1/ sind - außer in Gewerbe- und Industriegebieten - die Geräusche des anlagenbezogenen An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis in einem Abstand von bis zu 500 m vom Betriebsgrundstück zu beurteilen.

Bei einem durch das geplante Vorhaben gemäß Kap. 5 bedingten, im Sinne einer Lärmprognose auf der sicheren Seite maximalen Verkehrsaufkommen von tags (6 - 22 Uhr) 6 Lkw-Bewegungen und 324 Pkw-Bewegungen beträgt der gemäß RLS-90 /5/ berechnete Beurteilungspegel am nächstgelegenen Wohnhaus außerhalb des Gewerbegebietes, dem mindestens 70 m von der Erschließungsstraße entfernten Wohnhaus des Annenhofs (Außenbereich) nach umseitiger Tab. 6.3 aufgerundet tags 39 dB(A).

Hieraus folgt: Selbst wenn der anlagenbedingte Verkehr zu mehr als einer Verdopplung des bestehenden Verkehrs (entsprechend einer Pegelerhöhung um $10 \cdot \log(2)$ dB(A) = 3 dB(A)) und damit zu einem Gesamtbeurteilungspegel von tags (39 + 3) dB(A) = 43 dB(A) führte, wäre an der



nächstgelegenen Wohnbebauung im Außenbereich sogar der Immissionsgrenzwert der 16. BIm-SchV /2/ für reine und allgemeine Wohngebiete von tags 59 dB(A) eingehalten. Somit besteht gemäß Kap. 7.4 der TA Lärm /1/ nicht die Notwendigkeit zu prüfen, ob die Geräusche des anlagenbedingten An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen durch Maßnahmen organisatorischer Art zusätzlich gemindert werden können.

Tab. 6.3: Beurteilungspegel anlagenbedingter Verkehr

Straße	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	DTV	M_T	M_N	p_T	p_N	v_Pkw	v_Lkw	D_StrO	Steigg.	L_m,E,T	L_m,E,N	L_r,T	L_r,N
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	km/h	dB(A)	%	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Erschließungsstr.	330	21	0	1,8	0,0	50	50	0	< 5 %	45,3		38,1	0

Erläuterungen zu den Spalten:

- 1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
- 2 M_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)
- 3 M_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)
- 4 p_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)
- 5 p_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)
- 6 v_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw
- 7 v_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw
- 8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4
- 9 Steigung der Fahrbahn
- 10, 11 $L_{m,E} = L_{m(25)} + D_v + D_{Stg} + D_{Stro}$
Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)
- 12, 13 $L_{r,T/N}$: Beurteilungspegel Tag/Nacht an den Gebäuden

6.4 Prognosegenauigkeit

Aufgrund der in Kap. 5 erläuterten Emissionsansätze auf der sicheren Seite sowie aufgrund von Erfahrungen mit vergleichbaren Anlagen wird beim bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Vorhabens die Prognosegenauigkeit insgesamt mit (0 ... -3) dB(A) abgeschätzt.

Dr. Frank Schaffner



ANHANG

Anlagen 1 und 2

Abb. 1

Rossmann Trebur

Mittlere Ausbreitung Leq - Prognose

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Zeit- bereich		Name des Zeitbereichs
Quellentyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Lw	dB(A)	Schalleistungspegel pro Anlage
I oder S	m,m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
L'w	dB(A)	Schalleistungspegel pro m, m ²
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

Rossmann Trebur Mittlere Ausbreitung Leq - Prognose

Schallquelle	Zeitbereich	Quellentyp	Lw dB(A)	l oder S m,m²	L'w dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)
Immissionsort IP01			Nutzung	WA	LrT 28,5	dB(A)	LrN 16,4	dB(A)	LT,max 46,4	dB(A)	LN,max	dB(A)				
Haustechnik	LrT	Punkt	75,0		75,0	3	227,16	-58,1	-4,2	0,0	-0,4	2,5	0,0	-1,4	1,9	18,3
Haustechnik	LrN	Punkt	75,0		75,0	3	227,16	-58,1	-4,2	0,0	-0,4	2,5	0,0	-1,4	0,0	16,4
Lkw Be-/Entladen	LrT	Punkt	93,5		93,5	3	235,91	-58,4	-4,3	-14,3	-0,5	2,4	-7,3	-1,4	4,8	17,4
Lkw Be-/Entladen	LrN	Punkt	93,5		93,5	3	235,91	-58,4	-4,3	-14,3	-0,5	2,4		-1,4		
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,0	197,4	63,0	3	248,12	-58,9	-4,4	-2,1	-0,5	0,0	-7,3	-1,6	4,8	19,0
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,0	197,4	63,0	3	248,12	-58,9	-4,4	-2,1	-0,5	0,0		-1,6		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	248,14	-58,9	-4,4	-0,2	-0,5	0,0	-0,9	-1,6	0,5	27,0
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	248,14	-58,9	-4,4	-0,2	-0,5	0,0		-1,6		
Immissionsort IP02			Nutzung	WA	LrT 29,2	dB(A)	LrN 16,6	dB(A)	LT,max 47,1	dB(A)	LN,max	dB(A)				
Haustechnik	LrT	Punkt	75,0		75,0	3	221,08	-57,9	-4,2	0,0	-0,4	2,5	0,0	-1,4	1,9	18,6
Haustechnik	LrN	Punkt	75,0		75,0	3	221,08	-57,9	-4,2	0,0	-0,4	2,5	0,0	-1,4	0,0	16,6
Lkw Be-/Entladen	LrT	Punkt	93,5		93,5	3	229,80	-58,2	-4,3	-16,8	-0,4	4,6	-7,3	-1,4	4,8	17,4
Lkw Be-/Entladen	LrN	Punkt	93,5		93,5	3	229,80	-58,2	-4,3	-16,8	-0,4	4,6		-1,4		
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,0	197,4	63,0	3	234,59	-58,4	-4,4	-1,7	-0,5	0,0	-7,3	-1,5	4,8	20,0
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,0	197,4	63,0	3	234,59	-58,4	-4,4	-1,7	-0,5	0,0		-1,5		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	232,42	-58,3	-4,4	0,0	-0,4	0,0	-0,9	-1,5	0,5	27,8
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	232,42	-58,3	-4,4	0,0	-0,4	0,0		-1,5		
Immissionsort IP03			Nutzung	WA	LrT 29,3	dB(A)	LrN 10,3	dB(A)	LT,max 47,7	dB(A)	LN,max	dB(A)				
Haustechnik	LrT	Punkt	75,0		75,0	3	220,88	-57,9	-4,2	-3,8	-0,4	0,0	0,0	-1,4	1,9	12,3
Haustechnik	LrN	Punkt	75,0		75,0	3	220,88	-57,9	-4,2	-3,8	-0,4	0,0	0,0	-1,4	0,0	10,3
Lkw Be-/Entladen	LrT	Punkt	93,5		93,5	3	229,32	-58,2	-4,3	-18,4	-0,4	4,0	-7,3	-1,4	4,8	15,3
Lkw Be-/Entladen	LrN	Punkt	93,5		93,5	3	229,32	-58,2	-4,3	-18,4	-0,4	4,0		-1,4		
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,0	197,4	63,0	3	225,09	-58,0	-4,4	-1,4	-0,4	0,0	-7,3	-1,5	4,8	20,8
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,0	197,4	63,0	3	225,09	-58,0	-4,4	-1,4	-0,4	0,0		-1,5		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	220,57	-57,9	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-0,9	-1,5	0,5	28,4
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	220,57	-57,9	-4,3	0,0	-0,4	0,0		-1,5		
Immissionsort IP04			Nutzung	WA	LrT 29,5	dB(A)	LrN 3,9	dB(A)	LT,max 48,0	dB(A)	LN,max	dB(A)				
Haustechnik	LrT	Punkt	75,0		75,0	3	226,57	-58,1	-4,2	-10,0	-0,4	0,0	0,0	-1,4	1,9	5,8
Haustechnik	LrN	Punkt	75,0		75,0	3	226,57	-58,1	-4,2	-10,0	-0,4	0,0	0,0	-1,4	0,0	3,9
Lkw Be-/Entladen	LrT	Punkt	93,5		93,5	3	234,56	-58,4	-4,3	-18,1	-0,5	3,9	-7,3	-1,4	4,8	15,2
Lkw Be-/Entladen	LrN	Punkt	93,5		93,5	3	234,56	-58,4	-4,3	-18,1	-0,5	3,9		-1,4		

Rossmann Trebur Mittlere Ausbreitung Leq - Prognose

Schallquelle	Zeitbereich	Quellentyp	Lw dB(A)	I oder S m,m²	L'w dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,0	197,4	63,0	3	222,52	-57,9	-4,3	-1,1	-0,4	0,0	-7,3	-1,5	4,8	21,1
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,0	197,4	63,0	3	222,52	-57,9	-4,3	-1,1	-0,4	0,0		-1,5		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	215,57	-57,7	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-0,9	-1,5	0,5	28,6
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	215,57	-57,7	-4,3	0,0	-0,4	0,0		-1,5		
Immissionsort IP05			Nutzung	WA	LrT 29,5		dB(A)	LrN 0,9		dB(A)	LT,max 48,0		dB(A)	LN,max		dB(A)
Haustechnik	LrT	Punkt	75,0		75,0	3	233,96	-58,4	-4,3	-12,6	-0,5	0,0	0,0	-1,4	1,9	2,8
Haustechnik	LrN	Punkt	75,0		75,0	3	233,96	-58,4	-4,3	-12,6	-0,5	0,0	0,0	-1,4	0,0	0,9
Lkw Be-/Entladen	LrT	Punkt	93,5		93,5	3	241,57	-58,7	-4,3	-18,0	-0,5	4,0	-7,3	-1,5	4,8	15,1
Lkw Be-/Entladen	LrN	Punkt	93,5		93,5	3	241,57	-58,7	-4,3	-18,0	-0,5	4,0		-1,5		
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,0	197,4	63,0	3	224,35	-58,0	-4,3	-1,0	-0,4	0,0	-7,3	-1,5	4,8	21,2
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,0	197,4	63,0	3	224,35	-58,0	-4,3	-1,0	-0,4	0,0		-1,5		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	215,96	-57,7	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-0,9	-1,5	0,5	28,6
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	215,96	-57,7	-4,3	0,0	-0,4	0,0		-1,5		
Immissionsort IP06			Nutzung	WA	LrT 29,5		dB(A)	LrN -0,7		dB(A)	LT,max 48,8		dB(A)	LN,max		dB(A)
Haustechnik	LrT	Punkt	75,0		75,0	3	240,33	-58,6	-4,3	-13,9	-0,5	0,0	0,0	-1,4	1,9	1,3
Haustechnik	LrN	Punkt	75,0		75,0	3	240,33	-58,6	-4,3	-13,9	-0,5	0,0	0,0	-1,4	0,0	-0,7
Lkw Be-/Entladen	LrT	Punkt	93,5		93,5	3	247,63	-58,9	-4,3	-17,9	-0,5	5,0	-7,3	-1,5	4,8	16,0
Lkw Be-/Entladen	LrN	Punkt	93,5		93,5	3	247,63	-58,9	-4,3	-17,9	-0,5	5,0		-1,5		
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,0	197,4	63,0	3	226,90	-58,1	-4,4	-0,9	-0,4	0,2	-7,3	-1,5	4,8	21,4
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,0	197,4	63,0	3	226,90	-58,1	-4,4	-0,9	-0,4	0,2		-1,5		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	217,51	-57,7	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-0,9	-1,5	0,5	28,5
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	217,51	-57,7	-4,3	0,0	-0,4	0,0		-1,5		
Immissionsort IP07			Nutzung	GE	LrT 31,6		dB(A)	LrN -2,3		dB(A)	LT,max 51,3		dB(A)	LN,max		dB(A)
Haustechnik	LrT	Punkt	75,0		75,0	3	204,37	-57,2	-4,2	-17,3	-0,4	0,0	0,0	-1,3	0,0	-2,3
Haustechnik	LrN	Punkt	75,0		75,0	3	204,37	-57,2	-4,2	-17,3	-0,4	0,0	0,0	-1,3	0,0	-2,3
Lkw Be-/Entladen	LrT	Punkt	93,5		93,5	3	209,80	-57,4	-4,2	-17,4	-0,4	5,0	-7,3	-1,4	0,0	13,4
Lkw Be-/Entladen	LrN	Punkt	93,5		93,5	3	209,80	-57,4	-4,2	-17,4	-0,4	5,0		-1,4		
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,0	197,4	63,0	3	174,52	-55,8	-4,2	-0,8	-0,3	0,5	-7,3	-1,3	0,0	19,7
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,0	197,4	63,0	3	174,52	-55,8	-4,2	-0,8	-0,3	0,5		-1,3		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	162,22	-55,2	-4,2	0,0	-0,3	0,2	-0,9	-1,3	0,0	31,2
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	162,22	-55,2	-4,2	0,0	-0,3	0,2		-1,3		
Immissionsort IP08			Nutzung	WA	LrT 31,8		dB(A)	LrN -5,4		dB(A)	LT,max 50,3		dB(A)	LN,max		dB(A)

Rossmann Trebur Mittlere Ausbreitung Leq - Prognose

Schallquelle	Zeitbereich	Quellentyp	Lw dB(A)	I oder S m,m²	L'w dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)
Haustechnik	LrT	Punkt	75,0		75,0	3	244,63	-58,8	-4,3	-18,5	-0,5	0,0	0,0	-1,4	1,9	-3,5
Haustechnik	LrN	Punkt	75,0		75,0	3	244,63	-58,8	-4,3	-18,5	-0,5	0,0	0,0	-1,4	0,0	-5,4
Lkw Be-/Entladen	LrT	Punkt	93,5		93,5	3	246,99	-58,8	-4,3	-15,0	-0,5	5,0	-7,3	-1,5	4,8	18,9
Lkw Be-/Entladen	LrN	Punkt	93,5		93,5	3	246,99	-58,8	-4,3	-15,0	-0,5	5,0		-1,5		
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,0	197,4	63,0	3	197,49	-56,9	-4,3	-0,8	-0,4	0,7	-7,3	-1,4	4,8	23,4
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,0	197,4	63,0	3	197,49	-56,9	-4,3	-0,8	-0,4	0,7		-1,4		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	181,97	-56,2	-4,2	0,0	-0,3	0,6	-0,9	-1,4	0,5	30,9
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	181,97	-56,2	-4,2	0,0	-0,3	0,6		-1,4		
Immissionsort	IP09	Nutzung	WA		LrT	32,7	dB(A)	LrN	-5,6	dB(A)	LT,max	51,2	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Haustechnik	LrT	Punkt	75,0		75,0	3	241,90	-58,7	-4,3	-18,8	-0,5	0,0	0,0	-1,4	1,9	-3,7
Haustechnik	LrN	Punkt	75,0		75,0	3	241,90	-58,7	-4,3	-18,8	-0,5	0,0	0,0	-1,4	0,0	-5,6
Lkw Be-/Entladen	LrT	Punkt	93,5		93,5	3	241,58	-58,7	-4,3	-8,3	-0,5	1,3	-7,3	-1,5	4,8	22,0
Lkw Be-/Entladen	LrN	Punkt	93,5		93,5	3	241,58	-58,7	-4,3	-8,3	-0,5	1,3		-1,5		
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,0	197,4	63,0	3	187,86	-56,5	-4,2	-0,1	-0,4	1,0	-7,3	-1,4	4,8	24,8
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,0	197,4	63,0	3	187,86	-56,5	-4,2	-0,1	-0,4	1,0		-1,4		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	172,68	-55,7	-4,2	0,0	-0,3	0,6	-0,9	-1,4	0,5	31,5
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	172,68	-55,7	-4,2	0,0	-0,3	0,6		-1,4		
Immissionsort	IP10	Nutzung	WA		LrT	34,0	dB(A)	LrN	-6,0	dB(A)	LT,max	50,8	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Haustechnik	LrT	Punkt	75,0		75,0	3	242,20	-58,7	-4,3	-19,2	-0,5	0,0	0,0	-1,4	1,9	-4,1
Haustechnik	LrN	Punkt	75,0		75,0	3	242,20	-58,7	-4,3	-19,2	-0,5	0,0	0,0	-1,4	0,0	-6,0
Lkw Be-/Entladen	LrT	Punkt	93,5		93,5	3	240,90	-58,6	-4,3	-1,6	-0,5	1,4	-7,3	-1,5	4,8	28,9
Lkw Be-/Entladen	LrN	Punkt	93,5		93,5	3	240,90	-58,6	-4,3	-1,6	-0,5	1,4		-1,5		
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,0	197,4	63,0	3	187,80	-56,5	-4,2	0,0	-0,4	0,9	-7,3	-1,4	4,8	24,8
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,0	197,4	63,0	3	187,80	-56,5	-4,2	0,0	-0,4	0,9		-1,4		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	173,00	-55,8	-4,2	0,0	-0,3	0,7	-0,9	-1,4	0,5	31,5
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	173,00	-55,8	-4,2	0,0	-0,3	0,7		-1,4		
Immissionsort	IP11	Nutzung	Ml		LrT	42,1	dB(A)	LrN	0,4	dB(A)	LT,max	62,8	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Haustechnik	LrT	Punkt	75,0		75,0	3	136,29	-53,7	-3,8	-18,9	-0,3	0,0	0,0	-1,0	0,0	0,4
Haustechnik	LrN	Punkt	75,0		75,0	3	136,29	-53,7	-3,8	-18,9	-0,3	0,0	0,0	-1,0	0,0	0,4
Lkw Be-/Entladen	LrT	Punkt	93,5		93,5	3	133,52	-53,5	-3,9	0,0	-0,3	2,5	-7,3	-1,0	0,0	33,1
Lkw Be-/Entladen	LrN	Punkt	93,5		93,5	3	133,52	-53,5	-3,9	0,0	-0,3	2,5		-1,0		
Lkw-Fahrstrecke	LrT	Linie	86,0	197,4	63,0	3	79,74	-49,0	-3,2	0,0	-0,1	0,4	-7,3	-0,5	0,0	29,2

Rossmann Trebur Mittlere Ausbreitung Leq - Prognose

Schallquelle	Zeitbereich	Quellentyp	Lw dB(A)	l oder S m,m²	L'w dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB	dLw dB	Cmet dB	ZR dB	Lr dB(A)
Lkw-Fahrstrecke	LrN	Linie	86,0	197,4	63,0	3	79,74	-49,0	-3,2	0,0	-0,1	0,4		-0,5		
Pkw-Parkierungsverkehr	LrT	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	68,85	-47,7	-2,9	0,0	-0,1	0,4	-0,9	-0,3	0,0	41,3
Pkw-Parkierungsverkehr	LrN	Fläche	89,9	1521,7	58,1	3	68,85	-47,7	-2,9	0,0	-0,1	0,4		-0,3		

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Rossmann Trebur

Mittlere Ausbreitung Lmax - Prognose

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Zeit- bereich		Name des Zeitbereichs
Quellentyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Lw	dB(A)	Schalleistungspegel pro Anlage
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

Rossmann Trebur Mittlere Ausbreitung Lmax - Prognose

Schallquelle	Zeitbereich	Quellentyp	Lw	Ko	S	Adiv	Agr	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Lr
			dB(A)	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)

Immissionsort	IP01	Nutzung	WA	LrT 28,5	dB(A)	LrN 16,4	dB(A)	LT,max 46,4	dB(A)	LN,max	dB(A)		
Lkw Be-/Entladen	LT,max	Punkt		108,0	3	235,9	-58,4	-4,3	-14,3	-0,5	2,4	-1,4	34,4
Lkw Be-/Entladen	LN,max	Punkt		108,0	3	235,9	-58,4	-4,3	-14,3	-0,5	2,4	-1,4	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie		108,0	3	230,1	-58,2	-4,4	0,0	-0,5	0,0	-1,5	46,4
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie		108,0	3	230,1	-58,2	-4,4	0,0	-0,5	0,0	-1,5	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche		99,5	3	223,0	-58,0	-4,4	0,0	-0,5	0,0	-1,5	38,2
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche		99,5	3	223,0	-58,0	-4,4	0,0	-0,5	0,0	-1,5	

Immissionsort	IP02	Nutzung	WA	LrT 29,2	dB(A)	LrN 16,6	dB(A)	LT,max 47,1	dB(A)	LN,max	dB(A)		
Lkw Be-/Entladen	LT,max	Punkt		108,0	3	229,8	-58,2	-4,3	-16,8	-0,4	4,6	-1,4	34,4
Lkw Be-/Entladen	LN,max	Punkt		108,0	3	229,8	-58,2	-4,3	-16,8	-0,4	4,6	-1,4	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie		108,0	3	213,6	-57,6	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	47,1
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie		108,0	3	213,6	-57,6	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche		99,5	3	209,3	-57,4	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	38,8
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche		99,5	3	209,3	-57,4	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	

Immissionsort	IP03	Nutzung	WA	LrT 29,3	dB(A)	LrN 10,3	dB(A)	LT,max 47,7	dB(A)	LN,max	dB(A)		
Lkw Be-/Entladen	LT,max	Punkt		108,0	3	229,3	-58,2	-4,3	-18,4	-0,4	4,0	-1,4	32,3
Lkw Be-/Entladen	LN,max	Punkt		108,0	3	229,3	-58,2	-4,3	-18,4	-0,4	4,0	-1,4	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie		108,0	3	201,2	-57,1	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	47,7
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie		108,0	3	201,2	-57,1	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche		99,5	3	200,5	-57,0	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	39,3
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche		99,5	3	200,5	-57,0	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	

Immissionsort	IP04	Nutzung	WA	LrT 29,5	dB(A)	LrN 3,9	dB(A)	LT,max 48,0	dB(A)	LN,max	dB(A)		
Lkw Be-/Entladen	LT,max	Punkt		108,0	3	234,6	-58,4	-4,3	-18,1	-0,5	3,9	-1,4	32,3
Lkw Be-/Entladen	LN,max	Punkt		108,0	3	234,6	-58,4	-4,3	-18,1	-0,5	3,9	-1,4	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie		108,0	3	196,4	-56,9	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	48,0
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie		108,0	3	196,4	-56,9	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche		99,5	3	196,0	-56,8	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,4	39,6
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche		99,5	3	196,0	-56,8	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,4	

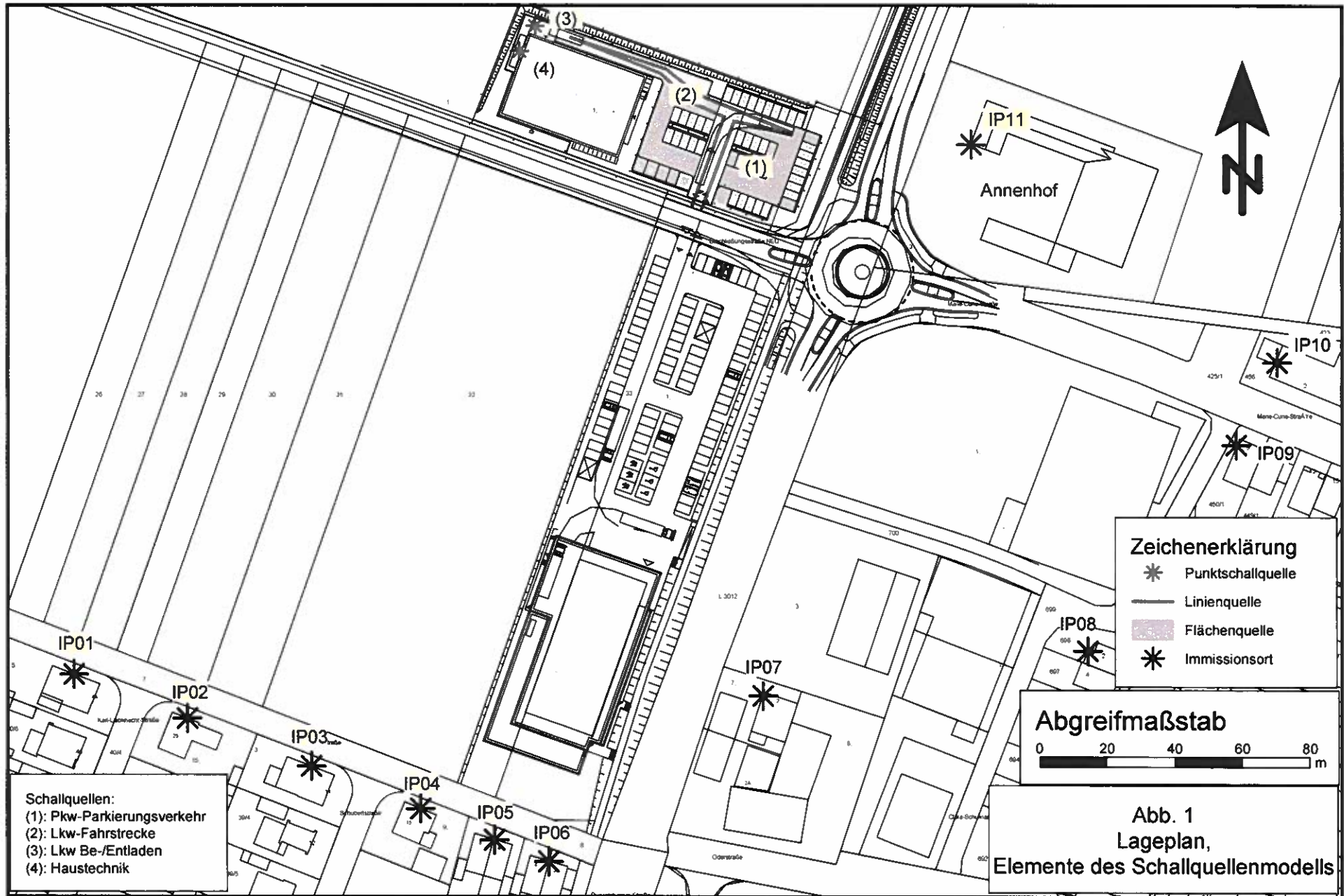
Immissionsort	IP05	Nutzung	WA	LrT 29,5	dB(A)	LrN 0,9	dB(A)	LT,max 48,0	dB(A)	LN,max	dB(A)		
Lkw Be-/Entladen	LT,max	Punkt		108,0	3	241,6	-58,7	-4,3	-18,0	-0,5	4,0	-1,5	32,1
Lkw Be-/Entladen	LN,max	Punkt		108,0	3	241,6	-58,7	-4,3	-18,0	-0,5	4,0	-1,5	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie		108,0	3	197,3	-56,9	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	48,0

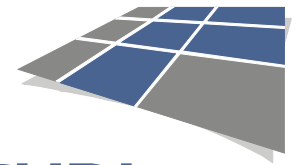
Rossmann Trebur Mittlere Ausbreitung Lmax - Prognose

Schallquelle	Zeitbereich	Quellentyp	Lw dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB	Cmet dB	Lr dB(A)
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie	108,0	3	197,3	-56,9	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,5	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	196,9	-56,9	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,4	39,5
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	196,9	-56,9	-4,3	0,0	-0,4	0,0	-1,4	
Immissionsort IP06	Nutzung	WA	LrT 29,5	dB(A)	LrN -0,7	dB(A)	LT,max	48,8	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Lkw Be-/Entladen	LT,max	Punkt	108,0	3	247,6	-58,9	-4,3	-17,9	-0,5	5,0	-1,5	33,0
Lkw Be-/Entladen	LN,max	Punkt	108,0	3	247,6	-58,9	-4,3	-17,9	-0,5	5,0	-1,5	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie	108,0	3	234,4	-58,4	-4,4	0,0	-0,4	2,5	-1,5	48,8
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie	108,0	3	234,4	-58,4	-4,4	0,0	-0,4	2,5	-1,5	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	229,7	-58,2	-4,4	0,0	-0,4	2,5	-1,5	40,5
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	229,7	-58,2	-4,4	0,0	-0,4	2,5	-1,5	
Immissionsort IP07	Nutzung	GE	LrT 31,6	dB(A)	LrN -2,3	dB(A)	LT,max	51,3	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Lkw Be-/Entladen	LT,max	Punkt	108,0	3	209,8	-57,4	-4,2	-17,4	-0,4	5,0	-1,4	35,1
Lkw Be-/Entladen	LN,max	Punkt	108,0	3	209,8	-57,4	-4,2	-17,4	-0,4	5,0	-1,4	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie	108,0	3	177,3	-56,0	-4,2	0,0	-0,3	2,2	-1,4	51,3
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie	108,0	3	177,3	-56,0	-4,2	0,0	-0,3	2,2	-1,4	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	168,8	-55,5	-4,2	0,0	-0,3	2,3	-1,3	43,5
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	168,8	-55,5	-4,2	0,0	-0,3	2,3	-1,3	
Immissionsort IP08	Nutzung	WA	LrT 31,8	dB(A)	LrN -5,4	dB(A)	LT,max	50,3	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Lkw Be-/Entladen	LT,max	Punkt	108,0	3	247,0	-58,8	-4,3	-15,0	-0,5	5,0	-1,5	35,9
Lkw Be-/Entladen	LN,max	Punkt	108,0	3	247,0	-58,8	-4,3	-15,0	-0,5	5,0	-1,5	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie	108,0	3	186,5	-56,4	-4,2	0,0	-0,4	1,7	-1,4	50,3
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie	108,0	3	186,5	-56,4	-4,2	0,0	-0,4	1,7	-1,4	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	156,6	-54,9	-4,2	0,0	-0,3	0,0	-1,3	41,8
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	156,6	-54,9	-4,2	0,0	-0,3	0,0	-1,3	
Immissionsort IP09	Nutzung	WA	LrT 32,7	dB(A)	LrN -5,6	dB(A)	LT,max	51,2	dB(A)	LN,max	dB(A)	
Lkw Be-/Entladen	LT,max	Punkt	108,0	3	241,6	-58,7	-4,3	-8,3	-0,5	1,3	-1,5	39,0
Lkw Be-/Entladen	LN,max	Punkt	108,0	3	241,6	-58,7	-4,3	-8,3	-0,5	1,3	-1,5	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie	108,0	3	160,9	-55,1	-4,2	0,0	-0,3	1,1	-1,3	51,2
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie	108,0	3	160,9	-55,1	-4,2	0,0	-0,3	1,1	-1,3	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	148,0	-54,4	-4,1	0,0	-0,3	0,0	-1,3	42,4
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	148,0	-54,4	-4,1	0,0	-0,3	0,0	-1,3	
Immissionsort IP10	Nutzung	WA	LrT 34,0	dB(A)	LrN -6,0	dB(A)	LT,max	50,8	dB(A)	LN,max	dB(A)	

Rossmann Trebur Mittlere Ausbreitung Lmax - Prognose

Schallquelle	Zeitbereich	Quellentyp	Lw dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	dLrefl dB	Cmet dB	Lr dB(A)	
Lkw Be-/Entladen	LT,max	Punkt	108,0	3	240,9	-58,6	-4,3	-1,6	-0,5	1,4	-1,5	46,0	
Lkw Be-/Entladen	LN,max	Punkt	108,0	3	240,9	-58,6	-4,3	-1,6	-0,5	1,4	-1,5		
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie	108,0	3	174,1	-55,8	-4,2	0,0	-0,3	1,5	-1,4	50,8	
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie	108,0	3	174,1	-55,8	-4,2	0,0	-0,3	1,5	-1,4		
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche	99,5	3	149,8	-54,5	-4,1	0,0	-0,3	0,0	-1,3	42,3	
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche	99,5	3	149,8	-54,5	-4,1	0,0	-0,3	0,0	-1,3		
Immissionsort	IP11	Nutzung	MI	LrT 42,1	dB(A)	LrN 0,4	dB(A)	LT,max 62,8	dB(A)	LN,max	dB(A)		
Lkw Be-/Entladen	LT,max	Punkt		108,0	3	133,5	-53,5	-3,9	0,0	-0,3	2,5	-1,0	54,8
Lkw Be-/Entladen	LN,max	Punkt		108,0	3	133,5	-53,5	-3,9	0,0	-0,3	2,5	-1,0	
Lkw-Fahrstrecke	LT,max	Linie		108,0	3	53,4	-45,5	-2,6	0,0	-0,1	0,0	0,0	62,8
Lkw-Fahrstrecke	LN,max	Linie		108,0	3	53,4	-45,5	-2,6	0,0	-0,1	0,0	0,0	
Pkw-Parkierungsverkehr	LT,max	Fläche		99,5	3	44,7	-44,0	-2,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	56,4
Pkw-Parkierungsverkehr	LN,max	Fläche		99,5	3	44,7	-44,0	-2,0	0,0	-0,1	0,0	0,0	





FREUDL
VERKEHRSPANUNG

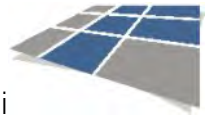
Gemeinde Trebur/DR Objekt GmbH

vorhabenbezogener B-Plan „nördlich der Kantstraße“

Verkehrsuntersuchung

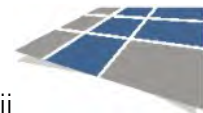


Darmstadt, 27. April 2018



Inhalt

	Seite
1. Vorbemerkungen und Aufgabe	1
2. Bestand 2018	1
2.1 Verkehrliche Erschließung	3
2.2 Verkehrsbelastungen 2016	3
3. Verkehrserzeugung – Verkehrsprognose	4
3.1 Allgemeine Verkehrsentwicklung – Nullfall 2030	5
3.2 Struktur und Nutzung	5
3.3 Verkehrserzeugung	5
3.3.1 Kundenverkehr	6
3.3.2 Beschäftigtenverkehr	7
3.3.3 Wirtschaftsverkehr	7
3.3.4 Gesamter induzierter Verkehr	7
3.4 Verkehrsmengen in den Spitzenstunden	8
3.5 Räumliche und zeitliche Verkehrsverteilung	9
3.6 Anbindung Gemeindestraßennetz	10
4 Leistungsfähigkeit	11
4.1 Bestand 2016	11
4.2 Nullfall 2030	12
4.3 Planfall 2030	12
5 Grundlagen für schalltechnische Untersuchung (Verkehrsmengen Tag- und Nacht-Belastung)	13
5.1 Analyse 2016	13
5.2 Nullfall 2030	14
5.3 Prognose 2030	14
6 Resümee	14

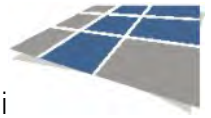


Abbildungen

<i>Abbildung 1:</i> Lage des Untersuchungsgebiets	1
<i>Abbildung 2:</i> Fotodokumentation – Rüsselsheimer Straße	2+3
<i>Abbildung 3:</i> Verkehrsverteilung Spitzenstunden	9
<i>Abbildung 4:</i> abgeleitete Verkehrsbelastung am zu untersuchenden Knotenpunkt	10

Tabellen

<i>Tabelle 1:</i> Verkehrsbelastungen Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße – Analyse 2016	4
<i>Tabelle 2:</i> Kennwerte für den Kundenverkehr Einzelhandel (Drogeriemarkt)	6
<i>Tabelle 3:</i> Kennwerte zur Abminderung des Kundenverkehrs	7
<i>Tabelle 4:</i> Kennwerte für den Beschäftigtenverkehr Einzelhandel	7
<i>Tabelle 5:</i> prozentuale Anteile der Kfz-Fahrten in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde am Tagesverkehr	8
<i>Tabelle 6:</i> induzierte Kfz-Fahrten in den Spitzenstunden	8
<i>Tabelle 7:</i> Leistungsfähigkeit Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße	
7.1: Analyse 2016	12
7.2: Nullfall 2030	12
7.3: Planfall 2030	13



Pläne

Grundlage für Lärmberechnungen/schalltechnische Untersuchung

Plan 1: Verkehrsmengen Analyse 2016

Plan 2: Verkehrsmengen Nullfall 2030

Plan 3: Verkehrsmengen Planfall 2030

Anhang

Knoten Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße

Anhang 1–3 Verkehrsbelastungen

Anhang 1 Analyse 2016

1.1 vormittägliche Spitzenstunde (7:30– 8:30 Uhr)

1.2 nachmittägliche Spitzenstunde (16:30 – 17:30 Uhr)

Anhang 2 Nullfall 2030

2.1 vormittägliche Spitzenstunde

2.2 nachmittägliche Spitzenstunde

Anhang 3 Planfall 2030

3.1 vormittägliche Spitzenstunde

3.2 nachmittägliche Spitzenstunde

Anhang 4–6 Leistungsfähigkeit

Anhang 4 Analyse 2016

4.1 vormittägliche Spitzenstunde

4.2 nachmittägliche Spitzenstunde

Anhang 5 Nullfall 2030

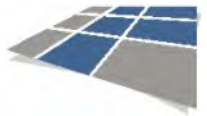
5.1 vormittägliche Spitzenstunde

5.2 nachmittägliche Spitzenstunde

Anhang 6 Planfall 2030

6.1 vormittägliche Spitzenstunde

6.2 nachmittägliche Spitzenstunde



1. Vorbemerkungen und Aufgabe

In der Gemeinde Trebur soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan westlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012) bzw. nördlich der Kantstraße aufgestellt werden; auf dieser Fläche soll ein Drogeriemarkt entstehen. Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 0,5 Hektar. Mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für den Markt geschaffen werden.

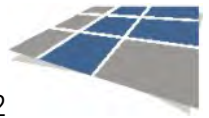
Die Maßnahme wird begleitet durch eine verkehrliche Untersuchung, deren maßgebliches Ziel die Abschätzung der induzierten Verkehre und die dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf das relevante Straßennetz ist – hier im Besonderen bezogen auf den Anschluss des Marktes an die innerörtlich verlaufende Landesstraße L 3012 (Rüsselsheimer Straße) über einen im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Entsprechende Aussagen zur Leistungsfähigkeit sind zu formulieren, zusätzlich ist die Grundlage für eine durchzuführende schalltechnische Untersuchung bereitzustellen.



Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes

2. Bestand 2018

Im Zuge einer Ortsbegehung wurde die Bestandssituation erfasst. Eindrücke der Situation vor Ort sind in den *Abbildungen 2* dargestellt, sie zeigen die Lage eines bestehenden Lebensmitteldiscounters (vis-a-vis) und den vorhandenen Kreisverkehr, der so-



wohl die Marie-Curie-Straße als auch die künftige Anbindung des neuen Marktes an die Landesstraße L 3012 sicherstellen wird.



Abbildung 2.1: Fotodokumentation – Radweg (Blickrichtung nach Norden zum Objektgrundstück)



Abbildung 2.2: Fotodokumentation – L 3012 (Blickrichtung nach Süden)

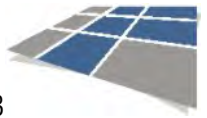


Abbildung 2.3: Fotodokumentation – landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg (Blickrichtung nach Westen)

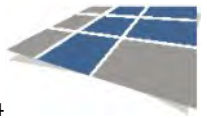
2.1 Verkehrliche Erschließung

Die in Rede stehende Fläche liegt westlich der Landesstraße L 3012 (Rüsselsheimer Straße) im Norden der Ortslage Trebur; die geplante Einzelhandelsnutzung soll über einen derzeitigen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg zu dem vorhandenen Kreisverkehr an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden werden – aktuell (April 2018) sind Bautätigkeiten für den Ausbau des Weges in Vorbereitung, da auf dessen Südseite ebenfalls eine Handelseinrichtung errichtet werden soll.

2.2 Verkehrsbelastungen 2016

Um die verkehrliche Situation beurteilen zu können, sind aktuelle Verkehrsdaten des fließenden motorisierten Individualverkehrs (MIV) notwendig; diese liegen aus einer Verkehrsuntersuchung¹ vor, die im Sommer 2016 vorgelegt worden ist. Ihre Grunddaten wurden am Dienstag, den 31. Mai 2016 im Bereich der vor- und der nachmittäglichen Spitzenstunden erhoben (7:00 bis 9:00 Uhr bzw. 16:00 bis 18:00 Uhr), indem Knotenstromzählungen am Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße durchgeführt worden waren. Dabei war sowohl die Stärke der Verkehrsbelastungen als auch die zeitliche und räumliche Verteilung der Verkehrsmengen ermittelt worden. Die Zählung erfolgte in 15-Minuten-Intervallen, wobei nach Fahrtrichtung und Fahrzeugart unterschieden worden ist. Die Zählergebnisse für den Kfz-Verkehr sind grafisch in *Anhang 1* dokumentiert, eine tabellarische Aufbereitung zeigt *Tabelle 1*.

¹ Freudl VERKEHRSPLANUNG: Neuerrichtung einer Aldi-Filiale – verkehrliche Bewertung; Darmstadt, 2. Juni 2016.



	Verkehrsbelastungen	
	[Kfz/h]	[Kfz/h]
v.Sp-h	Ri Süd	Ri Nord
Rüsselsheimer Str. NO (L 3012)	187	835
Rüsselsheimer Str. SW	192	721
	Ri West	Ri Ost
Marie-Curie-Straße	169	49
n.Sp-h	[Kfz/h]	[Kfz/h]
	Ri Süd	Ri Nord
Rüsselsheimer Str. NO (L 3012)	694	288
Rüsselsheimer Str. SW	669	261
	Ri West	Ri Ost
Marie-Curie-Straße	123	123

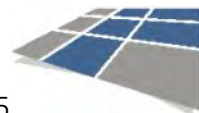
v.Sp-h – vormittägliche Spitzenstunde; n.Sp-h – nachmittägliche Spitzenstunde

Tabelle 1: Verkehrsbelastungen Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße – Analyse 2016

Die vormittägliche Spitzenstunde fällt auf die Zeit von 7:30 bis 8:30 Uhr. Wie die Tabelle zeigt, weist die Rüsselsheimer Straße in dieser Zeit Querschnittbelastungen zwischen 910 und 1.020 Kfz/h auf. In der Marie-Curie-Straße liegt die Querschnittsbelastung bei ca. 220 Kfz/h. Der Schwerverkehrsanteil am Knotenpunkt liegt bei ca. zwei Prozent. Die nachmittägliche Spitzenstunde fällt auf die Zeit von 16:30 bis 17:30 Uhr. In dieser Zeit weist die Rüsselsheimer Straße Querschnittbelastungen zwischen 930 und 980 Kfz/h auf und erreicht damit mehr oder weniger die gleichen Werte wie am Vormittag. In der Marie-Curie-Straße liegt die Querschnittsbelastung mit ca. 250 Kfz/h kaum messbar höher als am Vormittag. Der Schwerverkehrsanteil liegt mit einem Prozent noch niedriger als am Vormittag.

3. Verkehrserzeugung – Verkehrsprognose

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das relevante Straßennetz und zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs wird der zukünftige Kfz-Neuverkehr (Zu- und Abfluss) für die Vor- und Nachmittagsspitze in Stärke und Richtung abgeschätzt. Die Abschätzung der zu erwartenden Verkehre erfolgt auf Grund-



lage der Planungsvorgaben des Maßnahmenträgers² und der hierzu relevanten Fachliteratur³. Damit ist eine Abschätzung der zu erwartenden Verkehrssituation möglich.

3.1 Allgemeine Verkehrsentwicklung – Nullfall 2030

Die allgemeine Verkehrsentwicklung berücksichtigt verschiedene Eingangsdaten und Kennwerte wie die Bevölkerungsentwicklung, Pkw-Dichte und durchschnittliche jährliche Pkw-Fahrleistung in Deutschland, jedoch ohne Einbeziehung des unmittelbaren Planvorhabens. Daraus ergibt sich der Nullfall 2030. Dadurch werden Aussagen zu den spezifischen verkehrlichen Wirkungen des Planvorhabens möglich. Die Prognose der allgemeinen Entwicklung des Verkehrsaufkommens wird dazu mit 0,2 bis 0,3 Prozent Zuwachs pro Jahr vorgenommen, mithin etwa plus vier Prozent bis 2030.

Zusätzlich zur allgemeinen Verkehrsentwicklung ist hier noch die bereits bekannte, jedoch noch nicht realisierte Ansiedelung eines Lebensmitteldiscounters einzubeziehen, indem die für diesen durchgeführte Prognose nun als Nullfall 2030 zugrunde gelegt wird. Die Überlagerung der Bestandsbelastungen der Rüsselsheimer Straße mit dem Nullfall 2030 und mit den Prognosebelastungen für die Markt-Nutzung führt in der vormittäglichen Spitzenstunde zu einer Gesamtbelastung des Kreisverkehrs von 1.182 Kfz/h; in der nachmittäglichen Spitzenstunde sind 1.308 Kfz/h zu erwarten (*Anhang 2*).

3.2 Struktur und Nutzung

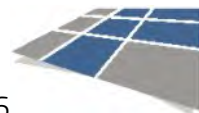
Die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes soll eine Größe von 700 m² aufweisen. Über plausible Ansätze sind daraus Abschätzungen bezüglich des induzierten Verkehrs vorzunehmen. In Abhängigkeit von der Branche der Nutzung gibt die Fachliteratur Kennwerte vor, mit denen sich sowohl der hier relevante Kundenverkehr als auch der Beschäftigtenverkehr sowie der Wirtschaftsverkehr ableiten lassen.

3.3 Verkehrserzeugung

Für die Ermittlung des induzierten Verkehrs durch die planungsrechtlich zu ermöglichende Handelseinrichtung werden aus dem Planungskonzept die für die Verkaufsnutzungen dargestellten Verkaufsflächen entnommen. Damit wird der induzierte Verkehr ermittelt. Maßgeblich ist dabei die Anzahl der Kunden pro Verkaufsfläche sowie die Zahl der Beschäftigten.

² Choe Hackh Architekten: Drogeriemarkt Rossmann, Trebur; Entwurfsplanung – 28. März 2018

³ FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESSEN (FGSV): Hinweise zur Standortentwicklung an Verkehrsknoten; Köln, 2005 und Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen; Köln, 2006.



3.3.1 Kundenverkehr

Nutzung	VKF m ²	Anzahl Kunden ¹⁾ Kunden/100 m ² VKF	Modal-Split ¹⁾ MIV ²⁾ -Anteil	Besetzungsgrad ¹⁾ Personen/Pkw
Drogeriemarkt	700	30 ... 60 – 50	60 ... 90 % – 90 %	1,1 ... 1,9 – 1,2
		Kunden/24h 350		Kfz-Fahrten/24h 525

1) Bandbreite mit jeweils abgeleitetem Rechenwert; 2) MIV – motorisierter Individualverkehr

Tabelle 2: Kennwerte für den Kundenverkehr Einzelhandel (Drogeriemarkt)

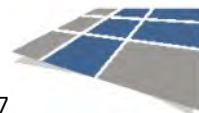
Für diese Einzelhandelsnutzung gelten die o.g. Kennwerte. Für das Planvorhaben ist demnach täglich mit ca. 350 Kunden zu rechnen, welche dann 525 Kfz-Fahrten pro Tag im Querschnitt durchführen – je ca. 260 hin und zurück. Pro Kunde werden 2,0 Wege angesetzt. Die davon als Neuverkehr auftretenden Fahrten sind zu relativieren durch Mitnahmeeffekt, Verbundeffekt und Konkurrenzeffekt – aufgrund der Lage des Marktes in unmittelbarer Nähe anderer greifen hier alle drei Effekte, insbesondere der Verbundeffekt.

Ein Mitnahmeeffekt entsteht, wenn Kunden den Einkauf als Zwischenstopp auf der Fahrt zu einem räumlich an anderer Stelle gelegenen Ziel (z.B. Fahrt von der Arbeit nach Hause) tätigen und somit keinen Neuverkehr im Straßennetz verursachen. Dies betrifft hier vor allem die L 3012 bzw. den dort bestehenden Kreisverkehr; der Mitnahmeeffekt wird mit rund fünfzehn Prozent erwartet.

Ein Verbundeffekt entsteht, wenn bei mehreren räumlich zusammenliegenden Einzelhandelseinrichtungen ein Teil der Kunden mehrere im Gebiet vorhandene Märkte nutzt. Das gesamte Kundenaufkommen im Gebiet ist somit geringer, als die Summe des Kundenaufkommens der einzelnen Märkte. In Anbetracht der im Gebiet oder in unmittelbarer Nähe bislang bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturen (hier vor allem der unmittelbar vor Baubeginn stehende Aldi-Markt südlich und der östlich gelegene REWE-Markt diagonal gegenüber) ist dieser hier für den neuen Markt relativ hoch anzusetzen. Der Verbundeffekt wird daher auf 30 Prozent veranschlagt (ein höherer, über der Literatur liegender Anteil ist durchaus denkbar – somit handelt es sich hier um eine „worst-case“-Abschätzung).

Insbesondere bei Märkten gleicher Branche kann bei deren räumlicher Nähe von einem Konkurrenzeffekt ausgegangen werden. Dieser Aspekt greift hier weniger, sodass der Konkurrenzeffekt bei niedrigen fünf Prozent gesehen wird.

Tabelle 3 zeigt die jeweiligen Abminderungsfaktoren in ihrer Größenordnung. Unter den oben genannten Annahmen erzeugen die Kunden der neuen Einzelhandelseinrichtung



westlich der Rüsselsheimer Straße somit voraussichtlich gerundet etwa **300 Kfz-Fahrten Neuverkehr pro Tag im Querschnitt** ($0,85 * 0,70 * 0,95 * 525 = 297$ Kfz-Fahrten) – je ca. 150 zu- und abfahrend.

relevante Effekte	Bandbreite	Abminderung
Mitnahmeeffekt	5 – 35 %	um 15 %
Verbundeffekt	10 – 30 %	um 30 %
Konkurrenzeffekt	0 – 30 %	um 5 %

Tabelle 3: Kennwerte zur Abminderung des Kundenverkehrs nach [3]

3.3.2 Beschäftigtenverkehr

In Abhängigkeit von der Branche der Nutzung gibt die Fachliteratur Kennwerte vor, mit denen sich über die Bruttogeschoss- und/oder Verkaufsfläche die Anzahl der Beschäftigten abschätzen und aus diesem Wert der Beschäftigtenverkehr ermitteln lässt. Mit den abzuleitenden Rechenwerten werden die induzierten Kfz-Fahrten aus dem Beschäftigtenverkehr ermittelt. Für die Wegehäufigkeit werden dabei einheitlich 2,7 Wege pro Beschäftigtem eingesetzt (aus einer Spanne von 2,5 bis 3,0), für den Modal-Split werden 85 Prozent für den motorisierten Individualverkehr unterstellt (aus einer Spanne von 30 bis 90 Prozent) und für den Pkw-Besetzungsgrad ist 1,05 anzusetzen (aus einer Spanne von 1,05 bis 1,15).

Nutzung	BGF [m ²]	spezifische Beschäftigtenzahl x Besch./100 m ² VKF	Beschäftig- tenzahl	Anzahl Kfz-Fahrten [Kfz-Fahrten/24h]
Drogeriemarkt	960	0,7... 1,8 – 1,25	12	26

Tabelle 4: Kennwerte für den Beschäftigtenverkehr Einzelhandel

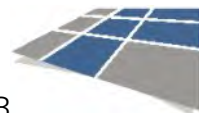
3.3.3 Wirtschaftsverkehr

Zur Ermittlung des induzierten Wirtschaftsverkehrs (Lieferanten, Entsorgung,...) wird eine Beaufschlagung von ca. 5 bis 30 Prozent (setze 20 %) auf die Beschäftigten-Fahrten angesetzt, sodass sich an Wirtschaftsverkehr täglich etwa fünf Kfz-Fahrten im Querschnitt ergeben – von diesen wird ein Fünftel als Lkw-Verkehr angesetzt (=1).

3.3.4 Gesamter induzierter Verkehr

Insgesamt werden durch die geplanten Nutzungen rund 330 Kfz-Fahrten im Querschnitt als Neuverkehr induziert:

$$297 \text{ Kunden-} + 26 \text{ Beschäftigten-} + 5 \text{ Wirtschaftsfahrten} = 328 \text{ Kfz-Fahrten/24h}$$



3.4 Verkehrsmengen in den Spitzenstunden

	Quellverkehr v.Sp-h	Zielverkehr v.Sp-h	Gesamtneuverkehr pro Richtung
Kunden	1,8 %	3,9 %	von 297/2 Kfz/Tag
Beschäftigte	4,9 %	18,7 %	von 26/2 Kfz/Tag
Wirtschaftsverkehr	5,6 %	9,2 %	von 5/2 Kfz/Tag
	n.Sp-h	n.Sp-h	
Kunden	9,5 %	10,8 %	von 297/2 Kfz/Tag
Beschäftigte	12,8 %	1,1 %	von 26/2 Kfz/Tag
Wirtschaftsverkehr	7,9 %	5,9 %	von 5/2 Kfz/Tag

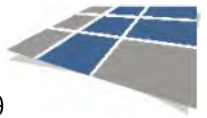
Tabelle 5: prozentuale Anteile der Kfz-Fahrten der vor- bzw. nachmittäglichen Spitzenstunde am Tagesverkehr (7:30 – 8:30 Uhr/16:30 – 17:30 Uhr) nach [3]

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Markt-Anbindung ist der gesamte induzierte Verkehr einschließlich der durch den Mitnahmeeffekt abgeminderten Fahrten zu berücksichtigen. Die zeitliche Verteilung aller Fahrten auf die Spitzenstunden wird üblicherweise gemäß maßgeblicher Fachliteratur³ aus normierten Tagesganglinien erzeugt, die auf empirischen Untersuchungen basieren (Tabelle 5). Demnach verteilen sich die ermittelten Fahrten pro Tag analog Tabelle 6 auf die Vor- bzw. Nachmittagspitze von 7:30 bis 8:30 Uhr und von 16:30 bis 17:30 Uhr wie folgt:

	Quellverkehr		Zielverkehr		Summe	
	v.Sp-h	n.Sp-h	v.Sp-h	n.Sp-h	v.Sp-h	n.Sp-h
Kunden	3	14	6	16	9	30
Beschäftigte	1	2	3	0	4	2
Wirtschaftsverkehr	0	0	0	0	0	0
Summe Neuverkehr	4	16	9	16	13	32

Tabelle 6: induzierte Kfz-Fahrten in den Spitzenstunden

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Anbindung der Fläche über den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg zum Kreisverkehr an die Rüsselsheimer Straße sind demnach in der vormittäglichen Spitzenstunde (4+9=) **13 Kfz-Fahrten** zu berücksichtigen, in der in der nachmittäglichen sind es **32**.



3.5 Räumliche und zeitliche Verkehrsverteilung

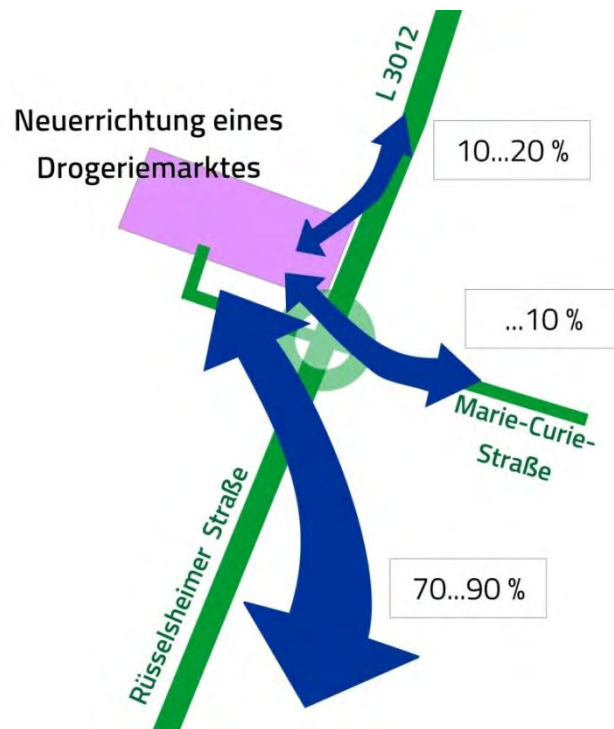
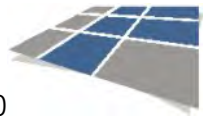


Abbildung 3: Verkehrsverteilung Spitzstunden

Für den prognostizierten Neuverkehr wird eine Verkehrsverteilung für die künftige Situation erstellt, die sich an den Ergebnissen der Bestands-Zählung des Knotenpunktes Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße sowie an der Lage der Fläche im Straßennetz und der Siedlungsstruktur des Ortes orientiert; demnach wird eine Verteilung der resultierenden Verkehrsströme Nord zu Süd erwartet von ca. 20 : 80, wie in *Abbildung 3* schematisch dargestellt. Die blauen Pfeile geben qualitativ an, welchen Richtungsbezug die Verkehrsströme haben – daraus ist ableitbar, welche Route dann gewählt wird; einerseits über die südliche Rüsselsheimer Straße zum Ortskern, andererseits über die nördliche Rüsselsheimer Straße zur L 3012 oder zur Marie-Curie-Straße.

vormittägliche Spitzstunde (gemäß Tabelle 6)

Quellverkehr:	$4 \text{ Kfz-Fahrten} * 15 \text{ Prozent} = 1 \text{ Kfz-Fahrten} - \text{nach Norden (L 3012)}$
	$4 \text{ Kfz-Fahrten} * 5 \text{ Prozent} = 0 \text{ Kfz-Fahrten} - \text{nach Osten}$
	$4 \text{ Kfz-Fahrten} * 80 \text{ Prozent} = 3 \text{ Kfz-Fahrten} - \text{nach Süden}$
Zielverkehr:	$9 \text{ Kfz-Fahrten} * 15 \text{ Prozent} = 1 \text{ Kfz-Fahrten} - \text{von Norden (L 3012)}$
	$9 \text{ Kfz-Fahrten} * 5 \text{ Prozent} = 1 \text{ Kfz-Fahrten} - \text{von Osten}$
	$9 \text{ Kfz-Fahrten} * 80 \text{ Prozent} = 7 \text{ Kfz-Fahrten} - \text{von Süden}$

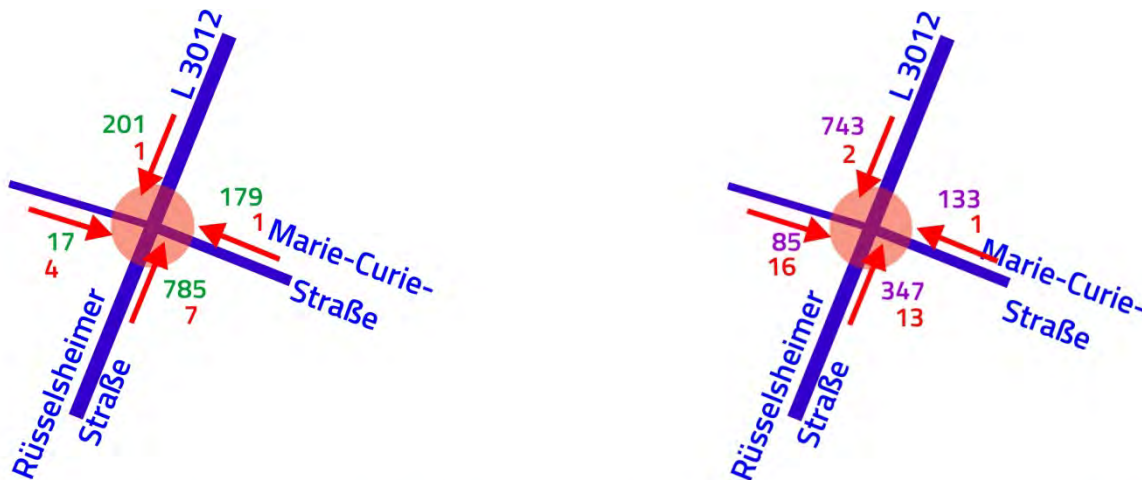


nachmittägliche Spitzenstunde (gemäß Tabelle 6)

- Quellverkehr:** 16 Kfz-Fahrten * 15 % = 2 Kfz-Fahrten – nach Norden (L 3012)
 16 Kfz-Fahrten * 5 % = 1 Kfz-Fahrten – nach Osten
 16 Kfz-Fahrten * 80 % = 13 Kfz-Fahrten – nach Süden
- Zielverkehr:** 16 Kfz-Fahrten * 15 % = 2 Kfz-Fahrten – von Norden (L 3012)
 16 Kfz-Fahrten * 5 % = 1 Kfz-Fahrten – von Osten
 16 Kfz-Fahrten * 80 % = 13 Kfz-Fahrten – von Süden

In der vormittäglichen Spitzenstunde fließen ca. 1.080 Kfz pro Stunde über die L 3012 von/nach Norden, etwa 1.000 Kfz sind zum südlichen Teil der Rüsselsheimer Straße gerichtet und für die Marie-Curie-Straße werden rund 230 Kfz pro Stunde erwartet; analog werden die entsprechenden Werte für die nachmittägliche Spitzenstunde angegeben mit ca. 1.060 Kfz pro Stunde über die L 3012 von/nach Norden, etwa 1.140 Kfz über den südlichen Teil der Rüsselsheimer Straße und rund 270 Kfz pro Stunde über die Marie-Curie-Straße.

3.6 Anbindung Gemeindestraßennetz



1.182 Kfz/h - Verkehrsbelastungen Nullfall 2030 (vormittägliche Spitzenstunde)

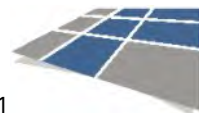
13 Kfz/h - Zuwachs durch Marktinbetriebnahme

1.308 Kfz/h - Verkehrsbelastungen Nullfall 2030 (nachmittägliche Spitzenstunde)

32 Kfz/h - Zuwachs durch Marktinbetriebnahme

Abbildung 4: abgeleitete Verkehrsbelastung am zu untersuchenden Knotenpunkt

Die Überlagerung der Bestandsbelastungen der Rüsselsheimer Straße mit dem Nullfall 2030 und mit den Prognosebelastungen für die Markt-Nutzung führt in der vormittäglichen Spitzenstunde zu einer Gesamtbelastung des Kreisverkehrs von ca. 1.195 Kfz/h; dies entspricht einem Zuwachs gegenüber dem Bestand 2016 von rund 11 Prozent; in der nachmittäglichen Spitzenstunde sind 1.340 Kfz/h zu erwarten, mithin ein Zuwachs



von etwa 24 Prozent. Den Überlegungen zur Leistungsfähigkeit (*Kapitel 4*) werden die in *Abbildung 4* bzw. *Anhang 3* dargestellten Belastungswerte am zu untersuchenden Knotenpunkt zugrunde gelegt.

4 Leistungsfähigkeit

Der bestehende Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße soll das Plangebiet anschließen; daher ist zunächst die Leistungsfähigkeit mit den Bestandszahlen zu prüfen, um die durch die geplanten Nutzungen eintretenden Veränderungen feststellen und bewerten zu können; anschließend wird dieser Schritt auch für den Nullfall 2030 (einschließlich Aldi-Markt) sowie schließlich für den Planfall 2030 ausgeführt.

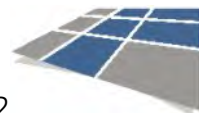
Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit wird das allgemein anerkannte Rechenprogramm *KREISEL*⁴ verwendet. Sie erfolgt nach den Kriterien des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS)⁵ durch die Einteilung in eine Verkehrsqualitätsstufe über die mittlere Wartezeit (z.B. hier: mittlere Wartezeit kleiner oder gleich 28 Sekunden \Rightarrow gute Verkehrsqualitätsstufe B; mittlere Wartezeit = Verlustzeit minus 8 Sekunden). Im HBS werden sechs verschiedene Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) definiert. Stufe A stellt die beste Qualität dar und Stufe F die schlechteste. Es kann vereinfacht folgende Einstufung vorgenommen werden (A = Wartezeiten sehr gering, B = Wartezeiten gering, C = Wartezeiten „spürbar“, kaum beeinträchtigender Stau, D = teilweise hohe Wartezeiten, Verkehrszustand *noch* stabil, E = Kapazitätsgrenze erreicht und F = Überlastung des Knotenpunktes).

4.1 Bestand 2016

Im Bestand ist der Knoten Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße als Kreisverkehr ausgebildet. Es ist festzustellen, dass der Knotenpunkt die vorhandenen Verkehrsmengen leistungsfähig abwickeln kann – die erreichte Verkehrsqualität beim Berechnungsverfahren nach HBS liegt in der vor- und in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils bei der sehr guten Qualitätsstufe A (*Anhang 4, Tabelle 7.1*).

⁴ BPS GmbH: Programm für die Berechnung der Kapazität und Qualität des Verkehrsablaufs an einem Kreisverkehr (KREISEL); Bonn/Karlsruhe; aus "Merkblatt Kreisverkehre 2006 – Korrekturen Brilon 2007".

⁵ FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRASSEN- UND VERKEHRSWESSEN (FGSV): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS); Köln, 2015.



Kennwerte	v. Sp-h	n. Sp-h
Knotenpunktbelastung [Kfz/h]	1.078	1.080
mittlere Wartezeit über alle Fahrzeuge [s]	6,9	6,3
maximale mittlere Wartezeit der Einzelströme [s]	8	8
mittlere Rückstaulänge L 99 [Kfz]	7	7
Verkehrsqualitätsstufe	A	A

v.Sp-h: vormittägliche Spitzenstunde; n.Sp-h: nachmittägliche Spitzenstunde

Tabelle 7.1: Leistungsfähigkeit Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße – Analyse 2016

4.2 Nullfall 2030

Analog zur Überprüfung der Analyse 2016 erfolgt diese nun auch für den Nullfall 2030. Die allgemein moderat steigenden Verkehrsbelastungen und die durch die Realisierung des Bebauungsplanes (Süd) hervorgerufenen führen im Nullfall am Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße in der vormittäglichen Spitzenstunde weiterhin zur sehr guten Verkehrsqualitätsstufe A, in der nachmittäglichen Spitzenstunde wird die gute Qualitätsstufe B erreicht (Tabelle 7.2, Anhang 5).

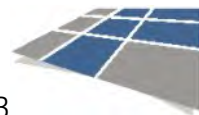
Kennwerte	v. Sp-h	n. Sp-h
Knotenpunktbelastung [Kfz/h]	1.182	1.308
mittlere Wartezeit über alle Fahrzeuge [s]	7,9	7,9
maximale mittlere Wartezeit der Einzelströme [s]	9	10
mittlere Rückstaulänge L 99 [Kfz]	9	11
Verkehrsqualitätsstufe	A	B

v.Sp-h: vormittägliche Spitzenstunde; n.Sp-h: nachmittägliche Spitzenstunde

Tabelle 7.2: Leistungsfähigkeit Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße – Nullfall 2030

4.3 Planfall 2030

Zur Vervollständigung der Betrachtungen zur Leistungsfähigkeit wird schließlich die Situation auch für den Planfall „durchgespielt“. Die kaum erkennbar steigenden Verkehrsbelastungen, hervorgerufen durch die geplante Realisierung des Bebauungsplanes, ändern im Planfall am Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße die Verkehrsqualitätsstufen nicht – in der vormittäglichen Spitzenstunde ist die sehr gute Qualitätsstufe A gegeben, in der nachmittäglichen die gute Stufe B (Tabelle 7.3, Anhang 6).



Kennwerte	v. Sp-h	n. Sp-h
Knotenpunktbelastung [Kfz/h]	1.195	1.340
mittlere Wartezeit über alle Fahrzeuge [s]	8,0	8,1
maximale mittlere Wartezeit der Einzelströme [s]	9	11
mittlere Rückstaulänge L 99 [Kfz]	9	10
Verkehrsqualitätsstufe	A	B

v.Sp-h: vormittägliche Spitzenstunde; n.Sp-h: nachmittägliche Spitzenstunde

Tabelle 7.3: Leistungsfähigkeit Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße – Planfall 2030

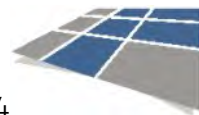
5 Grundlagen für schalltechnische Untersuchung (Verkehrsmengen Tag- und Nacht-Belastung)

Aus den Ergebnissen der Verkehrszählung werden die für die schalltechnische Untersuchung notwendigen Aussagen abgeleitet. Die Verkehrsbelastungen werden differenziert dargestellt nach Tag- (6:00 bis 22:00 Uhr) und Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr), sodass sich daraus auch die werktägliche Verkehrsbelastung (DTV_w) ergibt. Ergänzend werden auch die jeweiligen Schwerverkehrsmengen separat ausgewiesen.

5.1 Analyse 2016

In der Rüsselsheimer Straße liegt die aus der Zählung hochgerechnete Tagesbelastung (DTV_w) im Bereich des geplanten Bebauungsplanes bei rund 10.370 Kfz/24h nördlich des Kreisverkehrs und südlich davon bei rund 9.530 Kfz/24h. Die Schwerverkehrsanteile betragen rund zwei Prozent. Die hessische Straßenbauverwaltung führt landesweit alle fünf Jahre Verkehrszählungen an verschiedenen Stellen auf Bundes-, Landes- und Kreisstraßen durch. Eine entsprechende Zählstelle liegt nördlich des in Rede stehenden Anschlusses in der Rüsselsheimer Straße (L 3012, Zählstelle 0134). Die Zählergebnisse für das Jahr 2015 weisen eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 9.587 Kfz/24h aus – mithin ist eine sehr gute Übereinstimmung gegeben.

Der Anteil der auf den Nachtzeitraum entfallenden Verkehrsmengen am gesamten Tagesverkehr liegt im Pkw-Verkehr bei 7,7 Prozent, im Lkw-Verkehr bei 5,4 Prozent. Die Verkehrsbelastungen der Analyse 2016 sind in *Plan 1* veranschaulicht – getrennt nach Tag- und Nachtzeitraum.



5.2 Nullfall 2030

Die Verkehrsbelastungen der Analyse werden für den Nullfall mit vier Prozent beaufschlagt (*Kapitel 3.1*), zusätzlich werden die Prognosebelastungen aus dem Bebauungsplan „Supermarktfiliale Kantstraße“ hinzuaddiert; die Ergebnisse sind in *Plan 2* dargestellt. In Folge dessen liegen die Verkehrsbelastungen in der Rüsselsheimer Straße dann bei etwa 11.040 Kfz/24h nördlich und 11.280 Kfz/24h südlich der Marie-Curie-Straße; letztere weist rund 2.690 Kfz/24h auf. Die Schwerverkehrsanteile sind gegenüber der Analyse unverändert.

5.3 Prognose 2030

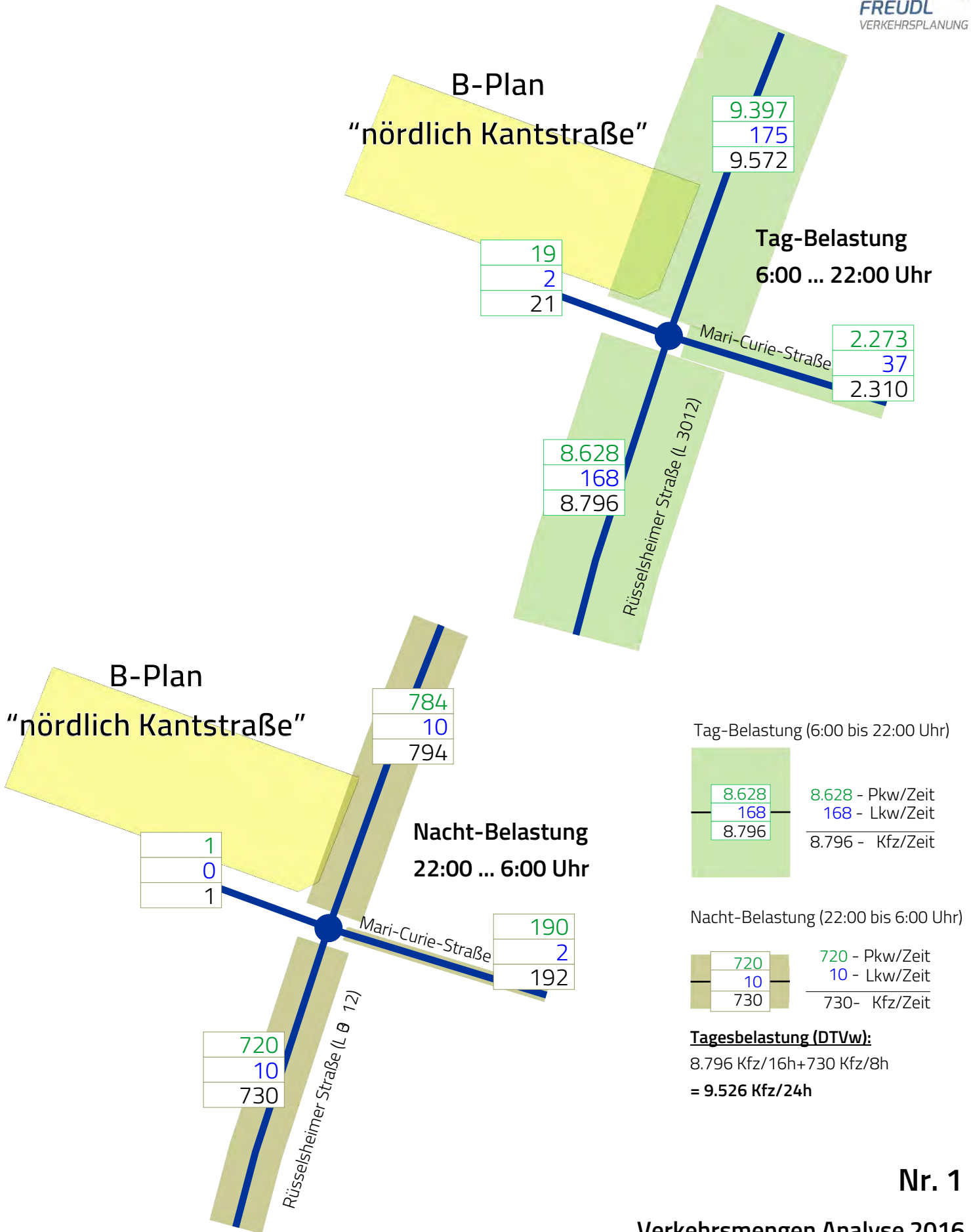
Auf die Verkehrsbelastungen des Nullfalles werden die Prognosedaten „aufgesattelt“. Die daraus resultierenden Ergebnisse sind durch Überlagerung des Neuverkehrs mit den vorliegenden Verkehrsmengen – analog *Kapitel 3.3* bzw. *3.5* – in *Plan 3* dargestellt.

In der Rüsselsheimer Straße Nord liegen die Verkehrsbelastungen dann bei rund 11.090 Kfz/24h – davon entfallen auf den Tag-Zeitraum ca. 10.260 Kfz/16h, auf den Nacht-Zeitraum ca. 830 Kfz/8h. Die Verkehrsbelastungen steigen im südlichen Abschnitt auf rund 11.540 Kfz/24h (10.770 Kfz/16h und 770 Kfz/8h nachts). In der Marie-Curie-Straße sind rund 2.700 Kfz/24h zu erwarten. Die Schwerverkehrsanteile betragen weiterhin unter zwei Prozent.

6 Resümee

Dem in Rede stehenden Vorhaben der Gemeinde Trebur kann bescheinigt werden, dass aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte erkennbar sind, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen. Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme können stets bei guter oder sehr guter Qualität leistungsfähig abgewickelt werden.

Der zu erwartende Neuverkehr wird in einem leistungsfähigen Straßennetz (Landesstraße) auftreten, welches in der vor- und in der nachmittäglichen Spitzenstunde moderat belastet ist und somit zusätzliche Verkehrsbelastungen ohne Beeinträchtigungen abwickeln kann.

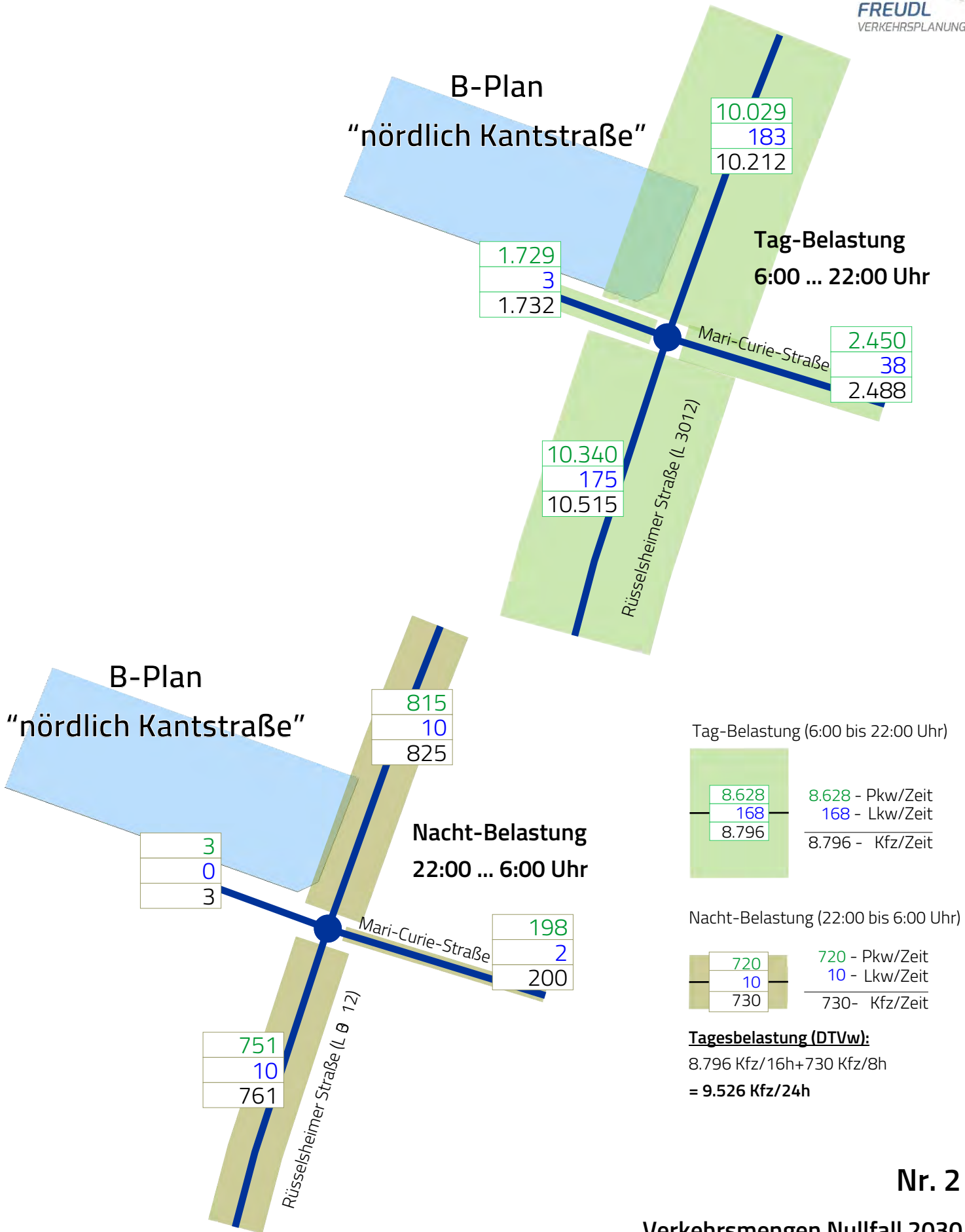


Nr. 1

Verkehrsmengen Analyse 2016

Gemeinde Trebur/DR Objekt GmbH

vorhabenbezogener B-Plan „nördlich der Kantstraße“ - Verkehrsuntersuchung

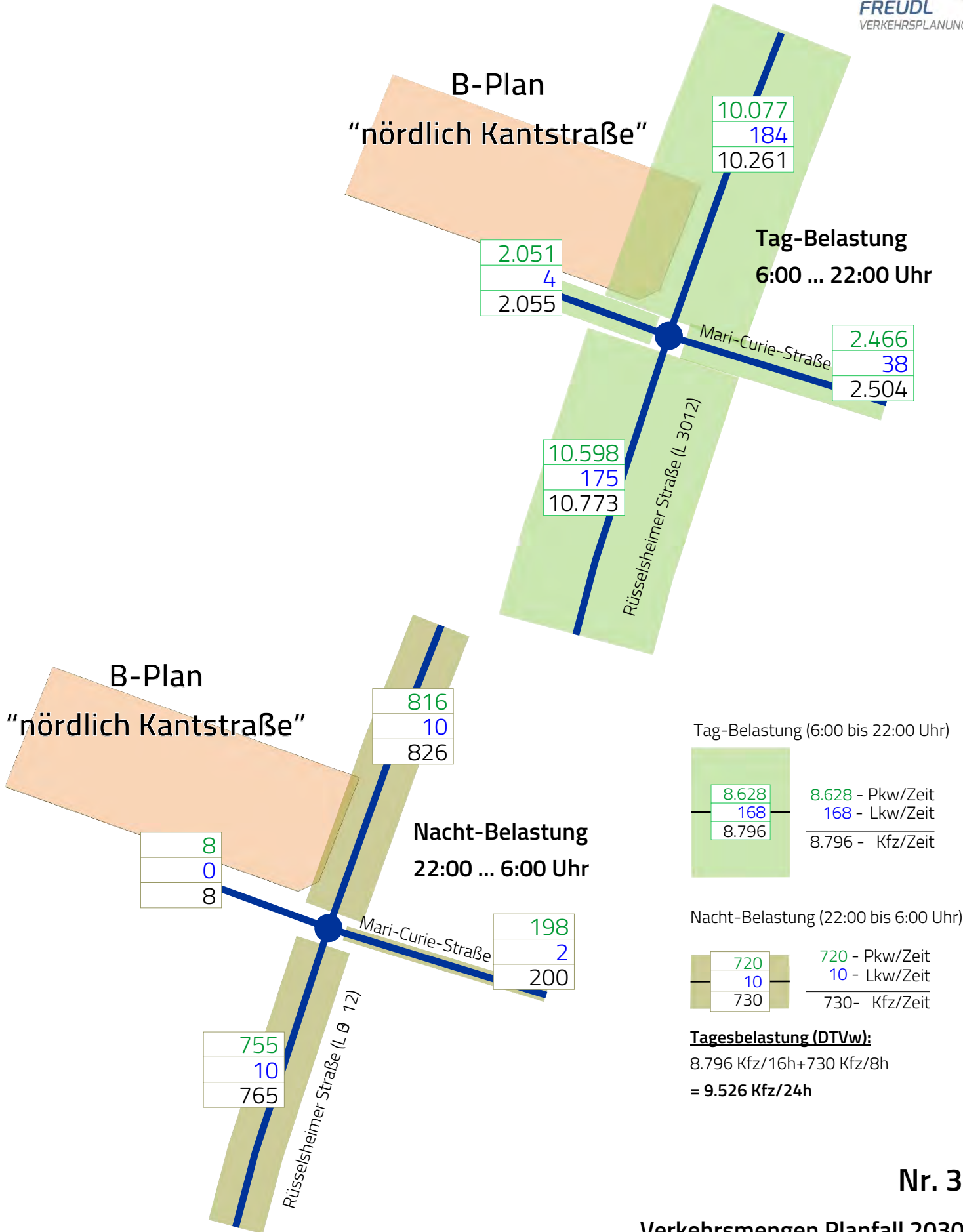


Nr. 2

Verkehrsmengen Nullfall 2030

Gemeinde Trebur/DR Objekt GmbH

vorhabenbezogener B-Plan „nördlich der Kantstraße“ - Verkehrsuntersuchung



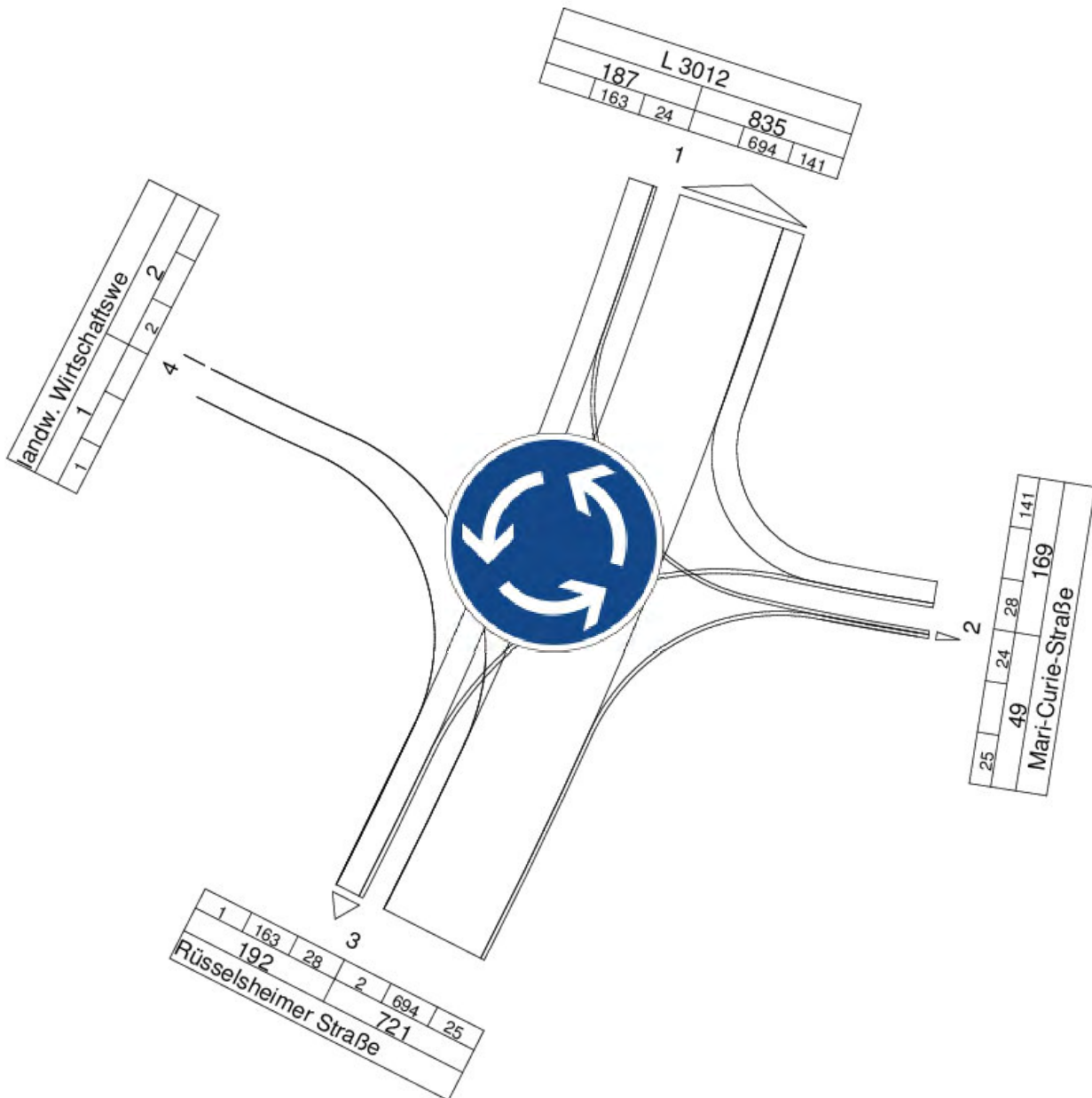
Nr. 3

Verkehrsmengen Planfall 2030

Gemeinde Trebur/DR Objekt GmbH

vorhabenbezogener B-Plan „nördlich der Kantstraße“ - Verkehrsuntersuchung

Rüsselsheimer Straße (L 3012)/Marie-Curie-Straße
vormittägliche Spitzenstunde - 7:30 bis 8:30 Uhr



Anhang 1.1

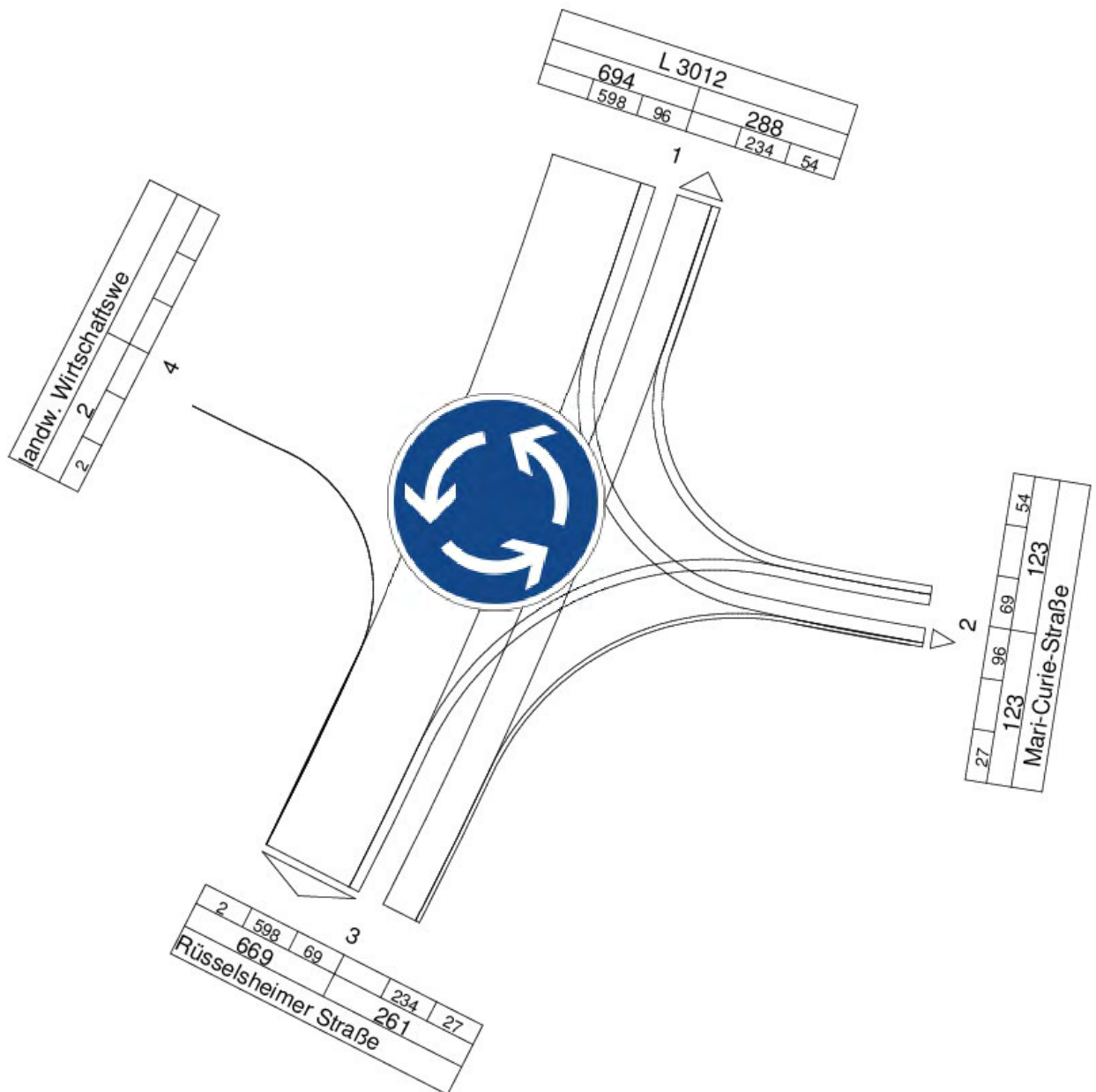
Verkehrsbelastungen Analyse 2016

31. Mai, 7:30 bis 8:30 Uhr

Gemeinde Trebur/DR Objekt GmbH

vorhabenbezogener B-Plan „nördlich der Kantstraße“ - Verkehrsuntersuchung

**Rüsselsheimer Straße (L 3012)/Marie-Curie-Straße
nachmittägliche Spitzenstunde - 16:30 bis 17:30 Uhr**



Anhang 1.2

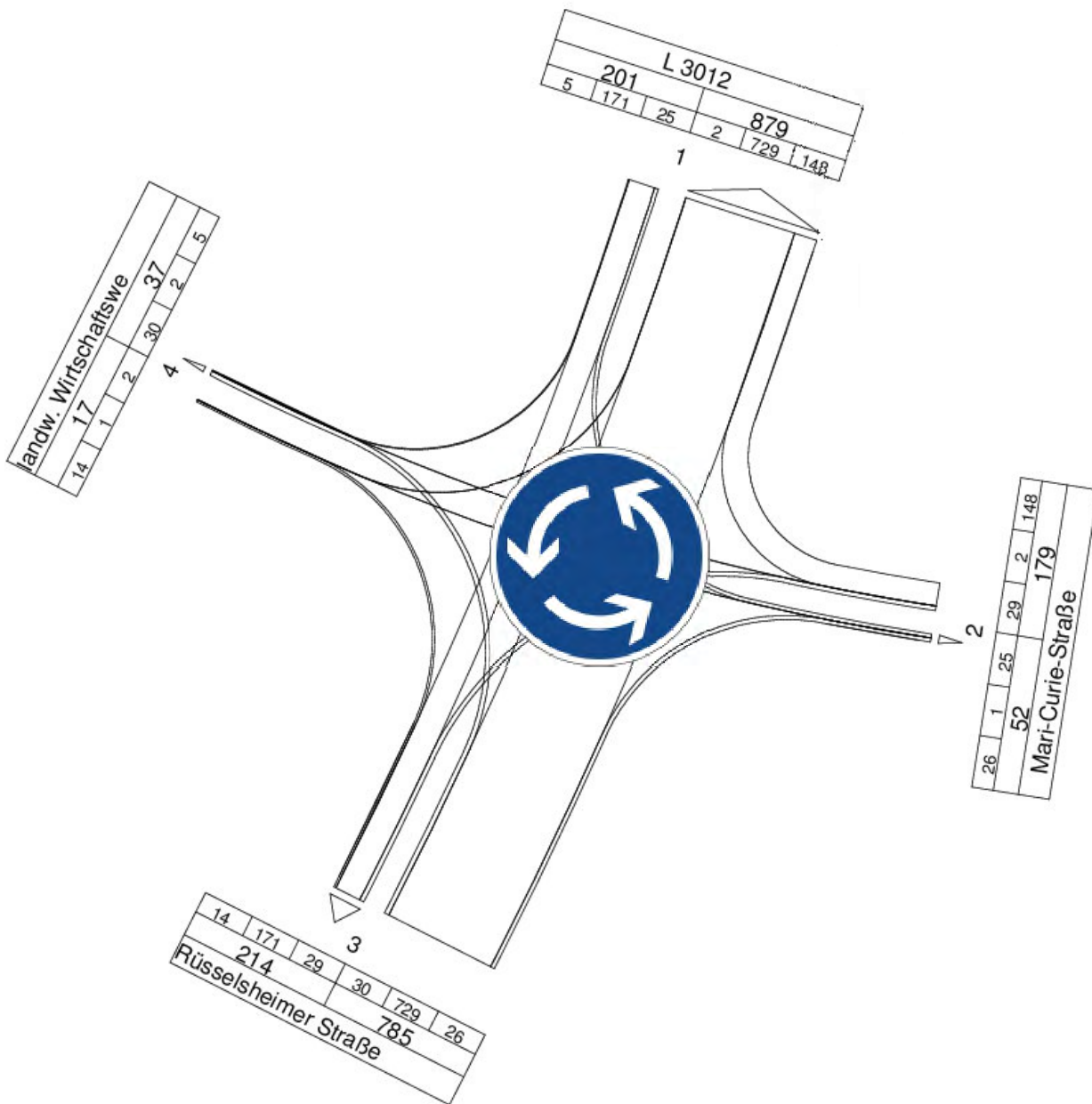
Verkehrsbelastungen Analyse 2016

31. Mai, 16:30 bis 17:30 Uhr

Gemeinde Trebur/DR Objekt GmbH

vorhabenbezogener B-Plan „nördlich der Kantstraße“ - Verkehrsuntersuchung

Rüsselsheimer Straße (L 3012)/Marie-Curie-Straße
vormittägliche Spitzenstunde - 7:30 bis 8:30 Uhr



Anhang 2.1

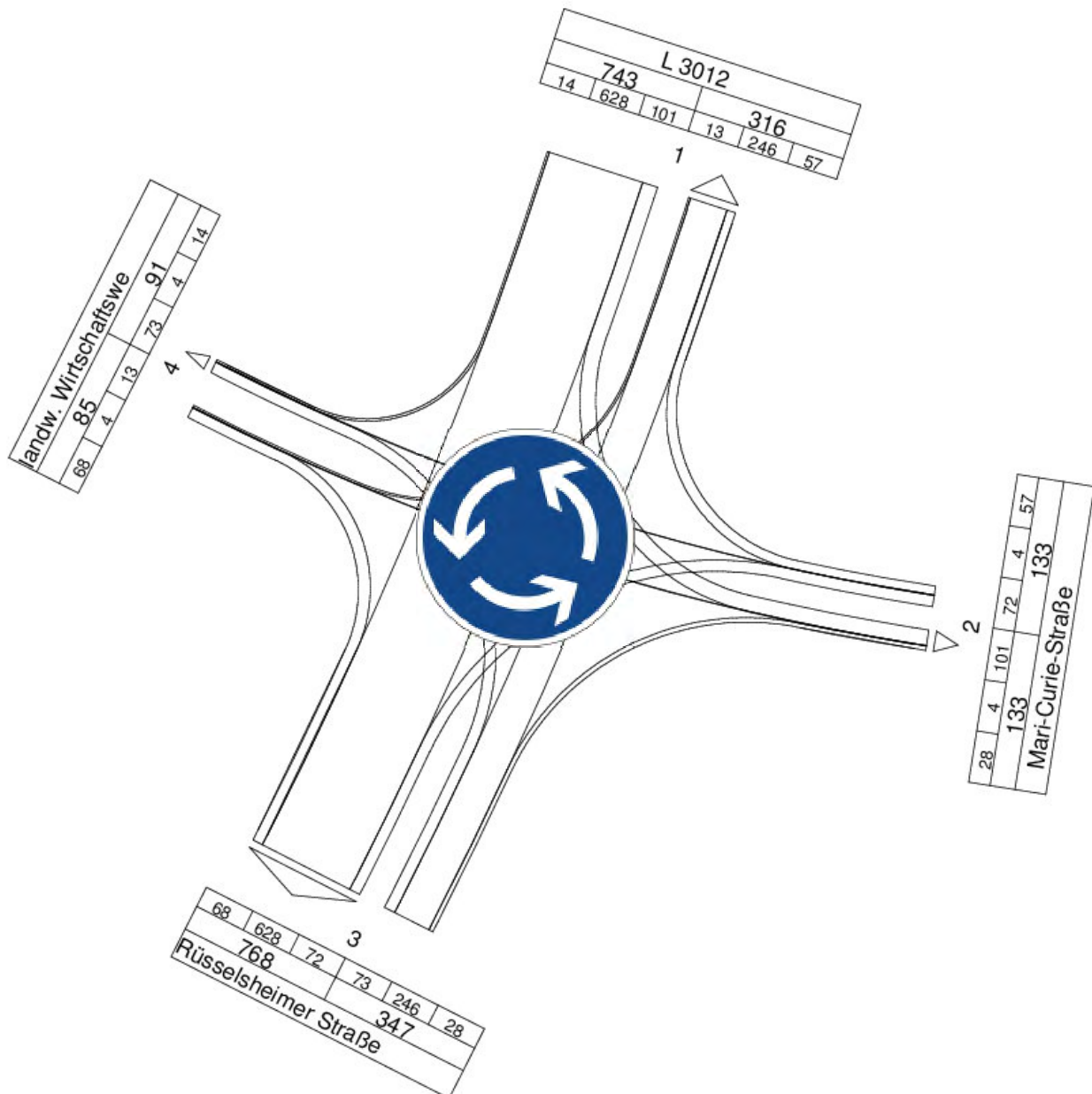
Verkehrsbelastungen Nullfall 2030

7:30 bis 8:30 Uhr

Gemeinde Trebur/DR Objekt GmbH

vorhabenbezogener B-Plan „nördlich der Kantstraße“ - Verkehrsuntersuchung

**Rüsselsheimer Straße (L 3012)/Marie-Curie-Straße
nachmittägliche Spitzenstunde - 16:30 bis 17:30 Uhr**



Anhang 2.2

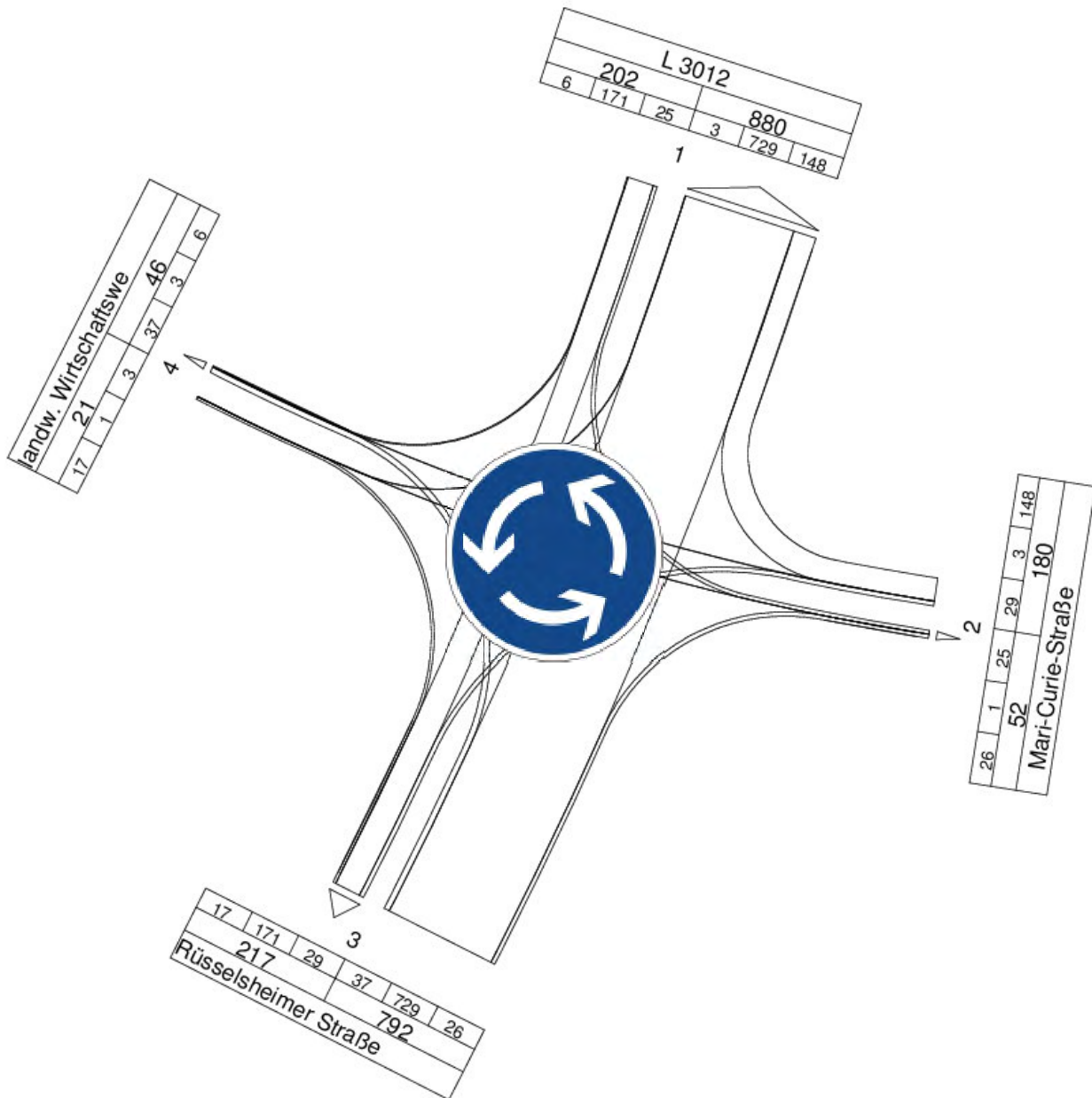
Verkehrsbelastungen Nullfall 2030

16:30 bis 17:30 Uhr

Gemeinde Trebur/DR Objekt GmbH

vorhabenbezogener B-Plan „nördlich der Kantstraße“ - Verkehrsuntersuchung

Rüsselsheimer Straße (L 3012)/Marie-Curie-Straße
vormittägliche Spitzenstunde - 7:30 bis 8:30 Uhr



Anhang 3.1

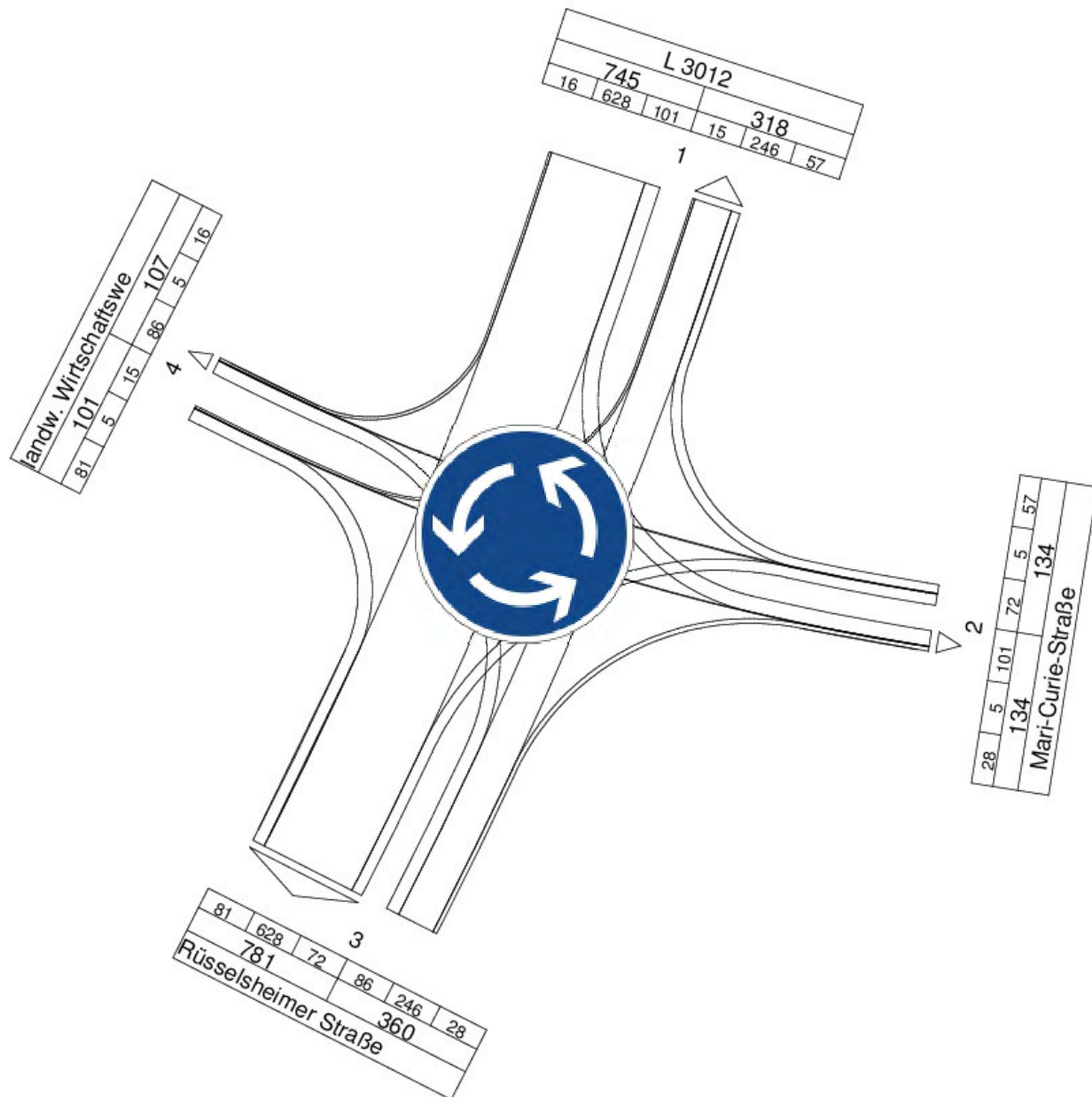
Verkehrsbelastungen Planfall 2030

7:30 bis 8:30 Uhr

Gemeinde Trebur/DR Objekt GmbH

vorhabenbezogener B-Plan „nördlich der Kantstraße“ - Verkehrsuntersuchung

**Rüsselsheimer Straße (L 3012)/Marie-Curie-Straße
nachmittägliche Spitzenstunde - 16:30 bis 17:30 Uhr**



Anhang 3.2

Verkehrsbelastungen Planfall 2030

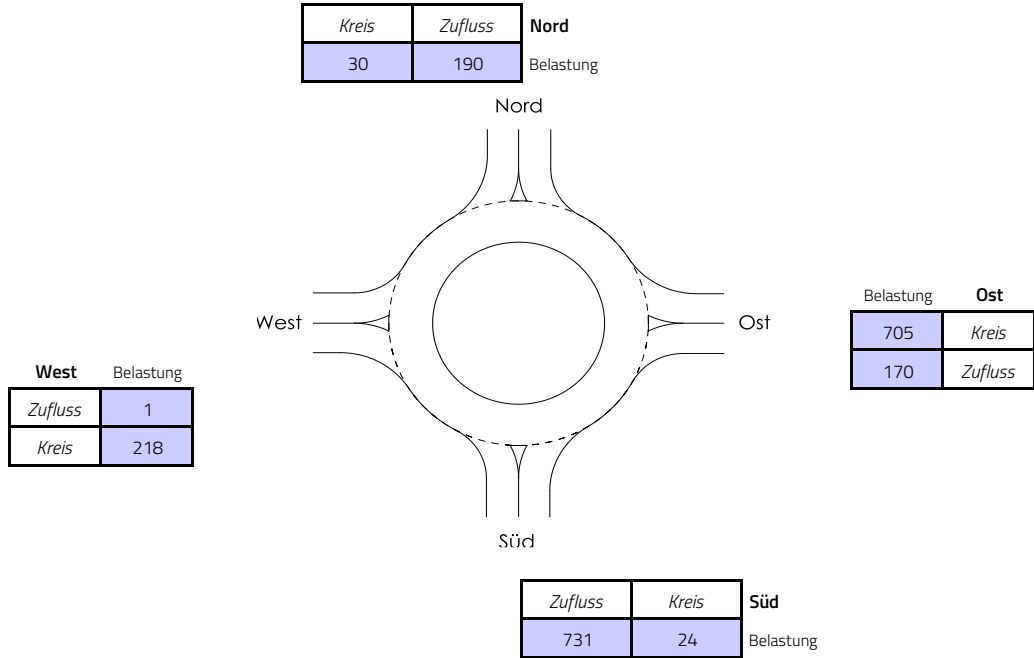
16:30 bis 17:30 Uhr

Gemeinde Trebur/DR Objekt GmbH

vorhabenbezogener B-Plan „nördlich der Kantstraße“ - Verkehrsuntersuchung

**Leistungsfähigkeitsuntersuchung für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage
nach HBS 2015, Teil S Stadtstraßen - Kapitel S5**

Knotenpunkt:	Gemeinde Trebur	
	Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße	
Planfall / Zählung:	Analyse - 31.05.2016	
Tageszeit:	vormittägliche Spitzenstunde (7:30 - 8:30)	
Knotenstrombelastungen	Eingabeeinheit:	Kfz/h



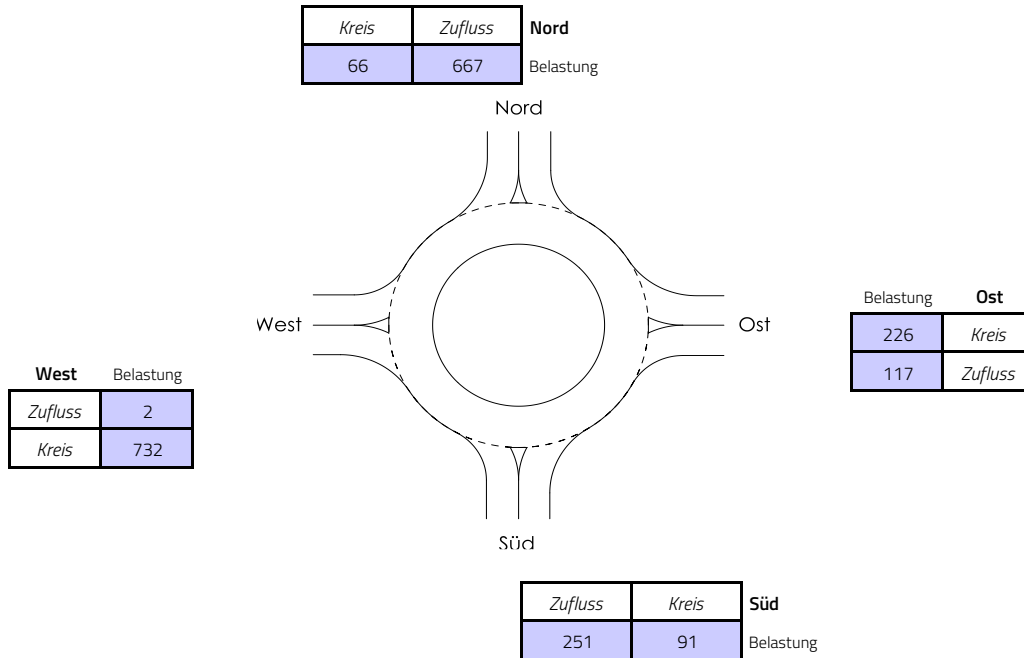
West: **Marktzufahrt**
 Süd: **Rüsselsheimer Straße**
 Ost: **Marie-Curie-Straße**
 Nord: **Rüsselsheimer Straße (L 3012)**

Umrechnungsfaktor
 in PKW-Einheiten: **1**

Wartezeiten									
Zufahrt	n-in	n-k	q-Kreis [PKW-E/h]	q-e-vorh [PKW-E/h]	q-e-max [PKW-E/h]	x	Reserve [PKW-E/h]	mittl. Wz s	Qualitätsstufe
West	1	1	218	1	1.037	0,00	1.036	4	A
Süd	1	1	24	731	1.207	0,61	476	8	A
Ost	1	1	705	170	648	0,26	478	8	A
Nord	1	1	30	190	1.214	0,16	1.024	4	A
Staulängen									
Zufahrt	n-in	n-k	q-Kreis [PKW-E/h]	q-e-vorh [PKW-E/h]	q-e-max [PKW-E/h]	L [PKW-E/h]	L-95 [PKW-E/h]	L-99 [PKW-E/h]	Qualitätsstufe
West	1	1	218	1	1037	0,0	0	0	A
Süd	1	1	24	731	1207	1,1	5	7	A
Ost	1	1	705	170	648	0,2	1	2	A
Nord	1	1	30	190	1214	0,1	1	1	A
erreichbare Qualitätsstufe QSV							A		
Zufluss über alle Zufahrten					[PKW-E/h]	1.092			
Mittl. Wartezeit über alle Fahrzeuge					[s pro Kfz]	6,9			

**Leistungsfähigkeitsuntersuchung für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage
nach HBS 2015, Teil S Stadtstraßen - Kapitel S5**

Knotenpunkt:	Gemeinde Trebur	
	Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße	
Planfall / Zählung:	Analyse - 31.05.2016	
Tageszeit:	nachmittägliche Spitzenstunde (16:30 - 17:30)	
Knotenstrombelastungen	Eingabeeinheit:	Kfz/h



West: Marktzufahrt	Umrechnungsfaktor in PKW-Einheiten: 1,05
Süd: Rüsselsheimer Straße	
Ost: Marie-Curie-Straße	
Nord: Rüsselsheimer Straße (L 3012)	

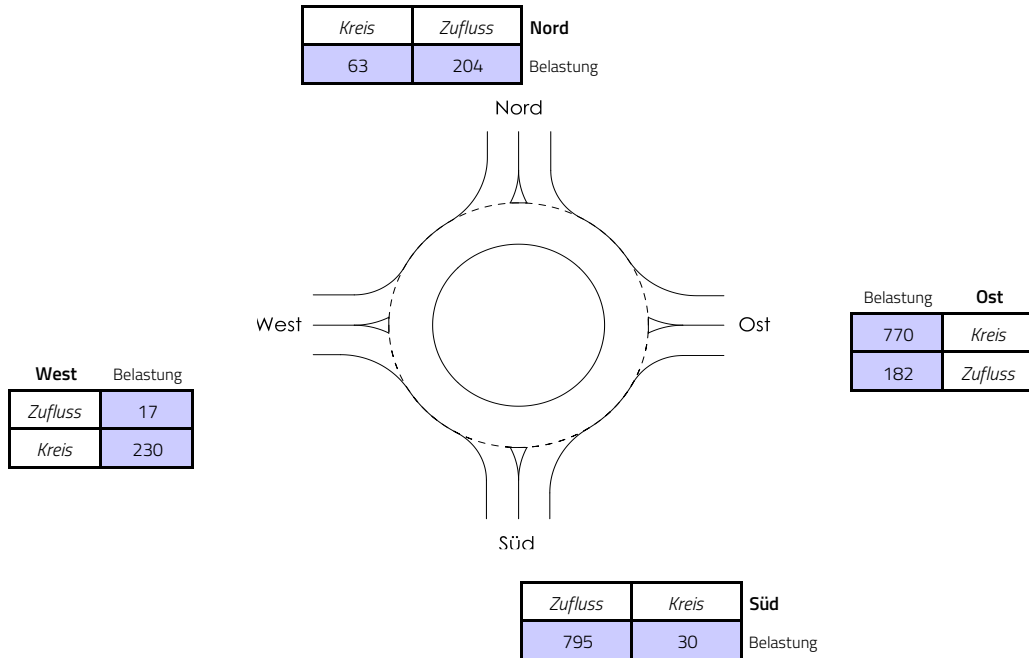
Wartezeiten									
Zufahrt	n-in	n-k	q-Kreis [PKW-E/h]	q-e-vorh [PKW-E/h]	q-e-max [PKW-E/h]	x	Reserve [PKW-E/h]	mittl. Wz s	Qualitätsstufe
West	1	1	769	2	600	0,00	598	6	A
Süd	1	1	96	264	1.143	0,23	879	4	A
Ost	1	1	237	123	1.021	0,12	898	4	A
Nord	1	1	69	700	1.178	0,59	478	8	A

Staulängen									
Zufahrt	n-in	n-k	q-Kreis [PKW-E/h]	q-e-vorh [PKW-E/h]	q-e-max [PKW-E/h]	L [PKW-E/h]	L-95 [PKW-E/h]	L-99 [PKW-E/h]	Qualitätsstufe
West	1	1	769	2	600	0,0	0	0	A
Süd	1	1	96	264	1143	0,2	1	1	A
Ost	1	1	237	123	1021	0,1	0	1	A
Nord	1	1	69	700	1178	1,0	4	7	A

erreichbare Qualitätsstufe QSV						A			
Zufluss über alle Zufahrten						[PKW-E/h]	1.089		
Mittl. Wartezeit über alle Fahrzeuge						[s pro Kfz]	6,3		

**Leistungsfähigkeitsuntersuchung für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage
nach HBS 2015, Teil S Stadtstraßen - Kapitel S5**

Knotenpunkt:	Gemeinde Trebur	
	Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße	
Planfall / Zählung:	Nullfall 2030	
Tageszeit:	vormittägliche Spitzenstunde (7:30 - 8:30)	
Knotenstrombelastungen	Eingabeeinheit:	Kfz/h



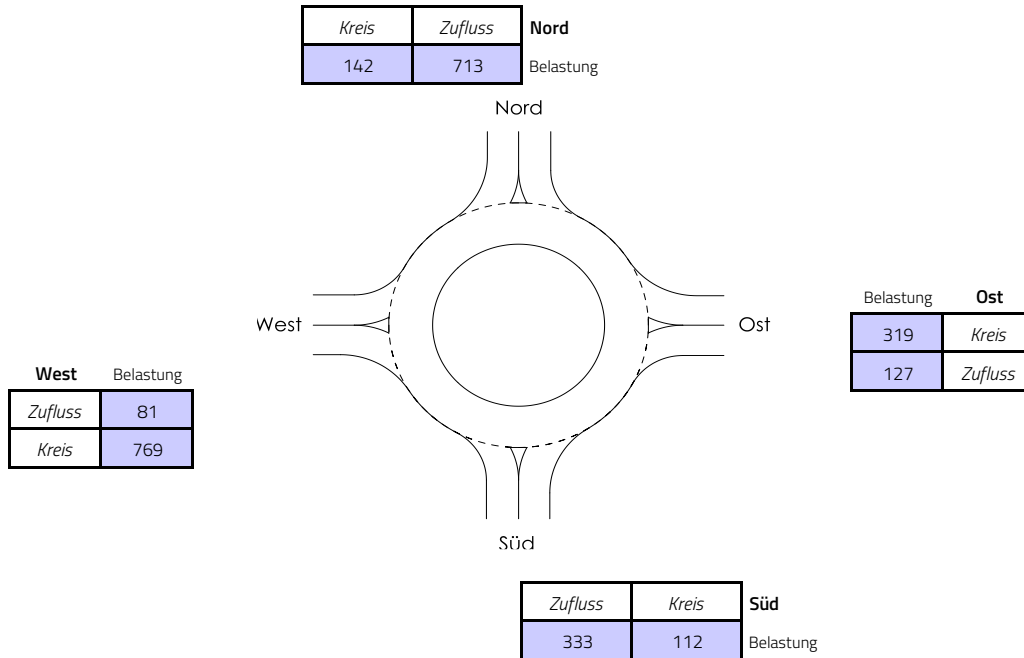
West: Marktzufahrt
Süd: Rüsselsheimer Straße
Ost: Marie-Curie-Straße
Nord: Rüsselsheimer Straße (L 3012)

Umrechnungsfaktor in PKW-Einheiten:	1
--	----------

Wartezeiten									
Zufahrt	n-in	n-k	q-Kreis [PKW-E/h]	q-e-vorh [PKW-E/h]	q-e-max [PKW-E/h]	x	Reserve [PKW-E/h]	mittl. Wz s	Qualitätsstufe
West	1	1	230	17	1.027	0,02	1.010	4	A
Süd	1	1	30	795	1.202	0,66	407	9	A
Ost	1	1	770	182	600	0,30	418	9	A
Nord	1	1	63	204	1.184	0,17	980	4	A
Staulängen									
Zufahrt	n-in	n-k	q-Kreis [PKW-E/h]	q-e-vorh [PKW-E/h]	q-e-max [PKW-E/h]	L [PKW-E/h]	L-95 [PKW-E/h]	L-99 [PKW-E/h]	Qualitätsstufe
West	1	1	230	17	1027	0,0	0	0	A
Süd	1	1	30	795	1202	1,3	6	9	A
Ost	1	1	770	182	600	0,3	1	2	A
Nord	1	1	63	204	1184	0,1	1	1	A
erreichbare Qualitätsstufe QSV							A		
Zufluss über alle Zufahrten					[PKW-E/h]	1.198			
Mittl. Wartezeit über alle Fahrzeuge					[s pro Kfz]	7,9			

**Leistungsfähigkeitsuntersuchung für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage
nach HBS 2015, Teil S Stadtstraßen - Kapitel S5**

Knotenpunkt:	Gemeinde Trebur	
	Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße	
Planfall / Zählung:	Nullfall 2030	
Tageszeit:	nachmittägliche Spitzenstunde (16:30 - 17:30)	
Knotenstrombelastungen	Eingabeeinheit:	Kfz/h



West: Marktzufahrt	Umrechnungsfaktor in PKW-Einheiten: 1,05
Süd: Rüsselsheimer Straße	
Ost: Marie-Curie-Straße	
Nord: Rüsselsheimer Straße (L 3012)	

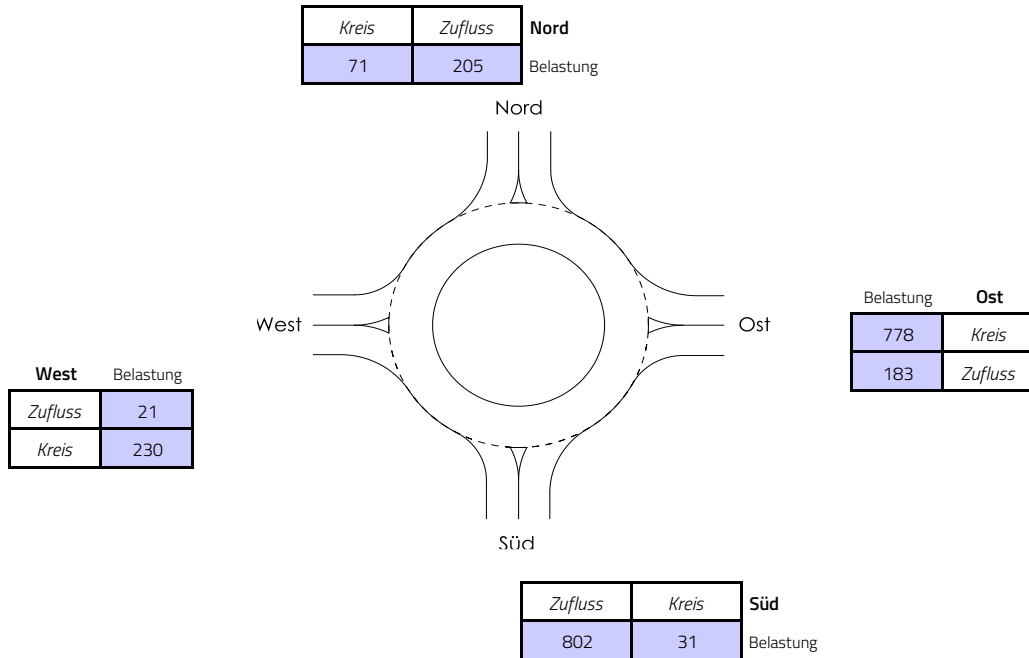
Wartezeiten									
Zufahrt	n-in	n-k	q-Kreis [PKW-E/h]	q-e-vorh [PKW-E/h]	q-e-max [PKW-E/h]	x	Reserve [PKW-E/h]	mittl. Wz s	Qualitätsstufe
West	1	1	807	85	573	0,15	488	7	A
Süd	1	1	118	350	1.124	0,31	774	5	A
Ost	1	1	335	133	939	0,14	806	5	A
Nord	1	1	149	749	1.107	0,68	358	10	B

Staulängen									
Zufahrt	n-in	n-k	q-Kreis [PKW-E/h]	q-e-vorh [PKW-E/h]	q-e-max [PKW-E/h]	L [PKW-E/h]	L-95 [PKW-E/h]	L-99 [PKW-E/h]	Qualitätsstufe
West	1	1	807	85	573	0,1	1	1	A
Süd	1	1	118	350	1124	0,3	1	2	A
Ost	1	1	335	133	939	0,1	0	1	A
Nord	1	1	149	749	1107	1,4	6	9	B

erreichbare Qualitätsstufe QSV						B			
Zufluss über alle Zufahrten					[PKW-E/h]	1.317			
Mittl. Wartezeit über alle Fahrzeuge					[s pro Kfz]	7,9			

**Leistungsfähigkeitsuntersuchung für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage
nach HBS 2015, Teil S Stadtstraßen - Kapitel S5**

Knotenpunkt:	Gemeinde Trebur	
	Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße	
Planfall / Zählung:	Planfall 2030	
Tageszeit:	vormittägliche Spitzenstunde (7:30 - 8:30)	
Knotenstrombelastungen	Eingabeeinheit:	Kfz/h



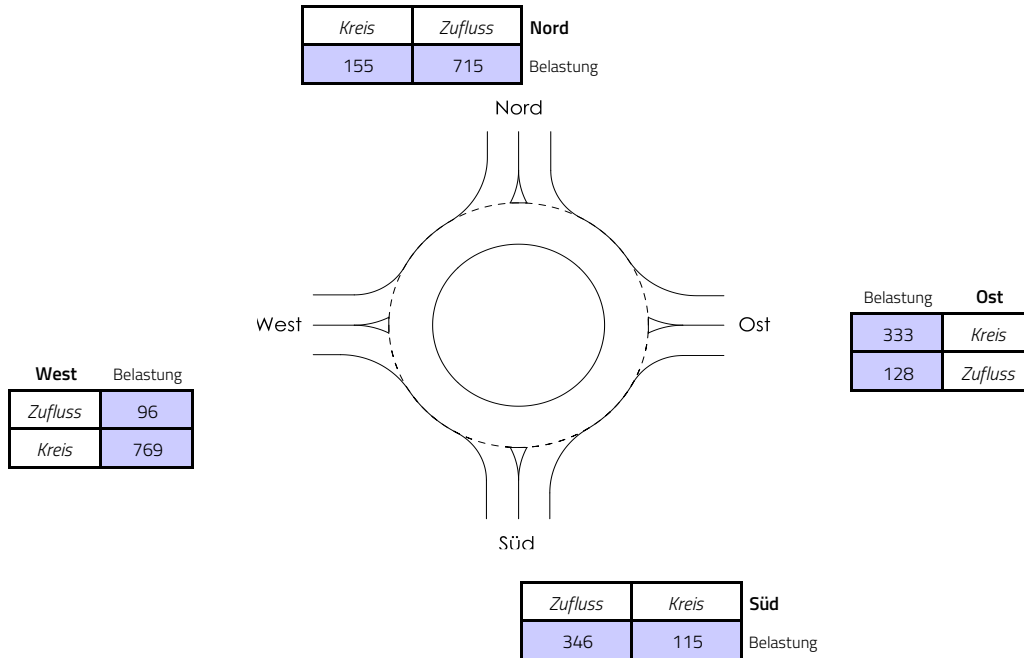
West: Marktzufahrt
Süd: Rüsselsheimer Straße
Ost: Marie-Curie-Straße
Nord: Rüsselsheimer Straße (L 3012)

Umrechnungsfaktor in PKW-Einheiten:	1
--	----------

Wartezeiten									
Zufahrt	n-in	n-k	q-Kreis [PKW-E/h]	q-e-vorh [PKW-E/h]	q-e-max [PKW-E/h]	x	Reserve [PKW-E/h]	mittl. Wz s	Qualitätsstufe
West	1	1	230	21	1.027	0,02	1.006	4	A
Süd	1	1	31	802	1.201	0,67	399	9	A
Ost	1	1	778	183	594	0,31	411	9	A
Nord	1	1	71	205	1.177	0,17	972	4	A
Staulängen									
Zufahrt	n-in	n-k	q-Kreis [PKW-E/h]	q-e-vorh [PKW-E/h]	q-e-max [PKW-E/h]	L [PKW-E/h]	L-95 [PKW-E/h]	L-99 [PKW-E/h]	Qualitätsstufe
West	1	1	230	21	1027	0,0	0	0	A
Süd	1	1	31	802	1201	1,4	6	9	A
Ost	1	1	778	183	594	0,3	1	2	A
Nord	1	1	71	205	1177	0,1	1	1	A
erreichbare Qualitätsstufe QSV							A		
Zufluss über alle Zufahrten					[PKW-E/h]	1.211			
Mittl. Wartezeit über alle Fahrzeuge					[s pro Kfz]	8,1			

**Leistungsfähigkeitsuntersuchung für Knotenpunkte ohne Lichtsignalanlage
nach HBS 2015, Teil S Stadtstraßen - Kapitel S5**

Knotenpunkt:	Gemeinde Trebur	
	Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße	
Planfall / Zählung:	Planfall 2030	
Tageszeit:	nachmittägliche Spitzenstunde (16:30 - 17:30)	
Knotenstrombelastungen	Eingabeeinheit:	Kfz/h



West: Marktzufahrt	Umrechnungsfaktor in PKW-Einheiten: 1,05
Süd: Rüsselsheimer Straße	
Ost: Marie-Curie-Straße	
Nord: Rüsselsheimer Straße (L 3012)	

Wartezeiten									
Zufahrt	n-in	n-k	q-Kreis [PKW-E/h]	q-e-vorh [PKW-E/h]	q-e-max [PKW-E/h]	x	Reserve [PKW-E/h]	mittl. Wz s	Qualitätsstufe
West	1	1	807	101	573	0,18	472	8	A
Süd	1	1	121	363	1.121	0,32	758	5	A
Ost	1	1	350	134	927	0,14	793	5	A
Nord	1	1	163	751	1.095	0,69	344	11	B

Staulängen									
Zufahrt	n-in	n-k	q-Kreis [PKW-E/h]	q-e-vorh [PKW-E/h]	q-e-max [PKW-E/h]	L [PKW-E/h]	L-95 [PKW-E/h]	L-99 [PKW-E/h]	Qualitätsstufe
West	1	1	807	101	573	0,1	1	1	A
Süd	1	1	121	363	1121	0,3	1	2	A
Ost	1	1	350	134	927	0,1	1	1	A
Nord	1	1	163	751	1095	1,5	6	10	B

erreichbare Qualitätsstufe QSV						B				
Zufluss über alle Zufahrten					[PKW-E/h]	1.349				
Mittl. Wartezeit über alle Fahrzeuge					[s pro Kfz]	8,2				



Gemeinde Trebur

Neubau eines Drogeriefachmarktes in Trebur
Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB

Mai 2018

Auftraggeber:

DR Objekt GmbH
Isernhägener Straße 16
30938 Burgwedel

Auftragnehmer:

Planungsbüro Holger Fischer
Konrad-Adenauer-Str. 16
35440 Linden

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung und Planziel.....	3
2	Standortbeschreibung	4
2.1	Abgrenzung des Einzugsbereiches	5
2.2	Kunden- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich	7
2.3	Kaufkraftbindung im Einzugsbereich	7
2.4	Umsatzerwartung / Umsatzherkunft.....	8
3	Auswirkungsanalyse im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO.....	10
3.1	Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung.....	10
3.2	Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz.....	15
3.3	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	15
3.4	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich	16
3.5	Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden	16
3.6	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.....	18
4	Fazit.....	18

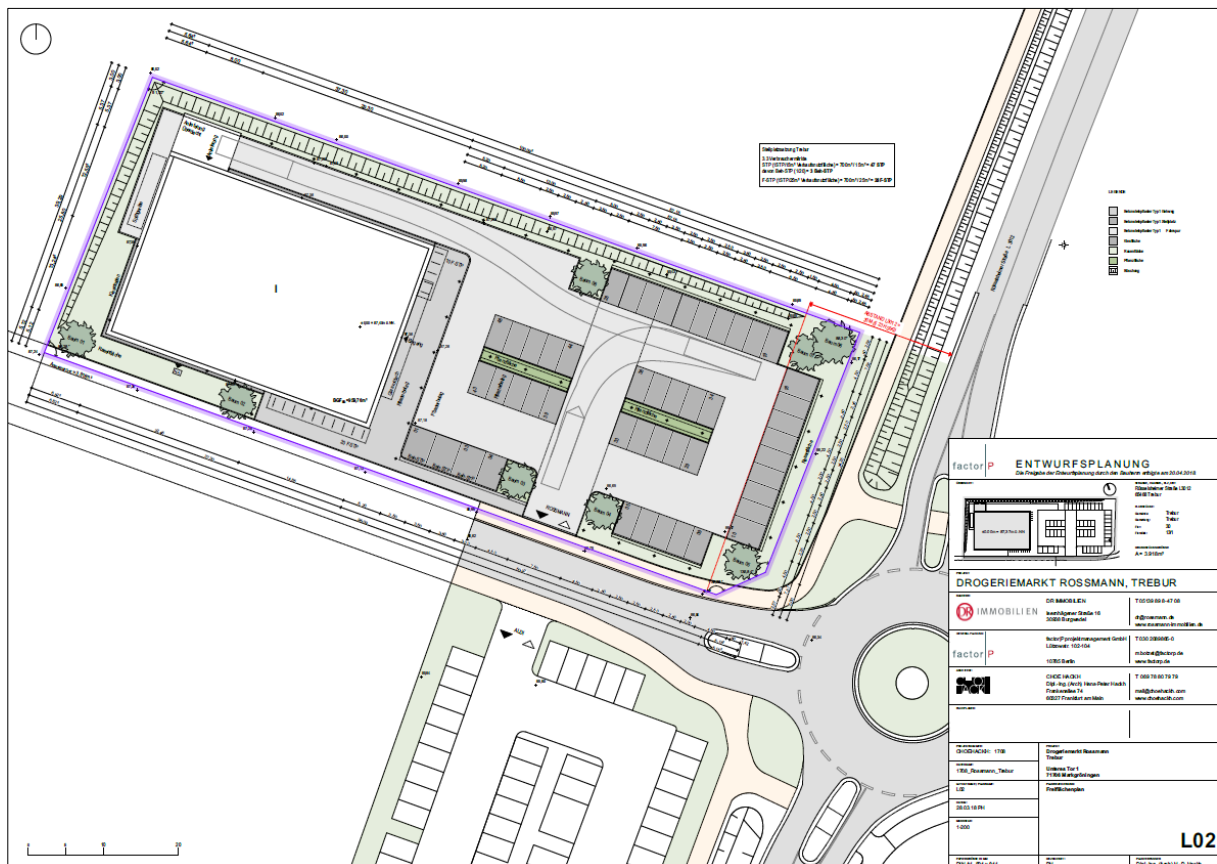
1 Veranlassung und Planziel

Die Firma Rossmann beabsichtigt am Standort des Nahversorgungszentrums der Gemeinde Trebur den Neubau eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 qm bzw. einer Geschossfläche von rd. 1.000 qm. Mit dem Vorhaben soll das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Trebur weiter ausgebaut und das Versorgungsniveau für die rd. 13.170 Einwohner verbessert werden.

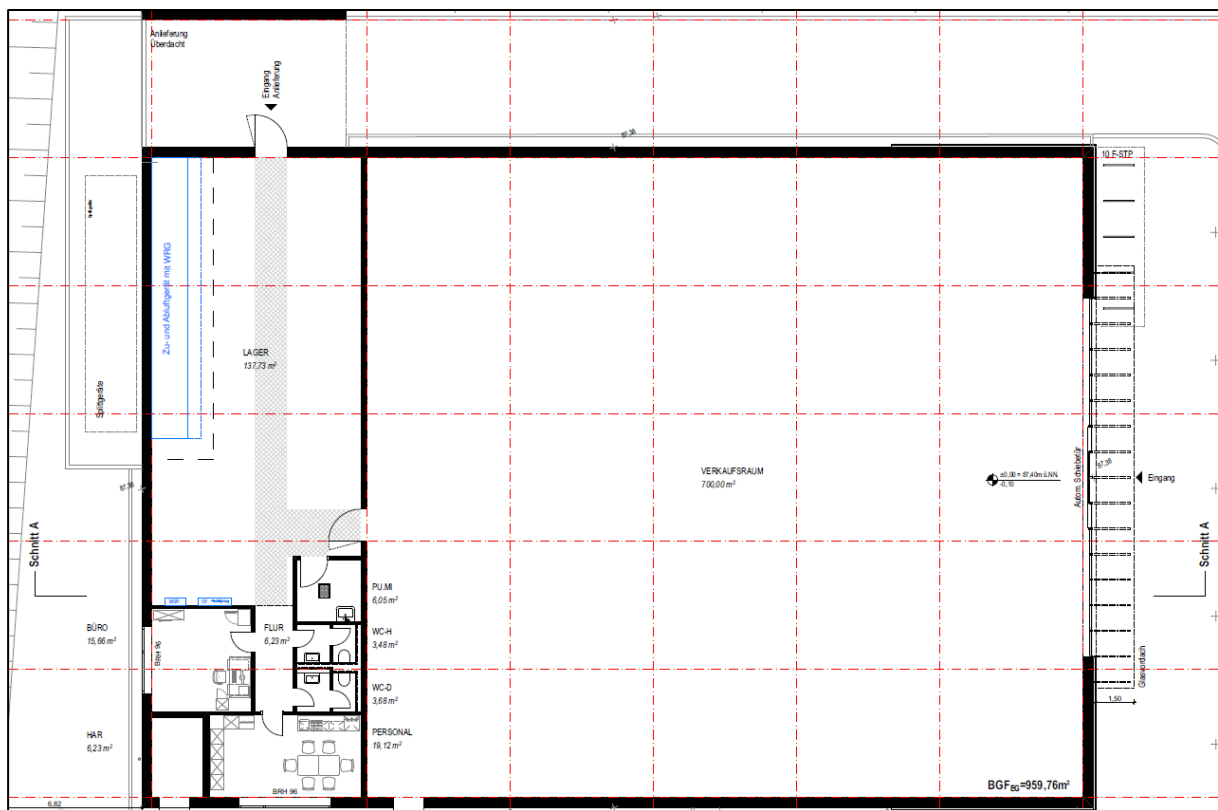
Für das Planvorhaben bedarf es einer Auswirkungsanalyse als Ergänzung des Abwägematerials für die Ebene der Bauleitplanung. Trotz der Unterschreitung der für die Beurteilung der Großflächigkeit maßgeblichen Schwelle von 1.200 qm Geschossfläche sollen für die Beurteilung des Vorhabens die strengen Beurteilungsmaßstäbe für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die im Regionalplan Südhessen maßgeblichen Ziele der Raumordnung herangezogen werden. Dies gilt auch im Zusammenhang und unter Berücksichtigung der benachbarten Marktstandorte von Rewe, Penny und künftig Aldi.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse ist daher u.a. von besonderer Bedeutung, ob das geplante Vorhaben die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in seinem Einzugsbereich gefährden kann und ob Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten sind (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Dies kann dadurch entstehen, dass aufgrund des Eintritts des neuen Betriebs in den Markt Kaufkraft in einem Maße umgelenkt wird, die den Fortbestand vorhandener Unternehmen mit entsprechender Versorgungsfunktion in städtebaulich schützenswerten Lagen gefährden kann.

Abbildung 1: Freiflächenplan



Quelle: Architekturbüro CHOE HACKH, Frankfurt

Abbildung 2: Grundriss

Quelle: Architekturbüro CHOE HACKH, Frankfurt

2 Standortbeschreibung

Die Gemeinde Trebur als Grundzentrum im Ordnungsraum besitzt grundsätzlich einen Versorgungsauftrag für die örtliche Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Diese Versorgungsfunktion übernehmen im Bestand bisher ein Rewe- und ein Edeka-Supermarkt sowie die Discounter-Filialen von Penny und künftig auch von Aldi (im Bau) in dem Kernsortiment Lebensmittel. Im vorliegenden Fall der geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes wird der Sortimentsbereich Drogerieartikel explizit und ergänzend als nahversorgungsrelevantes Sortiment in die Betrachtungen einbezogen.

Der geplante Standort des Drogeriemarktes befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Trebur unmittelbar angrenzend an den Landesstraße L 3012. Östlich der Landesstraße befinden sich die Standorte von Rewe und Penny. Südlich der Penny-Filiale schließt sich eine Aral-Tankstelle in Verbindung mit einer Autowerkstatt an und nördlich der Marie-Curie-Straße findet sich ein ehem. landwirtschaftliches Anwesen (heute ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt). Die direkte Erschließung des geplanten Einzelhandelsstandortes erfolgt von der L 3012 aus über den bestehenden Kreisverkehrsplatz. Südlich grenzt der künftige und in Bau befindliche Standort von Aldi an. Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

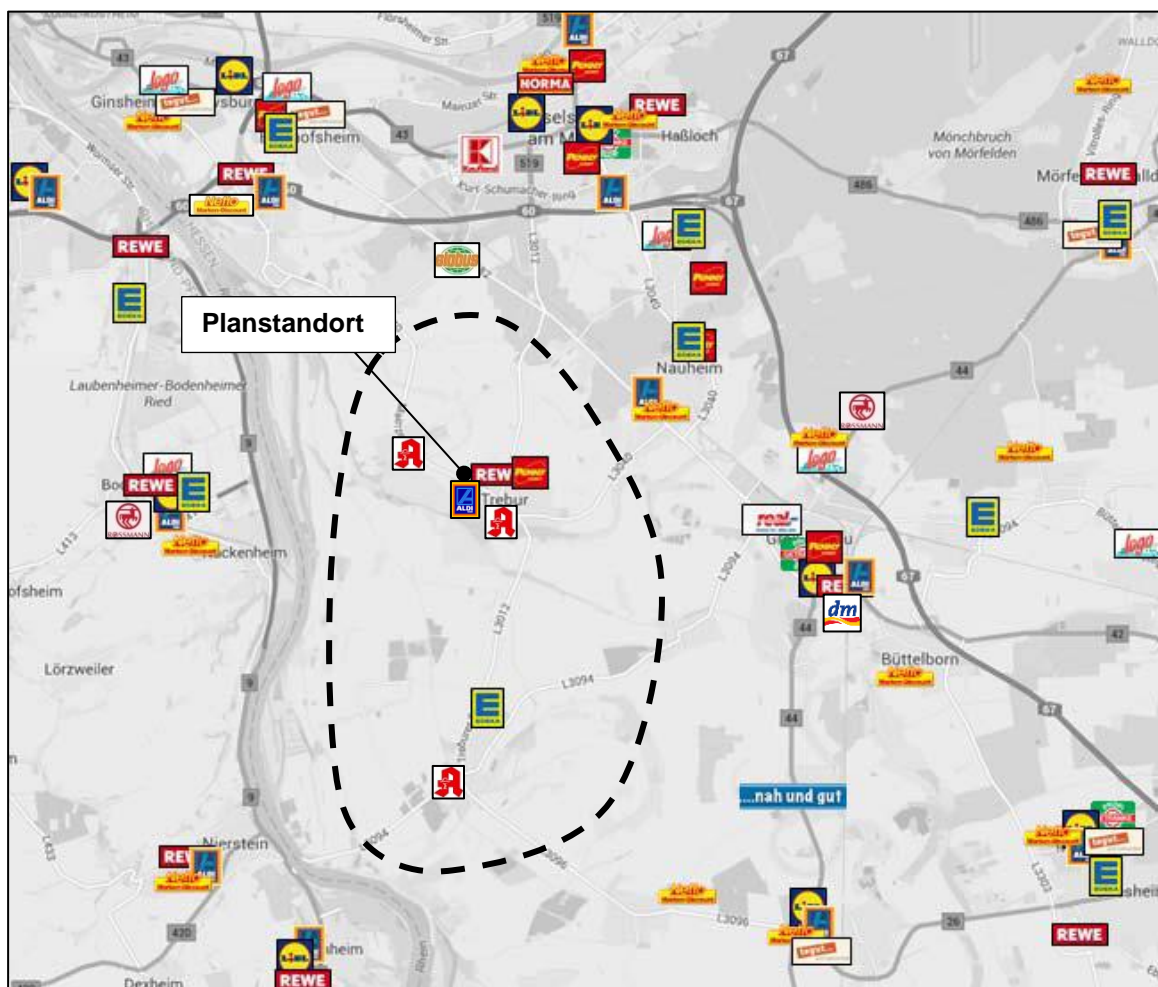
Die Rüsselsheimer Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der L 3012, durchquert den Ortsteil Trebur in Nord-Süd-Richtung und bindet das Plangebiet an weitere überörtliche Verkehrsachsen wie die Landesstraßen L 3040 und L 3482 und hieran anschließend an die Bundesautobahnen A 60 und A 67 an.

Das weitere Umfeld des geplanten Standortes ist im Gegensatz zum näheren Umfeld in erster Linie durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Die östlich des Einzelhandelsstandortes lebende örtliche Bevölkerung kann diesen über den entlang der Marie-Curie-Straße verlaufenden Geh- und Radweg sowie über die Querungshilfen im Bereich des Kreisverkehrsplatzes problemlos zu Fuß erreichen. Gleiches

und Ginsheim-Gustavsburg einschränkt. Aber auch in den restlichen Nachbarstädten und -gemeinden sind entsprechende Angebote vorhanden. Lebensmittel als auch Drogerieartikel zählen als Grundversorgung zur kurzfristigen Bedarfsstufe, wobei der durchschnittliche Warenwert – Preis je Artikel – in der Regel gering ist, die entsprechenden Produkte also nur kurze räumliche Absatzreichweiten entwickeln. Kunden nehmen folglich nur bescheidene Wegezeiten zur Beschaffung der Waren in Kauf. Demnach darf vorliegend die Annahme getroffen werden, dass die Bevölkerung der umliegenden Städte und Gemeinden grundsätzlich das örtlich zur Verfügung stehende Angebot der Lebensmittelbetriebe und deren Drogerieabteilungen sowie die bestehenden Drogeriemärkte nutzt, um ihren täglichen Bedarf zu decken. Nach Westen und auch in Richtung Süden begründet der Verlauf des Rheins als natürliche räumliche Barriere die Begrenzung des Einzugsbereiches. Die nächstmögliche Überquerungsmöglichkeit des Rheins mit dem Pkw bildet die Weisenauer Brücke im Zuge der A 60 auf Höhe Ginsheim-Gustavsburg, sodass hier ein hoher räumlicher Widerstand besteht. Mit der Fähre Nierstein ist südwestlich von Trebur zwar eine weitere Überquerungsmöglichkeit des Rheins gegeben, eine Ausdehnung des Einzugsbereiches in diese Richtung ist hieraus jedoch allein aufgrund der langen Anfahrt (rd. 9 km von Trebur aus) in Verbindung mit der kostenpflichtigen Überfahrt nicht abzuleiten.

Unter Einbeziehung der vorangehend dargelegten Rahmenbedingungen kann der in der nachfolgenden Übersichtskarte abgebildete Einzugsbereich für die weitere Auswirkungsanalyse zu Grunde gelegt werden. Der Einzugsbereich des Vorhabens umfasst demgemäß allein die Gemeinde Trebur mit ihren Ortsteilen Trebur, Astheim, Geinsheim mit Kornsand und Hessenaue.

Abbildung 2: Einzugsbereich und Wettbewerber



Eigene Darstellung mit <https://opentopomap.org>

genordet, ohne Maßstab

2.2 Kunden- und Kaufkraftpotenzial im Einzugsbereich

Zur Berechnung des Kundenpotenzials wurde auf Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes zurückgegriffen. Dem Einzugsbereich des gegenständlichen Einzelhandelsstandortes kann ein Kundenpotenzial von insgesamt rd. 13.170 Einwohnern mit Hauptwohnsitz zugeordnet werden (vgl. Tabelle 1).

Um Aussagen über die sortimentspezifische Kaufkraft im Einzugsbereich machen zu können, wird auf statistisches Datenmaterial der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) sowie des EHI Retail Institutes Bezug genommen. Laut Angaben von GfK und EHI liegt die Kaufkraft in Hessen im Jahr 2016 bei 23.293 € pro Jahr und Einwohner. Hiervon ist allerdings lediglich der Anteil der Kaufkraft zu betrachten, welcher in den nahversorgungsrelevanten Segmenten Lebensmittel- und Drogeriewaren verausgabt wird.

Tabelle 1: Nahversorgungsrelevante Kaufkraft in den Segmenten Lebensmittel und Drogeriewaren

Gemeinde	Einwohner	Kaufkraft		Anrechenbare Kaufkraft
		Nahrungs- u. Genussmittel	Drogeriewaren	
Trebur	13.170	2.362 €	320 €	35,3 Mio. €

Unter Berücksichtigung des zuvor angenommenen Kundenpotenzials im Einzugsbereich des Planstandortes und unter Bezugnahme auf die vorangehend ermittelten Kaufkraftkennziffern pro Person und Jahr ist in der Gemeinde Trebur hinsichtlich der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- u. Genussmittel sowie Drogeriewaren ein Kaufkraftpotenzial von rd. 35,3 Mio. € vorhanden. Für den institutionellen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel werden davon bundesweit rd. 92% gebunden, so dass dem institutionellen Handel rund 32,5 Mio. € in der Gemeinde Trebur potenziell zur Verfügung stehen. Dieser Wert kann vorliegend als Zielgröße für die Gemeinde angenommen werden. Der Rest entfällt u.a. auf Lebensmittelhandwerksbetriebe, Spezialanbieter wie Feinkostläden, Hofläden und ähnliche Betriebe.

2.3 Kaufkraftbindung im Einzugsbereich

Zur Analyse der Wettbewerbssituation wurden die im Einzugsbereich des Filialstandortes vorhandenen und relevanten Betriebe erhoben. Die räumliche Verteilung ist der auf Seite 6 enthaltenen Übersichtskarte zu entnehmen. Hier sind zunächst die in direkter räumlicher Nähe zum Planstandort gelegenen Lebensmittelbetriebe von Rewe, Penny und künftig auch Aldi zu nennen, welche sich an die L3012 anschließen und einen gemeinsamen Versorgungsstandort bilden. Im Ortsteil Geinsheim der Gemeinde Trebur ist außerdem ein Edeka-Supermarkt angesiedelt. Darüber hinaus sind die Rathaus-Apotheke im Ortskern von Trebur, die Igel-Apotheke im Ortsteil Astheim und die Gänse-Apotheke im Ortsteil Geinsheim zu nennen.

Zur Ermittlung der durch die genannten Betriebe gebundenen Kaufkraft im Einzugsbereich wird auf statistisches Datenmaterial des EHI Retail Institutes zurückgegriffen. Unter Berücksichtigung der Flächenproduktivitäten und durchschnittlichen Umsätze in Verbindung mit der jeweiligen Verkaufsflächengröße der im Einzugsbereich ansässigen Lebensmittelanbieter können die Umsätze ermittelt werden.

Bezüglich der Apotheken wird auf den um die Umsatzsteuer korrigierten Nettoumsatz der Apotheken in Deutschland mit üblichem Randsortiment in Deutschland gemäß den Zahlen des EHI zurückgegriffen. Gemäß dieser Statistik betrug der Umsatz in den üblichen Randsortimenten (nicht-verschreibungspflichtig) Segmenten je Filiale rd. 151.000 € (Gesamtumsatz rd. 3,1 Mrd. € bei rund 20.500 Apotheken in Deutschland). Vorliegend wird dieser Wert entsprechend für die Apotheken in Trebur auf 0,2 Mio. € je Betrieb aufgerundet, da aufgrund ihrer Größe und Marktpräsenz keine exakten Raumleistungen ermittelt werden können und einzelbetriebliche Daten nicht vorliegen. Grundsätzlich erscheinen die so

ermittelten Umsätze jedoch im Hinblick auf Standort, Größe und Repräsentativität der bestehenden Apotheken jedoch als zu hoch bemessen. Dennoch sollen diese Werte im Sinne eines restriktiven Ansatzes zu Lasten des in Rede stehenden Planvorhabens für die weitere Betrachtung herangezogen werden.

Tabelle 2: Umsätze der vorhabenrelevanten Anbieter in der Gemeinde Trebur

Anbieter	Adresse	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatz
Nahrungs- u. Genussmittel				
Rewe (inkl. Getränke)	Marie-Curie-Straße 1	1.200 qm	4.500 € / qm	5,4 Mio. €
Penny	Vordere Oderstraße 1	790 qm	5.000 € / qm	4,0 Mio. €
Aldi (im Bau)	Rüsselsheimer Str.	1.200 qm	7.250 € / qm	8,7 Mio. €
Edeka	Diamantstraße 6	1.200 qm	5.000 € / qm	6,1 Mio. €
Drogeriewaren				
Rathaus-Apotheke	Hauptstraße 50			0,2 Mio. €
Igel-Apotheke	Alt Astheim 12			0,2 Mio. €
Gänse-Apotheke	Treburer Str. 7			0,2 Mio. €
Gesamt				24,8 Mio. €

Daraus resultierend ergibt sich ein derzeit im Einzugsbereich durch die Betriebe des inst. Lebensmittel Einzelhandels und der Apotheken gebundener Gesamtumsatz in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- u. Genussmittel und Drogeriewaren von rd. 24,8 Mio. €. Dies entspricht unter Berücksichtigung des vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials für diese beiden aggregierten Sortimentsgruppen einer Kaufkraftbindungsquote von derzeit rd. 70 %. Diese Kaufkraftbindungsquote deutet darauf hin, dass die in der Gemeinde Trebur vorhandene Versorgungssituation als unterdurchschnittlich zu bewerten ist, zumal die verträgliche und als für die zentralörtliche Bedeutung bestimmbare Zielgröße bei rd. 92% liegt (vgl. Kap. 2.2).

2.4 Umsatzerwartung / Umsatzherkunft

Zur Ermittlung des Filialumsatzes des geplanten Rossmann-Standortes kann auf der vom EHI Retail Institute bezifferte durchschnittliche Jahresumsatz einer Rossmann-Filiale in 2017 von rd. 3,0 Mio. € zurückgegriffen werden (Quelle: www.statista.de).

Ein entsprechender Planumsatz würde unter der Annahme einer vollständigen Rückführung abfließender Kaufkraft zu einem Umsatz in der Gemeinde von 27,8 Mio. € bzw. einer Kaufkraftbindungsquote von rd. 78 % in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren führen und würde damit unter der restriktiven Zielgröße für den institutionellen Einzelhandel in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten von rd. 92% liegen. Auf die Standortagglomeration beidseits der L 3012 entfallen von dem vorstehend genannten Umsatz rd. 21,1 Mio. € (inkl. Aldi in Bau). Die Anbieter an diesem Standort würden nach Realisierung des Planvorhabens somit rd. 76% des aktuellen nahversorgungsrelevanten Umsatzes in den vorstehend genannten Sortimentsgruppen in der Gemeinde Trebur binden.

Durch die Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote kann künftig mehr Kaufkraft direkt vor Ort gebunden werden, was zur Folge hat, dass sich der reine Einkaufs-Pendelverkehr zwischen der Gemeinde Trebur und den benachbarten Städten und Gemeinden als auch innerhalb der Gemeinde durch Synergieeffekte am Standort reduziert. Gleichzeitig bildet die zu erwartende Kaufkraftbindung ab, dass der Einzelhandelsbesatz in Trebur auch nach Umsetzung des Einzelhandelsvorhabens keine überörtliche Versorgungssituation herbeiführt. Eine Kaufkraftbindungsquote von unter 100% sagt vielmehr aus, dass auch

weiterhin mehr Kaufkraft an andere Gebiete abgegeben, als dass überörtliche Kaufkraft angezogen wird. Es fließen daran anknüpfend also weiterhin bis rd. 7,7 Mio. € in den Sortimentsbereichen Nahrungs- u. Genussmittel und Drogeriewaren aus dem Einzugsbereich ab und kommen verschiedenen Anbietern außerhalb des Gemeindegebietes zu Gute. Auf Basis dieser Erkenntnis ist davon auszugehen, dass sich die Umsatzherkunft de facto vollständig durch eine erhöhte Kaufkraftbindung (Rückführung bisher abfließender Kaufkraft) in der Gemeinde Trebur einstellen wird.

Bei der genaueren Betrachtung der Umsatzherkunft gilt zu berücksichtigen, dass entsprechend gravitationstheoretischer Ansätze die Umsatzumverteilung mit zunehmender räumlicher Distanz zwischen konkurrierenden Wettbewerbsstandorten abnimmt. Dies bedeutet auch, dass mit zunehmender Entfernung die Kundenbindung eines Einzelhandelsstandortes abnimmt und somit durch eine Mehrfachorientierung der Kunden Kaufkraft aus dem Einzugsbereich an andere Standorte abfließt, im Gegenzug jedoch auch Kaufkraft von außerhalb zufließt, sodass sich diese Effekte insgesamt ausgleichen. Darüber hinaus sind aber auch die Vergleichbarkeit des Betriebstyps, die Versorgungsfunktion und der Einzugsbereich der Wettbewerber sowie der Umfang, die (Marken-) Qualität und das Preisniveau des angebotenen Warensortimentes für die Frage der Umsatzumverteilung von Bedeutung.

Des Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass Umsatzumverteilungen im Rahmen des Prognosemodells nur bis zu einer gewissen Größenordnung methodisch bestimmbar sind. Eine Nachweisbarkeitsschwelle von 0,1 Mio. € wurde dabei bereits gerichtlich anerkannt (vgl. hierzu Entscheidung OVG NRW vom 30.09.2009 Az.: 10 A 1676/08).

Es ist vorliegend davon auszugehen, dass ein gewisser Anteil des Planumsatzes auf nicht direkt zuzuordnende Streuumsätze entfällt. Diese entstehen im vorliegenden Fall insbesondere durch die Lage des Planstandortes unmittelbar an der L 3012, welche zugleich Ortsdurchfahrt und überörtliche Anbindung darstellt. Bedingt durch die vergleichsweise hohe Verkehrsdichte der klassifizierten Straße, der guten Sichtbeziehungen von der Landesstraße aus und den damit einhergehenden Mitnahmeeffekten erreicht der entsprechende Anteil am induzierten Planumsatz eine Größenordnung von etwa 15%. Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die infolge des Vorhabens zu erwartende Umsatzherkunft der Drogerie-Filiale zu Lasten der im Einzugsbereich vorhandenen Standortlagen.

Tabelle 3: Umsatzherkunft (worst-case-Betrachtung)

	Umsatzveränderung in Mio. €
Rossmann-Planstandort	+3,00
Streuumsätze (nicht zuordbar)	-0,40
Umsatzumverteilung innerhalb Trebur	
- innerhalb Trebur zu Lasten Apotheken und Lebensmittelmärkten	nicht messbar
Umsatzumverteilung zu Lasten Einzelhandelslagen in den Nachbargemeinden	
- Nauheim	-0,50
- Rüsselsheim	-0,90
- Groß-Gerau	-0,50
- Ginsheim-Gustavsburg und Bischofsheim	-0,30
- Riedstadt	-0,10
- sonstige	-0,30

Die bestehenden Apotheken in der Gemeinde Trebur werden aufgrund der bereits heute in bedeutendem Ausmaß abfließenden Kaufkraft im Drogeriewarenssegment keine messbaren Effekte zu erwarten haben, da die mit den Drogeriemärkten in Wettbewerb stehenden Randsortimente aufgrund der spezifischen Ausrichtung der Apotheken auf Arzneimittel (verschreibungspflichtig) nur einen begrenzten Umfang einnehmen. Messbare Umverteilungseffekte können daraus nicht abgeleitet oder bestimmt werden. Gleiches gilt für die Drogerieabteilungen der bestehenden Lebensmittelmärkte in Trebur. Durch den Eintritt eines Drogeriemarktes tritt dieser zweifelsohne in Wettbewerb mit den entsprechenden Sortimenten der Lebensmittelmärkte. Andererseits gleichen sich diese Effekte durch die weitere Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in der Gemeinde aus, da die Lebensmittelmärkte insbesondere am Standort an der L3012 von diesen Synergieeffekten profitieren können. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Effekte in ihrer Wirkung ausgleichen werden. Die rechnerische Ermittlung von möglichen Umsatzumverteilungseffekten zu Lasten der in der Gemeinde Trebur bestehenden Lebensmittelmärkte bewegt sich im Bereich von Scheingenauigkeiten und kann daher nicht belastbar bestimmt werden.

Der übergeordnete Anteil des zu erwartenden Planumsatzes wird sich durch die aufgrund der ermittelten geringen Kaufkraftbindung in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten legitime Rückführung bisher abfließender Kaufkraft zu Lasten der sonstigen Einzelhandelslagen außerhalb des Einzugsbereiches verteilen. Im Hinblick auf den dichten Besatz an Betrieben im räumlichen Umfeld der Gemeinde Trebur kann keine methodisch belastbare Zuordnung der Umsatzeffekte bezogen auf den einzelnen Anbieter oder Standortlagen erfolgen, sodass hier eine Betrachtung nach Kommunen vorgenommen wird.

Im Hinblick auf den dichten Besatz an Lebensmittelbetrieben in den genannten Städten ist anzunehmen, dass sich die Umsatzumverteilungseffekte für den einzelnen Anbieter auf eine städtebaulich und raumordnerisch verträgliche Größenordnung beschränkt, so dass negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in den benachbarten Städten und Gemeinden auf Basis der ermittelten Umsatzlenkungen nicht zu erwarten sind. Der Fortbestand der vorhandenen Anbieter in den Nachbargemeinden wird durch das Planvorhaben nicht infrage gestellt.

3 Auswirkungenanalyse im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO

Großflächige Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Regelmäßig wird von möglichen Auswirkungen ab einer Geschossfläche von 1.200 qm bzw. einer Verkaufsfläche ausgegangen. Trotz der Unterschreitung der für die Beurteilung der Großflächigkeit maßgeblichen Schwelle von 1.200 qm Geschossfläche bzw. von 800 qm Verkaufsfläche sollen für die Beurteilung des Vorhabens die strengen Beurteilungsmaßstäbe für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die im Regionalplan Südhessen maßgeblichen Ziele der Raumordnung herangezogen werden. Dies gilt auch im Zusammenhang und unter Berücksichtigung der benachbarten Markstandorte von Rewe, Penny und künftig Aldi.

3.1 Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung

Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung können von Vorhaben ausgehen, denen eine regionalplanerische Bedeutung zukommt, d. h. bei denen es sich um raumbedeutsame Planungen oder Maßnahmen handelt. Dieser Sachverhalt kann insbesondere bei der Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes, welcher wesentliche Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur aufweist, eintreten. Nachfolgend soll daher eine Bewertung anhand der einschlägigen einzelhandelsrelevanten Zielvorgaben des Regionalplanes Südhessen 2010 erfolgen.

Z3.4.3-2 Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmittel-discounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren. Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.

Zu den in den o.g. Zielen enthaltenen Aussagen ist folgendes anzumerken:

Dem **Zentralitätsgebot** – Zulässigkeit von Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausschließlich in Mittel- und Oberzentren – wird zunächst entsprochen, da die Größe des geplanten Marktes für sich genommen, nicht die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet.

Bei der Bewertung müssen allerdings die benachbarten bestehenden (Rewe, Penny) und im Bau befindlichen Lebensmittelmärkte (Aldi) bzw. die gesamthafte Situation der Nahversorgung in der Gemeinde Berücksichtigung finden. Im Rahmen des in 2016 durchgeführten Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan „Sondergebiet Kantstraße“ (Aldi) wurde festgestellt, dass dem Zentralitätsgebot zunächst nicht entsprochen wurde, da es sich bei der Gemeinde Trebur gemäß RPS/RegFNP um ein Grundzentrum handelt. Es wurde allerdings auch ermittelt, dass das Vorhaben den Ausnahmetatbestand des Regionalplans erfüllt, nach welchem eine Ausweisung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig ist, sofern diese der Sicherung der Grundversorgung dienen. Dass die Errichtung der Discounterfiliale (Aldi) eine Funktion zur Sicherstellung der örtlichen Grundversorgung der Bevölkerung übernehmen wird, wurde anhand der vor und nach Realisierung der Discounterfiliale ermittelten Kaufkraftbindungsquote im nahversorgungsrelevanten Lebensmittelsegment in der Gemeinde belegt. Im Rahmen der nunmehr vorliegenden Untersuchung ist die Bewertung dahingehend zu erweitern, ob die Versorgungssituation in der Gemeinde dem zentralörtlichen Verflechtungsbereich auch nach Realisierung des nunmehr zusätzlich geplanten Vorhabens (Drogeriemarkt mit rd. 700 qm Verkaufsfläche) angepasst ist und ob das Vorhaben auch unter Berücksichtigung der bestehenden und im Bau befindlichen Märkte im Umfeld zur Sicherung der örtlichen Grundversorgung dient.

Derzeit ergibt sich im Gemeindegebiet durch die Betriebe des inst. Lebensmitteleinzelhandels und der Apotheken und Drogerien gebundener Gesamtumsatz in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Nahrungs- u. Genussmittel und Drogeriewaren von rd. 24,8 Mio. € (inkl. Planumsatz Aldi). Dies entspricht unter Berücksichtigung des vorhandenen sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzials für diese beiden aggregierten Sortimentsgruppen einer Kaufkraftbindungsquote von derzeit rd. 70 %. Diese Kaufkraftbindungsquote zeigt, dass die in der Gemeinde Trebur vorhandene Versorgungssituation in diesen nahversorgungsrelevanten Segmenten als unterdurchschnittlich zu bewerten ist. Der anzunehmende Planumsatz des in Rede stehenden Vorhabens würde unter der Annahme einer vollständigen Rückführung abfließender Kaufkraft zu einem Umsatz in der Gemeinde von 27,8 Mio. € bzw. einer Kaufkraftbindungsquote von rd. 78 % in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren führen. Durch die Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote kann also künftig mehr Kaufkraft direkt vor Ort gebunden werden. Die Kaufkraftbindungsquote von unter 100% bzw. unter dem Zielwert von 92% für den institutionellen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel belegt jedoch, dass auch weiterhin mehr Kaufkraft an andere Gebiete abgegeben, als dass überörtliche Kaufkraft angezogen wird. Es fließen daran anknüpfend also weiterhin bis zu rd. 7,7 Mio. € in den Sortimentsbereichen Nahrungs- u. Genussmittel und Drogeriewaren aus dem Gemeindegebiet ab. Auf Basis dieses Befundes ist davon auszugehen, dass sich die Umsatzherkunft de facto vollständig durch eine erhöhte Kaufkraftbindung (Rückführung bisher abfließender Kaufkraft) in der Gemeinde Trebur einstellen wird und das Vorhaben an die im der Gemeinde vorhandenen Kaufkraft bzw. somit an die zentralörtliche Funktion angepasst ist. Die Ansiedlung des Drogeriemarktes in der vorgesehenen Größenordnung steht dem entsprechenden Ziel der Raumordnung aus dieser Perspektive daher grundsätzlich nicht entgegen.

Das **Kongruenzgebot** – der Einzugsbereich darf den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreiten – wird durch das geplante Vorhaben auch unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Lebensmittelmärkte im Umfeld des Planstandortes gewahrt, da sich der Einzugsbereich unter Berücksichtigung der Verkehrs- und Pendlerströme, der geplanten Verkaufsflächengröße, der Sortimentsausrichtung, der räumlichen Lage des Standortes und der Wettbewerbssituation in den Nachbargemeinden im Wesentlichen auf das Gebiet der Gemeinde Trebur beschränken wird. Das Vorhaben ist auch in der Summenwirkung mit den angrenzenden Lebensmittelmärkten nicht dazu geeignet, einen überdimensionierten oder gar unangepassten Einzugsbereich zu erschließen. Bereits im Rahmen der vorstehenden Betrachtung des Zentralitätsgebotes wurde dies anhand der aktuellen und künftigen Kaufkraftbindungsquote in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten dargestellt. Der anzunehmende Planumsatz des in Rede stehenden Vorhabens würde unter der Annahme einer vollständigen Rückführung abfließender Kaufkraft zu einem Umsatz in der Gemeinde von 27,8 Mio. € bzw. einer Kaufkraftbindungsquote von rd. 78 % in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren führen. Die Angebotsstruktur, die Sortimentsausrichtung, die Verkaufsflächengrößen als auch Umsatzerwartung lassen nicht darauf schließen, dass vorliegend ein Einkaufszentrum mit überörtlicher Anziehungskraft entstehen wird.

Das **städtebauliche Integrationsgebot** – großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen enge bauliche und funktionale Verbindungen zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen – wird nachstehend bewertet unter kurz- und langfristigen Gesichtspunkten bewertet:

Kurzfristige Perspektive: Das weitere Standortumfeld des Einzelhandelsvorhabens ist durch umfangreiche Wohnbebauung gekennzeichnet. Die nachstehende Abgrenzung des fußläufigen Einzugsbereiches auf Grundlage einer noch zumutbaren Entfernung von rd. 700 m zeigt, dass der Standort für einen Großteil der örtlichen Bevölkerung im Ortsteil Trebur noch fußläufig erreichbar ist. Für die östlich des Planstandortes lebende Bevölkerung ist dieser über den entlang der Marie-Curie-Straße verlaufenden

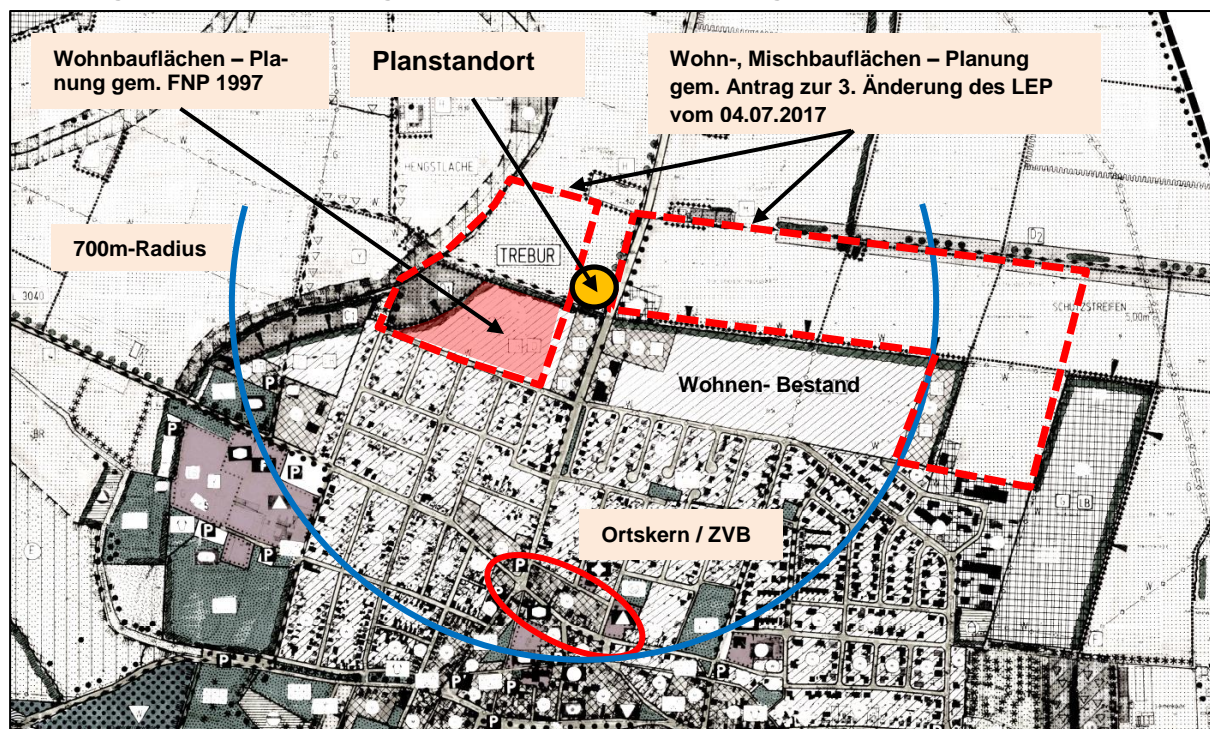
Geh- und Radweg sowie über die Querungshilfen im Bereich des Kreisverkehrsplatzes problemlos zu erreichen. Für die südlich des Planstandortes wohnende Bevölkerung ist die Erreichbarkeit zu Fuß über den parallel der L 3012 verlaufenden Geh- und Radweg gewährleistet.

Von diesem Geh- und Radweg ausgehend ist ergänzend auf mittlerer Höhe des Plangebietes ein direkter Zugang auf die Kundenstellplätze vorgesehen. Außerdem konnte eine gute ÖPNV-Anbindung des Einzelhandelsstandortes festgestellt werden. Die Bushaltestellen „Marie-Curie-Straße“ und „Rüsselsheimer Straße“ befinden sich in weniger als 150 m Entfernung zum Plangebiet und damit ebenfalls in fußläufiger Erreichbarkeit. Die Buslinie 28 verkehrt hier etwa elfmal täglich und fährt zahlreiche Haltestellen der Ortsteile Trebur und auch Geinsheim an. Der vorliegend in Rede stehende Planstandort für einen Drogeriemarkt ist daher **aktuell** als **städtebaulich teilintegriert** zu bewerten.

Langfristige Perspektive: Das Plangebiet befindet sich, wie der gesamte Ortsteil Trebur, innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt am Main. Das Siedlungsbeschränkungsgebiet wird gemäß Landesentwicklungsplan Hessen 2000 in der Umgebung des Flughafens Frankfurt Main zur Vorsorge zum Schutz vor Fluglärm ausgewiesen. Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete nicht zulässig. Die Gemeinde Trebur hat demgemäß aktuell in den Ortsteilen Trebur, Astheim und Geinsheim keine Möglichkeiten den wachsenden Bedarf nach Wohnbauflächen gerecht zu werden. Die Gemeinde hat sich jedoch dennoch mit der künftigen kommunalen Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt und eine Entwicklungskonzeption erarbeitet. Im Rahmen einer Stellungnahme vom 04.07.2017 zur 3. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 u.a. wurde demgemäß beantragt, dass die Siedlungsbeschränkungsgebiete den Empfehlungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz LAI 9 aus dem Jahr 2011 angepasst und so verändert werden, so dass die u.a. in der nachstehenden Karte aufgeführten Misch- und Wohngebiete „Kantstraße“, „Nördlich Kantstraße“ und „Nördlich Oderstraße“ langfristig geplant und vorbereitet werden können. Der Bereich „Kantstraße“ ist in diesem Kontext bereits im seit 1997 wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Die Gemeinde Trebur sieht ihre künftige und strategische und langfristig orientierte Wohnsiedlungsentwicklung somit schwerpunktmäßig im Norden des Ortsteiles Trebur um dem steigenden Bedarf und der Nachfrage nach Siedlungsflächen in den kommenden Jahren und Jahrzehnten gerecht zu werden. Im Hinblick auf die o.g. Veränderung der Siedlungsbeschränkungsgebiete und der Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen kann das Plangebiet **perspektivisch** (Zeithorizont ab ca. dem Jahr 2025 ff.) als **städtebaulich integriert bzw. integrierbar** bewertet werden.

Abbildung 4: Städtebauliche Integration des Standorts auf Grundlage des wirksamen FNP



Genordet, ohne Maßstab

Darüber hinaus hat die Gemeinde Trebur im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Kantstraße“ in 2016 für den nunmehr im Bau befindlichen Lebensmitteldiscounter bereits mehrere Alternativstandorte untersucht, bewertet und damit auch die Leitlinien für die künftige standörtliche Ausrichtung der Grundversorgung in der Gemeinde diskutiert. Die Standortalternativen wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes für das nun in Rede stehende An siedlungsvorhabens erneut betrachtet und vertieft. Im Rahmen dieser Ausarbeitung sei deshalb auf die entsprechende Standortbetrachtung in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Das **Beeinträchtungsverbot** – großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen – wird vorliegend gewahrt.

Gemeinde Trebur: Wie die durchgeführte Potenzialflächenermittlung ergeben hat, ist in der Gemeinde Trebur bisher kein Anbieter im nahversorgungsrelevanten Sortiment Drogeriewaren ansässig. Die Versorgung in diesem Bereich wird durch die Drogerieabteilungen der bestehenden Lebensmittelmärkte sowie in geringfügigem Maße auch durch die bestehenden Apotheken sichergestellt. Ein wesentlicher Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft fließt derzeit aus der Gemeinde ab. Für die in Trebur bestehenden und in integrierten Lagen ansässigen Apotheken lassen sich daraus keine messbaren oder gar betriebsgefährdenden Beeinträchtigungen mit negativen Folgen der lokalen Versorgungskerne ableiten oder berechnen. Ihr Umsatzschwerpunkt liegt auf den verschreibungspflichtigen Medikamenten und medizinischen Hilfsmitteln. Drogeriewaren, die im Wettbewerb mit dem geplanten Vorhaben stehen, nehmen als Randsortimente nur einen untergeordneten Teil des Angebots ein und werden nicht gezielt, sondern durch Mitnahmekäufe erworben. Gutachterlich messbare Effekte auf diese Anbieter durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes lassen sich daher aufgrund der sich unterscheidenden Sortimente und Betriebskonzepte nicht ermitteln. Die Funktion des Ortskerns von Trebur als zentraler

Versorgungsbereichs entlang der Hauptstraße wird damit durch das Vorhaben nicht in seiner Funktionsfähigkeit gefährdet.

Nachbargemeinden: Durch die Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote resp. die Ansiedlung eines Drogeriemarktes kann die abfließende Kaufkraft - wie schon in den vorstehenden Kapiteln dargelegt - künftig direkt vor Ort in der Gemeinde Trebur gebunden werden. Gleichzeitig bildet die zu erwartende Kaufkraftbindung von 78% in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten ab, dass der Einzelhandelsbesatz in Trebur auch nach Umsetzung des Einzelhandelsvorhabens keine überörtliche Versorgungssituation herbeiführt und sich die Umsatzlenkungseffekte zu Lasten einer Vielzahl von Betrieben v.a. außerhalb des Gemeindegebietes durch Rückholeffekte bisher abfließender Kaufkraft einstellen werden. Im Hinblick auf den dichten Besatz an Lebensmittelbetrieben in den Nachbarkommunen kann festgestellt werden, dass sich die Umsatzumverteilungseffekte für den einzelnen Anbieter auf eine städtebaulich und raumordnerisch verträgliche Größenordnung beschränken, so dass negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen in den benachbarten Städten und Gemeinden nicht zu erwarten sind (vgl. Tabelle 3). Die Umsatzlenkungseffekte bewegen sich in einer Größenordnung zwischen maximal 0,1 Mio. € (Riedstadt), 0,3 Mio. € (Ginsheim-Gustavsburg, Bischofsheim), 0,5 Mio. € (Nauheim und Groß-Gerau) und 0,9 Mio. € (Rüsselsheim). Der Fortbestand der dort vorhandenen Anbieter wird durch das Planvorhaben nicht infrage gestellt und städtebaulich negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und ihrer integrierten Geschäftszentren und Versorgungskerne sind durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Gemeinde Trebur am Planstandort nicht anzunehmen.

3.2 Schädliche Umwelteinwirkungen i.S. § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz

Als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen zu bewerten, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Bezugnehmend darauf sind bei Einzelhandelsvorhaben jeweils der Kundenverkehr, der Andienverkehr, Kühlaggregate und Schneckenverdichter anzusprechen.

Aufgrund des leicht abgesetzten Standortes zur Ortslage von Trebur lassen sich aktuell keine Benachteiligungen oder schädliche Umwelteinwirkungen für die Nachbarschaft ableiten oder erkennen. Es obliegt der Bauleitplanung weitere Details im Zuge der Baurechtschaffung zu erörtern. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der strategischen Überlegungen zur Siedlungsflächenentwicklung im Norden der Gemeinde.

3.3 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Die Einschätzung der Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr beinhaltet im Wesentlichen die Betrachtung der Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs.

Wie in den vorstehenden Kapiteln bereits ausführlich dargelegt, ist das geplante Einzelhandelsvorhaben nicht dazu geeignet, den Einzugsbereich des Gesamtstandortes messbar über den Verflechtungsbereich der Gemeinde Trebur hinaus zu erweitern. Die direkte Erschließung des Einzelhandelsstandortes wird über den bestehenden Kreisverkehr im Bereich der L 3012 erfolgen. Die Leistungsfähigkeit erscheint zum gegenwärtigen Zeitpunkt als ausreichend und wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Kantstraße“ (Aldi) bereits in 2016 grundsätzlich geprüft. Die verkehrliche Bewertung der Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt kam im Wesentlichen zu dem Ergebnis, dass die mit der Nutzung verbundenen induzierten Verkehrsströme stets leistungsfähig abgewickelt werden können. „Der zu erwartende Neuverkehr wird in einem Straßennetz auftreten, welches in der nachmittäglichen

Spitzenstunde moderat belastet ist und somit zusätzliche Verkehrsbelastungen ohne Beeinträchtigung abwickeln kann.“ Im Rahmen der nunmehr für die Ansiedlung des Drogeriemarktes erforderlichen Bauleitplanung werden die verkehrlichen Belange erneut bewertet. Negative Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit bestehender Verkehrsanlagen, die nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung lösbar sind, sind u.a. auch aufgrund der standörtlichen Synergieeffekte gegenwärtig nicht zu erkennen. Für detaillierte Betrachtungen sei auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen.

3.4 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

Nachteilige Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines geplanten Vorhabens können sich dadurch ergeben, dass durch die Kaufkraftbindung eines Planvorhabens Betrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, die Existenzgrundlage entzogen wird und dadurch teilräumig eine Unterversorgung der nichtmotorisierten Bevölkerung eintritt. Es gilt daher zu bewerten, inwieweit die im Einzugsbereich gelegenen Wettbewerber eine Nahversorgungsfunktion übernehmen und ob Auswirkungen für deren Fortbestand in Folge der in Rede stehenden Ansiedlung zu erwarten sind.

Wie bereits gezeigt, kann durch die Erhöhung der Kaufkraftbindungsquote resp. die Ansiedlung eines Drogeriemarktes die abfließende Kaufkraft künftig direkt vor Ort gebunden werden. Gleichzeitig bildet die zu erwartende Kaufkraftbindung von 78% in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten Lebensmittel und Drogeriewaren ab, dass der Einzelhandelsbesatz in Trebur auch nach Umsetzung des Einzelhandelsvorhabens keine überörtliche Versorgungssituation herbeiführt und sich die Umsatzlenkungseffekte zu Lasten einer Vielzahl von Betrieben v.a. außerhalb des Gemeindegebietes einstellen werden, die bislang von dem Kaufkraftzufluss aus der Gemeinde Trebur profitieren konnten. Für die in Trebur bestehenden und in integrierten Lagen ansässigen Apotheken in der Trebur, Geinsheim und Astheim lassen sich - u.a. auch aufgrund ihrer spezifischen Ausrichtung auf verschreibungspflichtige Medikamente, Hilfsmittel, etc. - keine messbaren oder gar betriebsgefährdenden Beeinträchtigungen ableiten. Gleiches gilt für die bestehenden Lebensmittelmärkte, für die sich insbesondere am Standort rund um L 3012 die Wirkungen zwischen Umsatzlenkung und Synergieeffekten ausgleichen werden. Negative Folgen für die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sind daher nicht zu erwarten.

3.5 Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Die Beurteilung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) erfordert zunächst eine Ermittlung der entsprechenden Standortlagen. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich erstmals in seiner Entscheidung vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 im Zusammenhang mit einem Vorhaben nach § 34 Abs. 3 BauGB mit der Begrifflichkeit des zentralen Versorgungsbereiches auseinandergesetzt und kommt zu der folgenden Ausführung:

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.

Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einer Standortgemeinde jedenfalls dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr

substantiell wahrnehmen können. Als Maßstab zur Feststellung schädlicher Auswirkungen darf der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden. (...)

Mit seiner Entscheidung vom 17.12.2009 (4 C 2.08) erweitert das Bundesverwaltungsgericht den Umfang der hinsichtlich möglicher Auswirkungen zu prüfenden zentralen Versorgungsbereiche auf Einkaufsbereiche, die ein im Wesentlichen fußläufig erreichbares Einzugsgebiet haben und der Nahversorgung dienen (sog. Nahversorgungsbereiche) und im Wesentlichen von einem Betrieb des institutionellen Einzelhandels geprägt sind. Daraus folgt nicht, dass lediglich ein einzelner Einzelhandelsbetrieb bereits auch ein zentraler Versorgungsbereich ist, da es hierfür einer „räumlich konzentrierten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen fußläufigen Einzugsbereich zu versorgen“ bedarf (vgl. BVerwG a.a.O.). In dem Urteil wird weiterhin klargestellt:

Zutreffend geht das Oberverwaltungsgericht auch davon aus, dass ein zentraler Versorgungsbereich i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB eine integrierte Lage voraussetzt. Isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bilden keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Insofern resultiert aus den o. g. Entscheidungen, dass die Zielsetzung des § 34 Abs. 3 BauGB nicht den Schutz einzelner Betriebe vorsieht, sondern auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches in seiner Gesamtheit ausgerichtet ist. Im Rückschluss bedeutet dies auch, dass wenn die Existenzgefährdung eines einzelnen Betriebes nicht ausgeschlossen werden kann, dies nicht unmittelbar als Auswirkung im Sinne des Gesetzes zu werten ist. Vielmehr gilt es dann zu prüfen, ob der ZVB dadurch in seinem Fortbestand gefährdet wird, wobei dabei die mögliche Funktion des Betriebes als maßgeblicher Frequenzbringer zu beachten ist. Zur Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Planvorhaben kann auf unterschiedliche Parameter Bezug genommen werden. Zu diesen zählen das Warenangebot sowie die Verkaufsfläche gleicher Sortimentsgruppen des Planvorhabens im zentralen Versorgungsbereich oder auch die zu erwartende Umsatzumverteilung zu Lasten des ZVB.

Der zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde Trebur erstreckt sich primär entlang der Hauptstraße. Hier finden sich verschiedene gastronomische Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, kleinere Einzelhandelsbetriebe und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Die vorliegend geplante Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist dabei nicht dazu geeignet, den Fortbestand des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) in Frage zu stellen und damit seine Funktionsfähigkeit nachhaltig zu schädigen. Da im Zentralen Versorgungsbereich kein vergleichbares Angebot existiert, können keine messbaren Umsatzlenkungseffekte ermittelt und angenommen werden. Auch für die ansässigen Apotheken in der Trebur, Geinsheim und Astheim lassen sich - u.a. auch aufgrund ihrer spezifischen Ausrichtung auf verschreibungspflichtige Medikamente, Hilfsmittel, etc. - keine messbaren oder gar betriebsgefährdenden Beeinträchtigungen ableiten. Insgesamt sind insofern keine Umsatzumverteilungseffekte zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Trebur zu erwarten, die den Fortbestand des dort vorhandenen Einzelhandelsbesatzes bzw. seiner Funktionen infrage stellen können.

Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden können ebenfalls ausgeschlossen werden, da der Einzugsbereich des Vorhabens sich aufgrund der Verkaufsflächengröße und der Wettbewerbssituation in den Nachbargemeinden auf die Gemeinde Trebur selbst beschränken wird und sich die Rückführung bisher aus der Gemeinde Trebur abfließender Kaufkraft auf eine Vielzahl von Betrieben außerhalb des Einzugsbereiches verteilen wird, ohne dass daraus negative städtebauliche Effekte angenommen werden könnten.

3.6 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt

Das Orts- und Landschaftsbild wird bereits heute durch die bestehenden Filialen von Rewe und Penny östlich der L 3012 sowie der in Bau befindlichen Filiale von Aldi, des naheliegenden Kreisverkehrs und der Tankstelle geprägt. Die Ansiedlung wird im Bereich bisheriger Ackerflächen erfolgen. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erörtern und planerisch zu bewältigen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind im Rahmen der vorliegenden Betrachtung u.a. auch aufgrund der Größe des Vorhabens keine Belange des Orts- und Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes erkennbar, die nicht im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden könnten.

4 Fazit

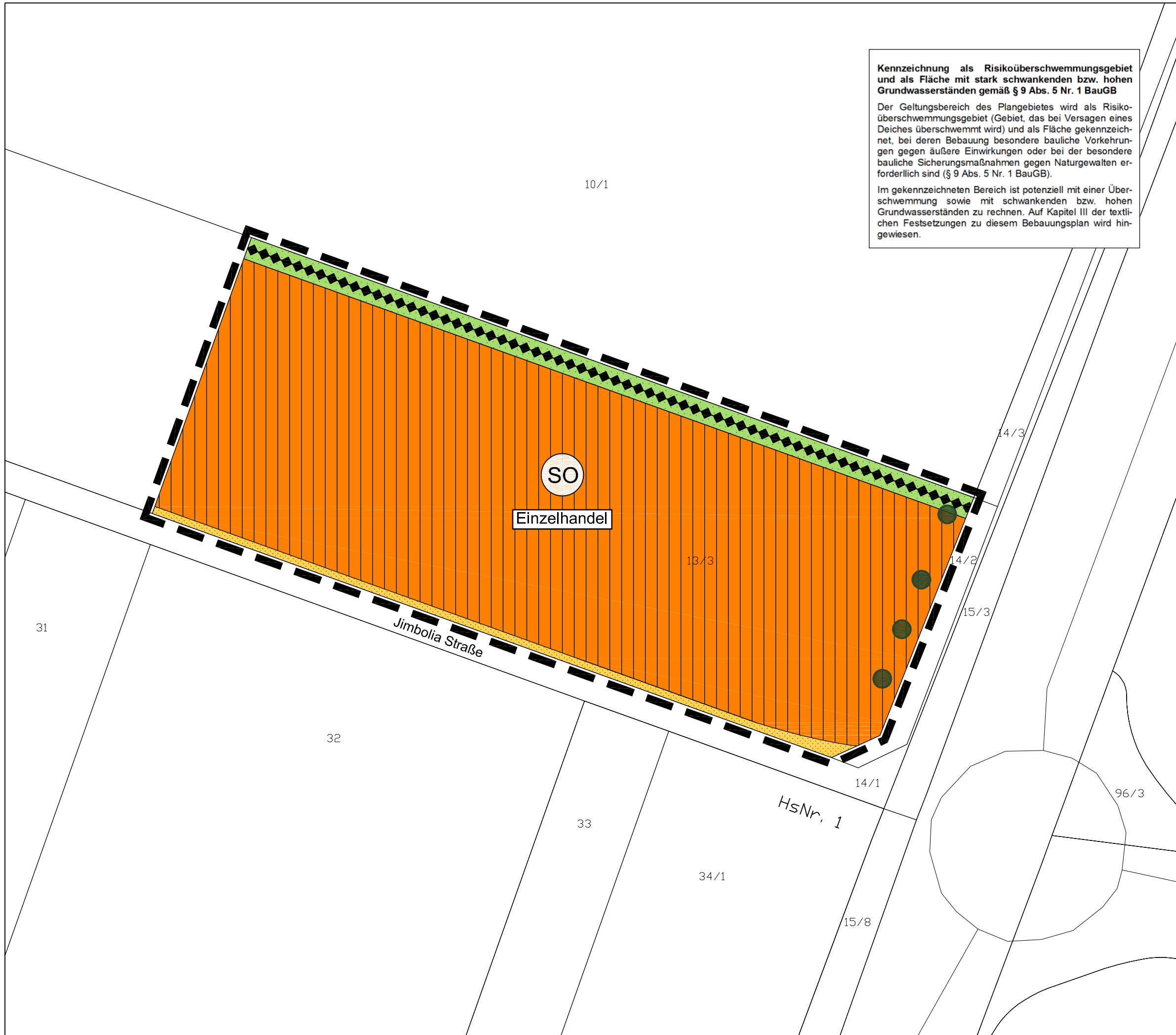
Die Firma Rossmann beabsichtigt am Standort des Nahversorgungszentrums der Gemeinde Trebur den Neubau eines Drogeriefachmarktes mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 qm bzw. einer Geschossfläche von rd. 1.000 qm. Das Vorhaben dient dazu, das Einzelhandelsangebot in der Gemeinde Trebur weiter auszubauen und das Versorgungsniveau für die rd. 13.170 Einwohner zu verbessern.

Für das Planvorhaben bedarf es einer Auswirkungsanalyse als Ergänzung des Abwägematerials für die Ebene der Bauleitplanung. Trotz der Unterschreitung der für die Beurteilung der Großflächigkeit maßgeblichen Schwelle von 1.200 qm Geschossfläche wurden für die Beurteilung des Vorhabens die strengen Beurteilungsmaßstäbe für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die im Regionalplan Südhessen maßgeblichen Ziele der Raumordnung herangezogen. Dies gilt auch im Zusammenhang und unter Berücksichtigung der benachbarten Marktstandorte von Rewe, Penny und künftig Aldi.

Das Vorhaben bietet die Möglichkeit, die derzeit aus dem Einzugsgebiet abfließende Kaufkraft unmittelbar vor Ort zu binden und damit eine dem Versorgungsauftrag der Gemeinde angemessene Nahversorgungssituation sicherzustellen.

Die Betrachtungen kommen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Regionalplanes 2010 grundsätzlich vereinbar ist und es sich vorliegend auch unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden und geplanten Lebensmittelmärkte nicht um einen Einzelhandelsbetrieb bzw. im Verbund mit den benachbarten Versorgern um eine Standortagglomeration handelt, welcher mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erwarten lässt. Umsatzlenkungseffekte zu Lasten städtebaulich integrierter Lagen oder zentraler Versorgungsbereiche in einem beachtlichen Umfang sind nicht zu erwarten. Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens kann im Hinblick auf den Standort und das dort projektierte Vorhaben gewahrt werden.

Linden, den 16.05.2018



Kennzeichnung als Risikoüberschwemmungsgebiet und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird als Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird) und als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

Im gekennzeichneten Bereich ist potenziell mit einer Überschwemmung sowie mit schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Kapitel III der textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.

Darstellungen nach der Planzeichenverordnung

- Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)**
- Sondergebiet
 - Zweckbestimmung: Einzelhandel
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**
- Landschaftsgerechte Eingrünung
 - Baumreihe
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Private Grünfläche
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemeinde Trebur

Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Drogeriefachmarkt Trebur")

Vorentwurf

0 2 5 10 15 20 m

Mai 2018 M 1:500

(3765-06-aend-fnp 02.05.2018)

Gemeinde Trebur

Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich „Sondergebiet Drogeriefachmarkt Trebur“)

Vorhabenträger:
DR Immobilien
Isernhägener Straße 15
30938 Burgwedel

Begründung zum Vorentwurf

Mai 2018

Bearbeitung:
M.Sc. Thomas Gröne
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

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

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	3
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Rechtsgrundlagen.....	4
4.	Planungsrechtliche Situation	5
4.1	Regionalplan Südhessen.....	5
4.1.1	System der Zentralen Orte - Unterzentrum.....	5
4.1.2	Vorranggebiet für Landwirtschaft.....	5
4.1.3	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bebauungsplan	7
5.	Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO	8
6.	Schutzgebietsausweisungen.....	9
7.	Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ...	9
8.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation.....	10
9.	Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale.....	11
10.	Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung.....	11
10.1	Erstellung eines Artenschutzgutachtens.....	11
11.	Immissionsschutz	11
12.	Belange der Wasserwirtschaft	12
12.1	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.....	12
12.2	Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung.....	12
13.	Altlasten.....	12
14.	Allgemeiner Klimaschutz.....	12
15.	Untersuchungen auf Bodendenkmäler	13
16.	Hinweise des Kampfmittelräumdienstes	13
17.	Verkehrliche Auswirkungen	13
17.1	Geplante verkehrliche Erschließung.....	13
17.2	Nachweis der Leistungsfähigkeit	14
18.	Inhalt der Änderungen und Begründung.....	15
19.	Umweltprüfung.....	15
19.1	Ergebnis der Umweltprüfung	15
20.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	16
21.	Alternativenprüfung	16
22.	Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung.....	23

23. **Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)** 24
24. **Allgemein verständliche Zusammenfassung** 24

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Open Streetmap)..... 3
Abbildung 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung..... 4
Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010..... 5
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan..... 7
Abbildung 5: Alternative Standorte für einen Rossmann-Markt 17

1. Erfordernis und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Um die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Trebur weiter zu verbessern, soll im Plangebiet ein Drogeriefachmarkt in Form einer Rossmann-Filiale mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m² mit den dafür erforderlichen Stellplätzen errichtet werden. Da die Initiative zur Bebauung der Grundstücke vom Eigentümer ausgeht, der ein konkretes Vorhaben verwirklichen möchte, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbeigeführt.

Um die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, die Einzelhandelsflächen zu erweitern.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Gemeinde Trebur, westlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012) und nördlich der auszubauenden Gemeindestraße Jimoblia Straße. Es hat eine Größe von ca. 4.000 m². Südlich des Plangebietes

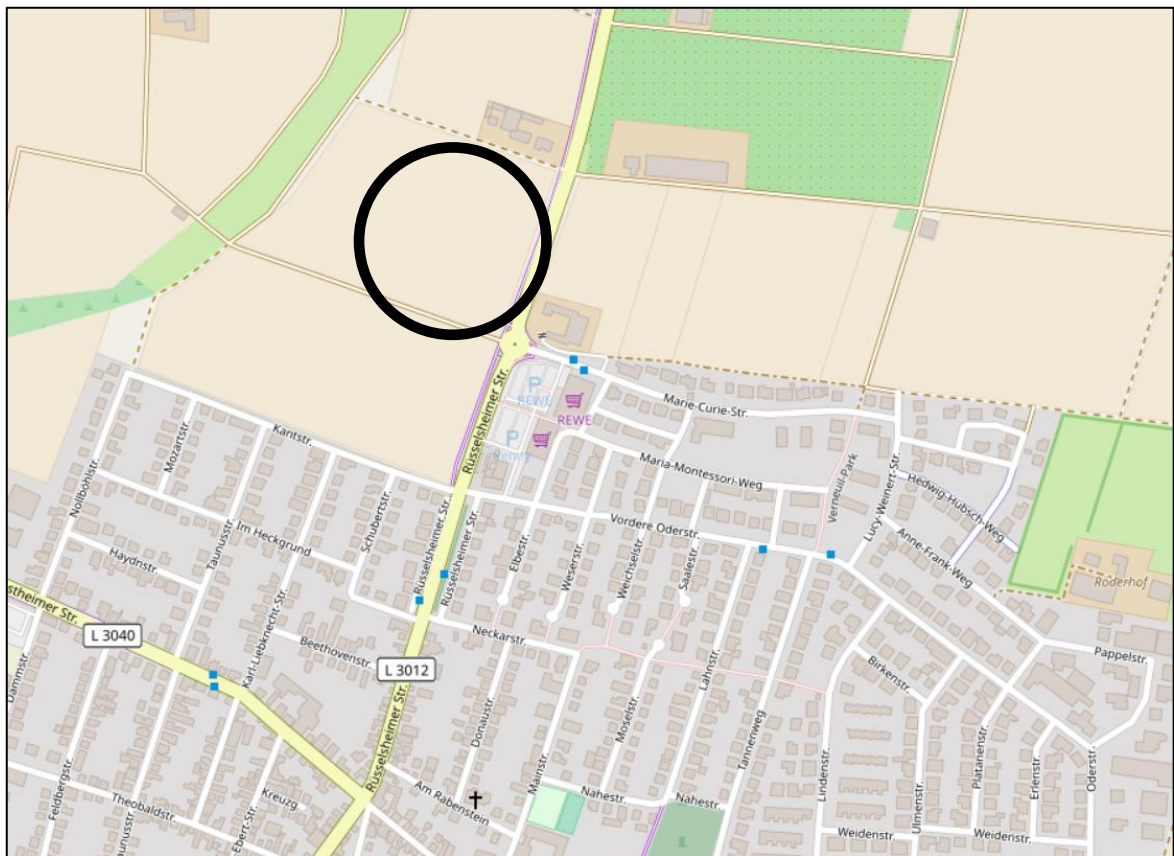


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: Open Streetmap)

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst in der Flur 30 der Gemarkung Trebur, das Flurstück 13/3.

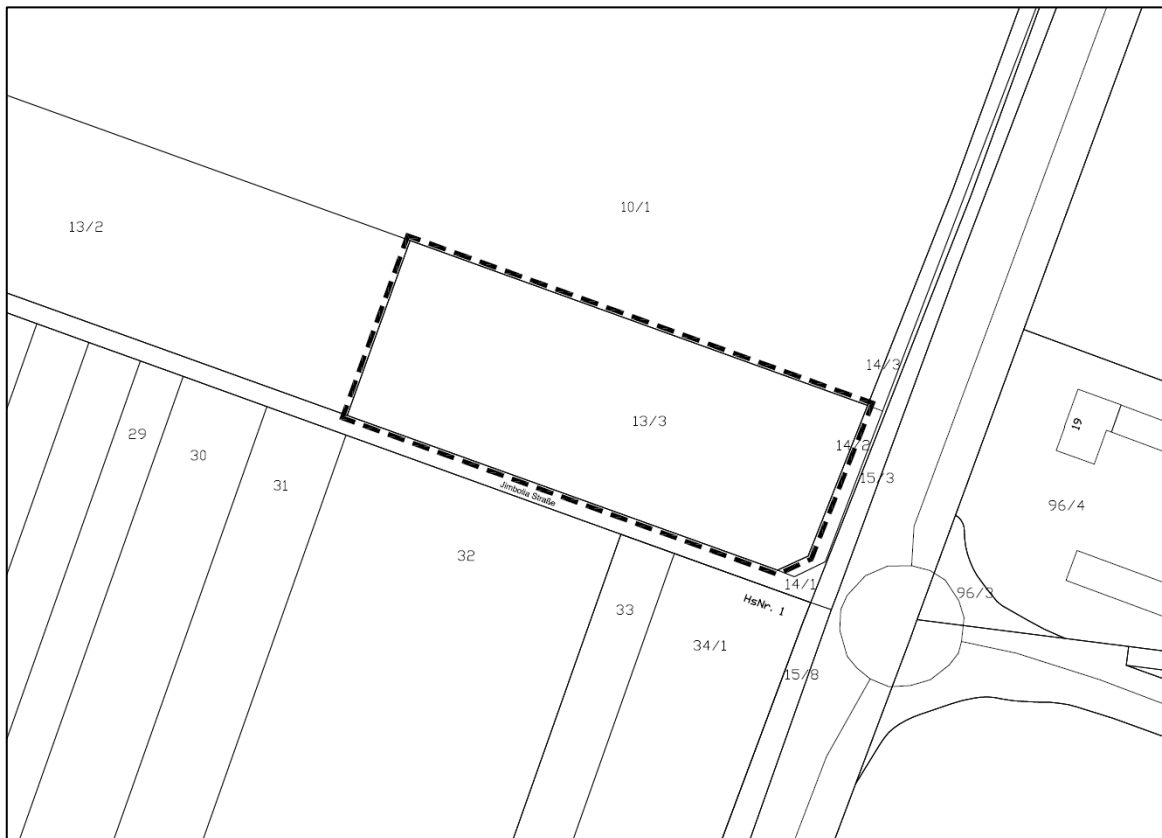


Abbildung 2: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GVBl. S. 294)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m. W. v. 28.01.2018
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen

Im System der Zentralen Orte ist die Gemeinde Trebur als Unterzentrum eingestuft.

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Überlagert wird das Plangebiet zusätzlich als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Außerdem befindet sich das Plangebiet, wie der gesamte Ortsteil Trebur, innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt am Main.

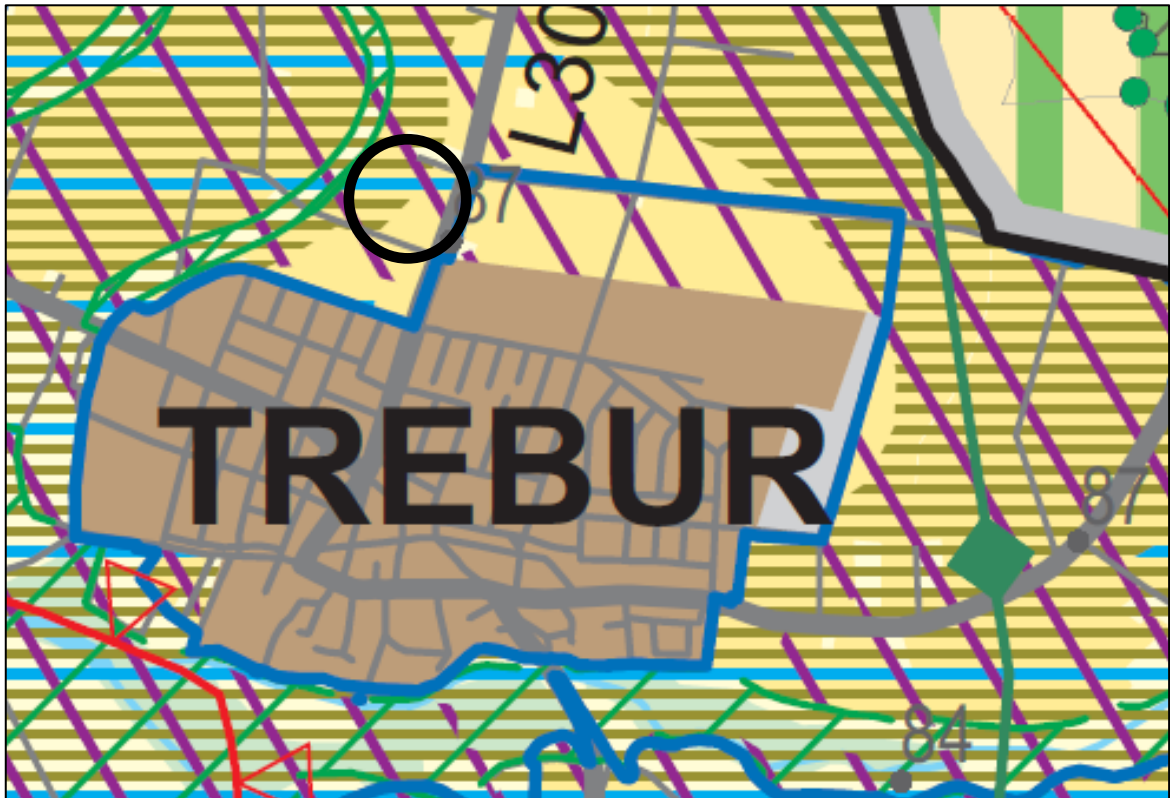


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Südhessen 2010

4.1.1 System der Zentralen Orte - Unterzentrum

Da die Gemeinde Trebur als Unterzentrum eingestuft ist, ist für das geplante Vorhaben eine Einzelfallbetrachtung erforderlich und nachzuweisen, dass der Drogeriefachmarkt für die örtliche verbrauchernahe Grundversorgung Treburs notwendig ist.

Die Prüfung der ökonomischen, städtebaulichen, raumordnerischen und verkehrlichen Auswirkungen und der Auswirkungen auf Umwelt, Naturhaushalt, Orts- und Landschaftsbild ergab, dass vom Drogeriefachmarkt keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Da der Drogeriefachmarkt im Gebiet nicht großflächig wird, ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist das geplante Vorhaben nicht raumbedeutsam.

4.1.2 Vorranggebiet für Landwirtschaft

„Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“ (RPS / RegFNP 2010, Z10.1-10)

In der Begründung des Vorranggebiets wird erläutert, dass als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ Flächen ausgewiesen sind, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich

Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Sie können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.

Begründung der Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Landwirtschaft

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens von 0,4 ha, sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ nicht erheblich.

Um das Vorhaben verwirklichen zu können, wird zwar landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, dies ist innerhalb des „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ jedoch vertretbar. Eine erhebliche Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte findet nicht statt. Weitere Erläuterungen hierzu werden in Kapitel 7 gemacht.

4.1.3 Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

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

In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen (z.B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig. Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist zeitnah und gleichwertig auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern.“ (RPS / RegFNP 2010, Z6.3-12)

Gemäß der Begründung des Zieles sind in hochwassergefährdeten Bereichen die Nutzungen so zu gestalten, dass Hochwasserschäden möglichst verhindert oder zumindest minimiert werden. In diesem Sinne sind potentielle Überflutungsbereiche auch hinter den Deichen als gefährdet anzusehen. Die Ausweisung von Siedlungsflächen in hochwassergefährdeten Bereichen soll vermieden werden; sofern dies nicht möglich ist, sollen die Gefährdungspotentiale möglichst gering gehalten werden.

In den „Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sollen - vorbehaltlich weitergehender wasserrechtlicher Anforderungen - insbesondere folgende Nutzungen unterbleiben:

- raumbedeutsame bauliche Anlagen,
- Wege und Leitungstrassen, die durch erdbauliche Maßnahmen in das Gewässer- oder Biotopsystem eingreifen,
- Bodenverdichtung und -versiegelung, -ablagerungen und -aufschüttungen
- Fremdenverkehrs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie
- die Anlage von wohnungsfernen Gärten.

Begründung der Inanspruchnahme des Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz

Die Funktionen des „Vorranggebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz“ werden durch den Drogeriefachmarkt beeinträchtigt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist das geplante Vorhaben jedoch nicht raumbedeutsam.

Eine Prüfung alternativer Standorte ergab, dass in Trebur keine geeignete Fläche außerhalb des Vorranggebietes vorhanden ist, da der größte Teil der Gemarkung Treburs, mit Ausnahme der bebauten Ortsflächen innerhalb des Vorranggebietes liegen.

Eine Abweichung von den Zielen der Regionalplanung, d.h. die ausnahmsweise Inanspruchnahme des Vorranggebietes aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls ist somit zulässig. Der Nachweis, dass das Vorhaben aus Gründen des öffentlichen Wohls zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Trebur notwendig ist, erfolgt in Kapitel 5.

Das Plangebiet wird als „Risikoüberschwemmungsgebiet“ gekennzeichnet. Aufgrund der Lage innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Rheins, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann, ist darzulegen wie mit dem potentiellen Überflutungsrisiko umgegangen werden soll, bzw. welche Mittel z.B. der Bauvorsorge vorgesehen sind.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur als „Ackerfläche“ dargestellt. Im Süden ist ein „Wanderweg / Radweg, Bestand“ dargestellt. Außerdem verlaufen südlich außerhalb des Plangebietes eine „landschaftsgerechte Eingrünung“ sowie eine „Wasserleitung“. Entlang der Landesstraße ist eine „Baumreihe“ dargestellt.

Da die Ackerfläche im parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen wird, ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Somit ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

5. **Auswirkungsanalyse im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO**

Im Plangebiet wird eine Rossmann-Filiale als Drogeriefachmarkt entstehen. Trotz der Unterschreitung der für die Beurteilung der Großflächigkeit maßgeblichen Schwelle von 1.200 m² Geschossfläche werden für die Beurteilung des Vorhabens die strengen Beurteilungsmaßstäbe für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die im Regionalplan Südhessen maßgeblichen Ziele herangezogen.

Nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Die Regelvermutungsgrenze, ab der solche Auswirkungen zu erwarten sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO bei 1.200 m² Geschossfläche. Nicht integrierte großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen nach dem Willen des Gesetz- bzw. Ordnungsgebers somit einem erhöhten Abwägungsbedarf unterworfen werden. Das in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene, ungeschriebene Tatbestandsmerkmal der Großflächigkeit wird dabei über den Umfang der Verkaufsfläche bestimmt und kennzeichnet eine Schwelle, ab der Einzelhandelsbetriebe nicht mehr grundsätzlich in allen infrage kommenden Baugebieten zulässig sein sollen. Einzelhandelsbetriebe werden vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG Urteil vom 24.11.2005 - 4 C 10.04) als großflächig bewertet, wenn diese eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Erst wenn die Großflächigkeit des Einzelhandelsbetriebes aufgrund seines Verkaufsflächenumfangs gegeben ist, greift die Vermutungsregel und schließt sich eine Prüfung im Hinblick auf nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung an.

Der geplante Rossmann-Markt ist mit einem Verkaufsflächenumfang von rd. 700 m² nicht als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Obwohl das geplante Vorhaben die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche unterschreitet, wird eine entsprechende Auswirkungsanalyse erstellt, die eine Darstellung und Prüfung der Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO umfasst.

Grundsätze und Ziele des Regionalplanes Südhessen

Im Regionalplan Südhessen 2010 werden verschiedene Grundsätze und Zielvorgaben für die raumordnungsrechtliche Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert.

Grundsatz G3.4.3-1 des Regionalplanes Südhessen 2010

„Die verbrauchernahe Versorgung muss unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein“ (G3.4.3-1)

Ziel Z3.4.3-2 des Regionalplanes Südhessen 2010

„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.“

In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche

oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.“

Zur Darstellung der Auswirkungen des geplanten Discountmarktes wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO durchgeführt (Planungsbüro Holger Fischer, Linden, März 2018). Diese befindet sich im Anhang dieser Begründung.

Die Betrachtungen kommen zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung des Regionalplanes 2010 vereinbar ist und es sich vorliegend auch unter Berücksichtigung der angrenzenden bestehenden und geplanten Lebensmittelmärkte nicht um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, welcher mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erwarten lässt. Umsatzlenkungseffekte zu Lasten städtebaulich integrierter Lagen oder zentraler Versorgungsbereiche in in einem beachtlichen Umfang sind nicht zu erwarten.

Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Planvorhabens kann im Hinblick auf den Standort und das dort projektierte Vorhaben gewahrt werden.

6. Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Gebiets des Rheins, einem Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden kann (Hochwasserrisikomanagementplan Rhein, (Oberrhein - Hessisches Ried) mit Weschnitz, Blattschnitt G-83, Regierungspräsidium Darmstadt, Stand November 2012).

Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Südlich der Ortslage von Trebur liegt das Vogelschutzgebiet 6217-403 Hessische Altneckarschlingen südlich Trebur. Das VSG-Gebiet 6016-402 Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten liegt etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebietes. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen westlich von Trebur im Bereich des Rheinufers in einer Entfernung von 2,5 bis 3 km.

Aufgrund der Entfernung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes zu rechnen.

Sonstige Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7. Innenentwicklung, Bodenschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Im Baugesetzbuch ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der

Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet dies, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung

Der Standort an der Rüsselsheimer Straße bietet sich insbesondere für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes an. In Trebur und seinen Ortsteilen wurden mehrere Standorte geprüft. Alternative Flächen stehen für die Ansiedlung des Marktes in Trebur nicht zur Verfügung. Auch bestehen keine Möglichkeiten der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung sowie Umnutzung.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ wird die betroffene Fläche in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen in die höchste Stufe (Stufe 1a) eingestuft. Nach Angabe der Landwirtschaftsbehörden ist die Fläche Teil eines größeren Ackerschlag, der mit modernsten landwirtschaftlichen Maschinen effizient bewirtschaftbar und auch für den Anbau von anspruchsvollen Kulturen geeignet ist.

Durch das Vorhaben gehen der Landwirtschaft und speziell dem Bewirtschafter der Flächen wertvolle Böden verloren. Dies ist in diesem speziellen Fall jedoch vertretbar und wird wie folgt begründet:

Das geplante Sondergebiet für die Rossmann-Filiale umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.000 m². Dies ist innerhalb der Gemarkung Trebur nur ein vergleichsweise kleiner Anteil an landwirtschaftlicher Fläche.

Die Gemeinde Trebur weist ca. 3.270 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (Stand: 2012). Durch den Wegfall von 0,4 ha Ackerfläche werden noch ausreichend Fläche für die Landwirtschaft zur Verfügung stehen.

Für die erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen. Der notwendige zusätzliche Ausgleich wird im Verlaufe des weiteren Verfahrens geregelt.

8. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am Ortsrand im Nordwesten des Ortsteiles Trebur westlich der Rüsselsheimer Straße (L 3012) und nördlich eines im Bau befindlichen Lebensmitteldiscounters an der Jimbolia Straße. Auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße sind bereits ein Lebensmittelvollversorger und ein Lebensmitteldiscounter vorhanden. Südlich des im Bau befindlichen Discounters sowie östlich der Einzelhandelsbetriebe auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße schließt sich die Wohnbebauung Treburs an.

Das Gebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Im Süden verläuft der ehemalige landwirtschaftliche Weg „Jimbolia Straße“, der im Zuge des Baus eines Lebensmitteldiscounters als Erschließungsstraße ausgebaut wird.

ÖPNV-Anbindung

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Marie-Curie-Straße in etwa 150 m Entfernung. Die Busse verkehren innerhalb der Ortsteile Treburs (Trebur, Geinsheim, Astheim, Hessenaue) und nach Rüsselsheim, Nauheim und Groß-Gerau. Die ÖPNV-Anbindung ist somit sichergestellt.

9. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der Untermainebene im „Hegbach-Apfelbach-Grund“. Ursprünglich handelt es sich um feuchtes, von zahlreichen Gerinnen mit geringem Gefälle durchzogenes Vernässungsgebiet, das heute intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Detaillierte Angaben zum Umweltzustand im Plangebiet finden sich im Umweltbericht in Teil B dieser Begründung.

10. Artenschutzrechtliches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen des gesetzlichen Artenschutzes nach den Vorgaben des §§ 44-45 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung eine Beeinträchtigung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

10.1 Erstellung eines Artenschutzgutachtens

Zurzeit wird vom Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach ein Artenschutzgutachten erstellt und beinhaltet Erfassungen der Artengruppen Avifauna und Reptilien. Die Ergebnisse des Gutachtens werden Bestandteil des Entwurfs zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB sein.

wird nach Vorlage des Artenschutzgutachtens ergänzt

11. Immissionsschutz

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist durch **Straßenverkehrsgeräusche** der Landesstraße L 3012 belastet. Die überschlägige Ermittlung der Mittelungspegel des Straßenverkehrslärms je nach Entfernung von den Straßenachsen erfolgte mit Hilfe des Online-Lärmrechners der Städtebaulichen Lärmfibel online des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg (www.staedtebauliche-laermfibel.de), mit dem man den Straßenverkehrslärm nach dem gesetzlich vorgesehenen Verfahren berechnen kann.

Dieses Berechnungsverfahren wurde in der Anlage 1 zur 16. BImSchV und der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990) festgelegt. Mit dem Online-Lärmrechner kann der Zusammenhang zwischen Mittelungspegel und Verkehrsmenge, LKW-Anteil, Geschwindigkeit, Straßenoberfläche, Steigung/ Gefälle sowie dem Abstand zur Quelle (und der davon abhängigen Absorption) bestimmt werden. Nicht berücksichtigt werden topografische Eigenheiten, Abschirmungen und die Bebauung. Der Rechner geht von der Variante aus, dass der behördlich ermittelte DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) bekannt ist. Die Tageszeit (6-22 Uhr) und die Nachtzeit (22-6 Uhr) werden getrennt betrachtet.

Darüber hinaus ist zu prüfen, zu welchen **gewerblichen Emissionen** es durch den geplanten Rossmann-Markt kommt. Im Rahmen einer Schallimmissionsprognose zum Bauleitplanverfahren (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, April 2018) werden die Geräuschimmissionen für das Planungsgebiet berechnet.

Weiterhin ist im Plangebiet mit **Fluglärm** zu rechnen.

Für Details wird auf die Begründung mit Umweltbericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verwiesen.

12. Belange der Wasserwirtschaft

12.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Ein Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen öffentlichen Versorgungsanlagen und die vorhandene Kanalisation ist herzustellen.

Angaben werden im Verlaufe des Verfahrens ergänzt

12.2 Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen. Diese Versickerung gilt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers der unbefestigten Flächen ist eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden in den textlichen Festsetzungen in Form von Teilversiegelungen (wasserdurchlässige Bauweise) getroffen.

12.3 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen möglich, die vom Planungsträger zu beachten sind.

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden im Siedlungsbereich sind die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen.

13. 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. 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.

14. 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:

Klimaökologie

Bei Überplanung des Gebiets wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Dachbegrünung werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt. Die Bäume auf dem

Parkplatz tragen zur Beschattung des Gebietes bei und wirken einer „Aufheizung“ der Fläche und einer erhöhte Staubbildung entgegen.

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 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 geändert worden ist, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 geändert worden ist, setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

15. Untersuchungen auf Bodendenkmäler

Zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern wurde eine geomagnetische Prospektion durchgeführt (Orpheus Geophysik, Kriftel, 08.03.2018).

Dabei wurden einige magnetische Anomalien gefunden, die auf Abfall- oder Vorratsgruben sowie Gräben im Untergrund hinweisen könnten.

Eine Interpretation der Ergebnisse in Hinblick auf ihre archäologische Einordnung ist durch die Vertreter der Bodendenkmalpflege vorzunehmen.

16. Hinweise des Kampfmittelräumdienstes

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet. Zu Kriegsende waren dort massive Truppenansammlungen. Es muss daher mit zurückgelassenen, bzw. vergrabenen Kampfmitteln gerechnet werden.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

17. Verkehrliche Auswirkungen

17.1 Geplante verkehrliche Erschließung

Der Rossmann-Markt wird über den Kreisel der Landesstraße L 3012 und eine neue Erschließungsstraße erschlossen. Die Jimbolia Straße wird hierfür bereits im Rahmen der Umsetzung des geplanten Lebensmitteldiscounters innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Kantstraße“ ausgebaut.

Vom Büro für Verkehrsplanung Freudl, (Darmstadt, April 2018) wurde eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt. Das maßgebliche Ziel der Untersuchung ist die überschlägige Abschätzung der induzierten Verkehre und die dadurch hervorgerufenen Wirkungen auf das relevante Straßennetz – hier im Besonderen bezogen auf den Anschluss des Marktes an die innerörtlich verlaufende Landesstraße L 3012 (Rüsselsheimer Straße) über einen im Bestand vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg.

Um die verkehrliche Situation beurteilen zu können, sind aktuelle Verkehrsdaten notwendig. Diese liegen aus einer Verkehrsuntersuchung vor, die im Sommer 2016 vorgelegt

worden ist. In dieser wurde eine Bestandsaufnahme des fließenden motorisierten Individualverkehrs (MIV) durchgeführt. An einem repräsentativen Werktag (Dienstag, den 31. Mai 2016) wurden um die vor- und nachmittäglichen Spitzenstunden von 7:00 bis 9:00 Uhr und von 16:00 bis 18:00 Uhr Knotenstromzählungen am Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße durchgeführt. Dabei wurde sowohl die Stärke der Verkehrsbelastungen als auch die zeitliche und räumliche Verteilung der Verkehrsmengen ermittelt.

In der verkehrlichen Untersuchung werden entsprechende Aussagen zur Leistungsfähigkeit formuliert und zusätzlich die geeignete verkehrliche Anbindung bewertet.

17.2 Nachweis der Leistungsfähigkeit

Der bestehende Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße soll das Plangebiet anschließen. Daher ist zunächst die Leistungsfähigkeit mit den Bestandszahlen zu prüfen, um die durch die geplanten Nutzungen eintretenden Veränderungen feststellen und bewerten zu können. Anschließend wird dieser Schritt auch für den Nullfall 2030 (einschließlich Aldi-Markt) sowie schließlich für den Planfall 2030 ausgeführt.

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit wird das allgemein anerkannte Rechenprogramm KREISEL (BPS GmbH: Programm für die Berechnung der Kapazität und Qualität des Verkehrsablaufs an einem Kreisverkehr (KREISEL); Bonn/Karlsruhe; aus "Merkblatt Kreisverkehre 2006 – Korrekturen Brilon 2007") verwendet. Sie erfolgt nach den Kriterien des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) durch die Einteilung in eine Verkehrsqualitätsstufe über die mittlere Wartezeit (z.B. hier: mittlere Wartezeit kleiner oder gleich 28 Sekunden = gute Verkehrsqualitätsstufe B; mittlere Wartezeit = Verlustzeit minus 8 Sekunden). Im HBS werden sechs verschiedene Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) definiert. Stufe A stellt die beste Qualität dar und Stufe F die schlechteste. Es kann vereinfacht folgende Einstufung vorgenommen werden (A = Wartezeiten sehr gering, B = Wartezeiten gering, C = Wartezeiten „spürbar“, kaum beeinträchtigender Stau, D = teilweise hohe Wartezeiten, Verkehrszustand noch stabil, E = Kapazitätsgrenze erreicht und F = Überlastung des Knotenpunktes).

Bestand 2016

Im Bestand ist der Knoten Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße als Kreisverkehr ausgebildet. Es ist festzustellen, dass der Knotenpunkt die vorhandenen Verkehrsmengen leistungsfähig abwickeln kann – die erreichte Verkehrsqualität beim Berechnungsverfahren nach HBS liegt in der vor- und in der nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils bei der sehr guten Qualitätsstufe A.

Nullfall 2030

Analog zur Überprüfung der Analyse 2016 erfolgt diese nun auch für den Nullfall 2030. Die allgemein moderat steigenden Verkehrsbelastungen und die durch die Realisierung des Bebauungsplanes (Süd) hervorgerufenen führen im Nullfall am Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße in der vormittäglichen Spitzenstunde weiterhin zu einer sehr guten Verkehrsqualitätsstufe A, in der nachmittäglichen Spitzenstunde wird die gute Qualitätsstufe B erreicht.

Planfall 2030

Zur Vervollständigung der Betrachtungen zur Leistungsfähigkeit wird schließlich die Situation auch für den Planfall „durchgespielt“. Die kaum erkennbar steigenden Verkehrsbelastungen, hervorgerufen durch die geplante Realisierung des Bebauungsplanes, ändern im Planfall am Knotenpunkt Rüsselsheimer Straße/Marie-Curie-Straße die Verkehrsqualitätsstufen nicht – in der vormittäglichen Spitzenstunde ist die sehr gute Qualitätsstufe A gegeben, in der nachmittäglichen die gute Stufe B.

18. Inhalt der Änderungen und Begründung

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplanes soll für die Errichtung eines Drogeriefachmarktes in Anspruch genommen werden. Um diese Nutzung planungsrechtlich zu ermöglichen, wird das Plangebiet in ein „Sondergebiet“ umgewandelt. Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Trebur ist das Plangebiet als „Ackerfläche“ dargestellt. Mit der Umwandlung der Fläche wird insbesondere dem Bedarf nach zusätzlichen Nahversorgungsflächen in Trebur und damit den Belangen der Wirtschaft nach § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB Rechnung getragen.

Südlich an den Geltungsbereich angrenzend, ist in der Änderung des Flächennutzungsplans eine landschaftsgerechte Eingrünung dargestellt. Diese Eingrünung wird an die nördliche Grenze des Geltungsbereichs verlegt, da sich aufgrund der Errichtung des Drogeriefachmarktes der Ortsrand in Richtung Norden verlagert.

Die Darstellung einer „Baumreihe“ entlang der Landesstraße hat weiterhin Bestand und wird in die Flächennutzungsplanänderung übernommen.

Das Plangebiet wird als Risikoüberschwemmungsgebiet und als Fläche mit stark schwankenden bzw. hohen Grundwasserständen gemäß § 5 Abs. 3 und 4a BauGB gekennzeichnet.

19. Umweltprüfung

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

Für den Geltungsbereich wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Drogeriefachmarkt Trebur“ aufgestellt, in dem eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Da die Einschätzung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgrund der Detaillierung der Planung besser vorgenommen werden kann und da nicht mit zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist, wird auf die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung verzichtet und darauf verwiesen.

19.1 Ergebnis der Umweltprüfung

Als Ergebnis der Umweltprüfung auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist folgendes festzustellen:

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung. Auch für das Boden- und Wasserpotenzial ist aufgrund der geplanten Bebauung und Versiegelung von Flächen mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Zudem werden Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen festgesetzt.

Durch eine Artenschutzprüfung wird im weiteren Verlaufe des Verfahrens ermittelt, inwieweit es zu Beeinträchtigungen von Tierarten des Anhanges II der FFH-Richtlinie und von europäisch geschützten Vogelarten kommt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für die vorliegende Planung ein Biotopwertdefizit von 21.337 Biotopwertpunkten zu verzeichnen ist. Nähere Angaben zum Ausgleich erfolgen im Laufe des weiteren Verfahrens.

Für die detaillierten Ergebnisse der Umweltprüfung wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Drogeriefachmarkt Trebur“ verwiesen.

20. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei **Durchführung der Planung** wird im Plangebiet ein Rossmann-Markt mit Stellplatzflächen entwickelt. Der landwirtschaftliche Weg südlich des Gebietes wird zu einer Erschließungsstraße mit Geh- und Radweg und Anschluss an den bestehenden Kreisverkehr ausgebaut. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet wird aufgegeben. Die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. Für die Schutzgüter, Klima und Luft, Flora und Fauna, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind, vor allem aufgrund der untergeordneten Größe des Vorhabens und der Abrundung des Siedlungskörpers keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung vorerst beibehalten wird.

21. Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Standortplanung ist eine Alternativenprüfung für die Ansiedlung des Rossmann-Marktes in Trebur durchgeführt worden.

In Trebur wurden folgende 8 Standorte geprüft:

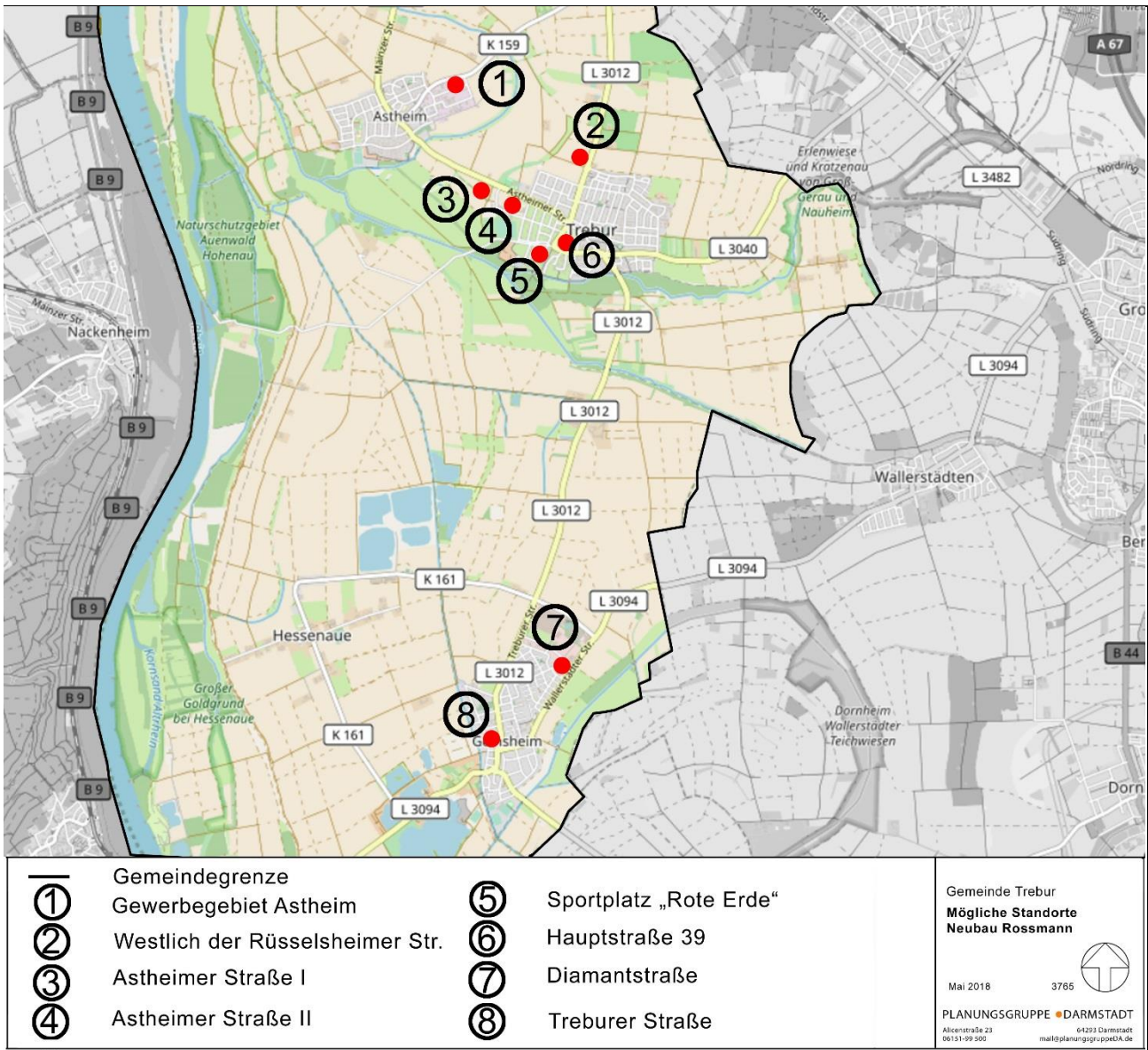


Abbildung 5: Alternative Standorte für einen Rossmann-Markt

1. Astheim, Gewerbegebiet Astheim

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan: Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe, Bestand“ Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben widerspricht diesem Ziel. • FNP: Gewerbliche Baufläche, Planung • B-Plan: Gewerbegebiet Astheim
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Grünland
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Erschließung über die K 159 und die Hans-Böckler-Straße für Kunden- und Anlieferungsverkehr • Durch die Randlage ist der Standort von den anderen Ortsteilen Treburs, insbesondere von Geinsheim nicht gut zu erreichen. • Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Lage im Gewerbegebiet bestehen keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> • Nur bedingt integrierter Standort, aufgrund der Lage am Rand des Gewerbegebietes
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Überplanung einer Grünfläche • Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Nordosten des Ortsteils Astheim • Randlage im Gewerbegebiet Astheim • Keine Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur • Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter
Beurteilung des Standortes	<p>Aufgrund der Lage im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, widerspricht die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes den Zielen des Regionalplanes.</p> <p>Es würde ein solitärer Standort entstehen. Der Standort ist aufgrund der Randlage im Gewerbegebiet Astheim, der fehlenden Einbindung in die bestehende Versorgungsstruktur Treburs und der fehlenden Agglomerationseffekten nur bedingt geeignet.</p>

2. Trebur, westlich der Rüsselsheimer Straße

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ Die Landwirtschaftliche Bodennutzung hat zwar Vorrang, durch die geringe Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ jedoch nicht erheblich. • Regionalplan: „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ Der Drogeriefachmarkt ist weder raumbedeutsam, noch wird die Funktion als Hochwasserabfluss oder Retentionsraum beeinträchtigt bzw. den Oberflächenabfluss erhöht/beschleunigt. • FNP: Gemischte Baufläche, Bestand • Außenbereich nach § 35 BauGB
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftliche Nutzung
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Erschließung über die L 3012 und den Sonnenkreisel für Kunden- und Anlieferungsverkehr • Durch den Verbund mit bestehenden Einzelhandelsmärkten werden Einkaufsvorgänge gekoppelt und überflüssige Wegedistanzen werden vermieden. • Ausbau eines landwirtschaftlichen Weges zu einer Erschließungsstraße erfolgt im Rahmen des Baus eines angrenzenden Lebensmitteldiscounters
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Durch organisatorische Maßnahmen können die Auswirkungen auf die Nachbarschaft minimiert werden
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> • teilintegrierter Standort aufgrund der Lage am Ortsrand • perspektivisch (ab ca. 2025) kann infolge einer Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen der Standort als integriert bzw. integrierbar bewertet werden
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Überplanung einer landwirtschaftlichen Fläche • Änderung des Landschaftsbildes, jedoch Vorbelastung durch die bestehenden Märkte

Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme wertvoller landwirtschaftlicher Flächen • Überbauung von potenziellen Bodendenkmälern ist durch eine denkmalpflegerische Baubegleitung möglich.
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Nordwesten des Ortsteils Trebur • Randlage mit Anschluss an Wohngebiete • Gute Wahrnehmbarkeit für potenzielle Kunden • Gute Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur • Durch die Nachbarschaft eines Lebensmittelvollsortimenters und zwei Lebensmitteldiscountern ergeben sich Agglomerationseffekte.
Beurteilung des Standortes	<p>Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens von 0,4 ha, sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ nicht erheblich.</p> <p>Aufgrund der guten Lage, sehr guter Erschließungsmöglichkeit, der Einbindung in die bestehende Versorgungsstruktur und möglicher Agglomerationseffekte ist der Standort gut geeignet.</p>

3. Trebur, Astheimer Straße I

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan: Vorranggebiet Regionaler Grünzug, • Regionalplan: „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ Die Landwirtschaftliche Bodennutzung hat zwar Vorrang, durch die geringe Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen auf das „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ jedoch nicht erheblich. • Regionalplan: „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ Der Lebensmitteldiscounter ist weder raumbedeutsam, noch wird die Funktion als Hochwasserabfluss oder Retentionsraum beeinträchtigt bzw. den Oberflächenabfluss erhöht/beschleunigt. • FNP: Fläche für Landwirtschaft (Ackerfläche, Grünland) • Außenbereich nach § 35 BauGB
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweise versiegeltes Grundstück • Gebäude im Rohbau
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung über Astheimer Straße für Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich. • Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Lage zwischen den Ortsteilen bestehen keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> • Bedingt integrierter Standort, da nur die westlichen Teile Treburs in fußläufiger Entfernung liegen.
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Überplanung einer teilweise bebauten Fläche • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Westen des Ortsteils Trebur • Randlage in Trebur, ohne Anschluss an Wohngebiete • Keine Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen

	<ul style="list-style-type: none"> Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter
Beurteilung des Standortes	<p>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</p> <p>Der Standort ist aufgrund seiner nur bedingt integrierten Lage und der fehlenden Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen nur bedingt geeignet.</p>

4. Trebur, Astheimer Straße II

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand FNP: Fläche für Gemeinbedarf B-Plan: Fläche für Gemeinbedarf, Brand- und Katastrophenschutz sowie gesundheitliche und soziale Zwecke
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> teilweise Grünland, teilweise Ackerland
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Erschließung über Astheimer Straße für Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich. Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> Aufgrund der Lage am Ortsrand und der umgebenden Nutzungen bestehen nur geringe Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> Bedingt integrierter Standort
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Überplanung einer teilweise bebauten Fläche Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage im Innenbereich
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Keine
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Westen des Ortsteils Trebur Randlage in Trebur mit Anschluss an Wohngebiete Keine Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter
Beurteilung des Standortes	<p>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</p> <p>Der Standort ist aufgrund seiner nur bedingt integrierten Lage und der fehlenden Einbindung in bestehende Versorgungsstrukturen nur bedingt geeignet.</p>

5. Trebur, Ehemaliger Sportplatz „Rote Erde“

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand FNP: öffentliche Grünfläche, Sportplatz Außenbereich nach § 35 BauGB
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ehemaliger Sportplatz
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Problematische Erschließung für Kunden und Warentransport. Dieser ist ausgehend von der Hauptstraße nur über die Anliegerstraße „Am Burggraben“ möglich.

	<ul style="list-style-type: none"> Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Erschließung über eine ruhige Anliegerstraße und wegen angrenzender reiner Wohnbebauung bestehen Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> Integrierter Standort
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Überplanung einer Sportplatzfläche Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Keine
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Süden des Ortsteils Trebur Randlage in Trebur Bedingte Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter
Beurteilung des Standortes	<p>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</p> <p>Der Standort ist aufgrund der der problematischen Erschließung nicht geeignet.</p>

6. Trebur, Ehemaliger Penny-Markt Hauptstraße 39

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand FNP: gemischte Baufläche, Bestand im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für den Ortskern Trebur
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> leerstehendes Bestandsgebäude ehemaliger Lebensmitteldiscounter mit ca. 380 m² Verkaufsfläche
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> Erschließung über die Rüsselsheimer Straße und Hauptstraße für Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter oder -discounter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Lage an den Landesstraßen L 3012 und L 3040, an denen sich Wohnbebauung befindet, bestehen Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> Integrierter Standort
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Wiedernutzung eines leerstehenden Ladenlokals Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage im Ortskern
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Keine
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Kern des Ortsteils Trebur Gute Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten mit Einzelhandelsbetrieben (z.B. Bäckerei, Apotheke) im Ortskern Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten mit einem Lebensmittelvollsortimenter oder -discounter

Beurteilung des Standortes	<p>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Lebensmittelvollsortimentern oder -discountern sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</p> <p>Der Standort ist aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche nicht geeignet.</p>
-----------------------------------	--

7. Trebur, Ehemaliger KiK-Standort, Geinsheim Diamantstraße

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand • FNP: gemischte Baufläche, Bestand • B-Plan: Mischgebiet
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsgebäude mit Zwischennutzung als Büro • ehemaliger Textildiscounter mit ca. 320 m² Verkaufsfläche
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Erschließung über die Diamantstraße für Kunden- und Anlieferungsverkehr möglich • Durch die Randlage ist der Standort von den anderen Ortsteilen Treburs, insbesondere von Astheim nicht gut zu erreichen. • Durch den Verbund mit einem bestehenden Einzelhandelsmarkt werden Einkaufsvorgänge gekoppelt und überflüssige Wegedistanzen werden vermieden.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der Lage am Ortsrand und der umgebenden Nutzungen bestehen nur geringe Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> • Integrierter Standort
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Wiedernutzung eines leerstehenden Ladenlokals • Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Keine
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Norden des Ortsteils Geinsheim • Randlage in Trebur mit Anschluss an Wohngebiete • Gute Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur • Gute Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten mit einem Lebensmittelvollsortimenter
Beurteilung des Standortes	<p>Der Standort ist aufgrund der Randlage in Trebur nur bedingt geeignet.</p> <p>Aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche eignet sich der Standort nicht.</p>

8. Trebur, Ehemaliger EDEKA-Standort Geinsheim Treburer Straße

Beurteilungskriterien	
Planungsrechtliche Situation	<ul style="list-style-type: none"> • Regionalplan: Vorranggebiet Siedlung, Bestand • FNP: gemischte Baufläche, Bestand • B-Plan: Dorfgebiet mit Nutzungseinschränkung
Bestehende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsgebäude mit Nutzung als Getränkehandel und Bäckerei • Ehemaliger Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 260 m² Verkaufsfläche
Erschließung und verkehrliche Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Erschließung über die L 3012 für Kunden- und Anlieferungsverkehr • Durch die Randlage ist der Standort von den anderen Ortsteilen Treburs, insbesondere von Astheim nicht gut zu erreichen.

	<ul style="list-style-type: none"> Zur Deckung des zusätzlichen Einkaufsbedarfs in einem Lebensmittelvollsortimenter sind zusätzliche Einkaufsfahrten in Trebur notwendig.
Auswirkungen auf die Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> Durch die Lage an der Landesstraßen L 3012, an denen sich Wohnbebauung befindet, bestehen Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Integrierter Standort	<ul style="list-style-type: none"> Integrierter Standort
Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Weiternutzung eines Ladenlokals Keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aufgrund der Lage am Ortsrand
Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Keine
Lage, Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur, Agglomerationseffekte	<ul style="list-style-type: none"> Lage im Westen des Ortsteils Geinsheim Randlage in Trebur Bedingte Einbindung in bestehende Versorgungsstruktur Keine Chance zur Bildung von Agglomerationseffekten z.B. mit einem Lebensmittelvollsortimenter
Beurteilung des Standortes	<p>Durch fehlende Agglomerationseffekte mit bestehenden Einzelhandelsmärkten sind zusätzliche Einkaufsfahrten notwendig.</p> <p>Der Standort ist aufgrund der zu geringen Verkaufsfläche nicht geeignet.</p>

Ergebnis der Alternativenprüfung:

Der Standort 2 „Westlich der Rüsselsheimer Straße“ ist aufgrund der guten Lage, sehr guter Erschließungsmöglichkeit, der Einbindung in die bestehende Versorgungsstruktur und möglicher Agglomerationseffekte am besten geeignet.

Ziel von Einzelhandelsnutzungen sollte die Vermeidung von solitären Standorten sein. Um überflüssige Wegedistanzen zu vermeiden, sollten Einkaufsvorgänge möglichst gekoppelt werden können. Deshalb sollten neue Anbieter in räumlicher Nähe zu bereits bestehenden, ähnlichen Betriebstypen konzentriert werden.

Durch die Lage an der Rüsselsheimer Straße, der sehr guten Erschließungsmöglichkeit über eine neue Erschließungsstraße im Süden, ohne Beeinträchtigung von Wohnnutzung sprechen vor allem verkehrliche Aspekte für diesen Standort.

Aufgrund von positiven Agglomerationseffekten, ist an diesem Standort eine hohe Koppung der Kundenströme zu erwarten. Neben einer positiven wirtschaftlichen Wirkung für den Marktbetreiber, ist dies auch für die kommunale Verkehrsinfrastruktur von Vorteil, da Kunden bei einem Besuch mehrerer Märkte nur sehr kurze Wege zurücklegen müssen.

Dieser positive Effekt ist in diesem Maße an keinem anderen der untersuchten Standorte innerhalb Treburs zu erzielen.

22. Verwendete Verfahren / Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

Angewandte Untersuchungsmethoden waren:

- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort,
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan Südhessen 2010, Umweltdaten im Internet)
- Geomagnetische Prospektion zur Erfassung von Bodendenkmälern im Rahmen des Bauvorhabens Rossmann-Markt, Trebur (Orpheus Geophysik, Kriftel, 08.03.2018)
- Schallimmissionsprognose zum Bauleitplanverfahren „Nördlich der Kantstraße, Gemeinde Trebur – Neubau Drogeriemarkt Rossmann“ (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 29.04.2018)

- Verkehrsuntersuchung – Vorhabenbezogener B-Plan „nördlich der Kantstraße“ (Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 27.04.2018)
- Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauGB – Neubau eines Drogeriefachmarktes in Trebur (Planungsbüro Holger Fischer, Linden, Mai 2018)

Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten. Gleichwohl beruhen Angaben z.B. zu Beeinträchtigungen lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung auf grundsätzlichen und allgemeinen Annahmen.

23. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Gemeinde insbesondere die Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Durchführung der Begrünungsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes überprüfen.

24. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes geschaffen. Die Ausweisung entspricht dem parallel aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Drogeriefachmarkt Trebur“. Dieser schafft wiederum die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Drogeriefachmarktes in Form einer Rossmann-Filiale mit den dafür erforderlichen Stellplätzen.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 4.000 m² und liegt im Nordwesten von Trebur. Derzeit wird es landwirtschaftlich genutzt. Die verkehrliche Erschließung und die Andienung des Marktes erfolgen über die Jimbolia Straße, südlich des Plangebietes ausgehend vom Kreisel Rüsselsheimer Straße /Marie-Curie-Straße. Zur Eingrünung des Marktes sind an den Grundstücksrändern Pflanzflächen vorgesehen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zum Verlust der im Plangebiet vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung. Auch für das Boden- und Wasserpotenzial ist aufgrund der geplanten Bebauung und Versiegelung von Flächen mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Hinsichtlich der übrigen Schutzgüter sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.