

Gemeinde Driedorf, Ortsteil Driedorf

Begründung
zum Bebauungsplan
„Driedorf-Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung

Planstand: 06.08.2019

Vorentwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl. Ing. Daniela Müller

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
1.3	Übergeordnete Planungen	9
1.3.1	Vorbereitende Bauleitplanung	9
1.3.2	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)	11
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	19
1.3.4	Verbindliche Bauleitplanung	19
1.3.5	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	20
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	21
1.4.1	Topografie	21
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	21
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	22
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	22
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	22
1.6	Verfahren	23
2	Städtebauliche und planerische Konzeption	23
3	Inhalt und Festsetzungen	25
3.1	Art der baulichen Nutzung	25
3.1.1	Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	25
3.1.2	Sondergebiet Sport (SOSport)	26
3.2	Maß der baulichen Nutzung	26
3.2.1	Grundflächenzahl	26
3.2.2	Geschossflächenzahl	26
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	26
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	27
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	27
3.4	Flächen für Nebenanlagen	27
3.5	Verkehrsflächen	27
3.6	Grünordnerische Festsetzungen	28
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	28
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	28
4.2	Werbeanlagen	28
4.3	Abfall und Wertstoffbehälter	29
4.4	Einfriedungen	29
4.5	Begrünung/Grundstücksfreiflächen und Stellplätze	29
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung	29
5.1	Anbindung an den ÖPNV	29
5.2	Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz	29
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange	30
7	Immissionsschutz	31
8	Klimaschutz	31
9	Baugrund und Boden	32
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	34
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete	34
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz	35

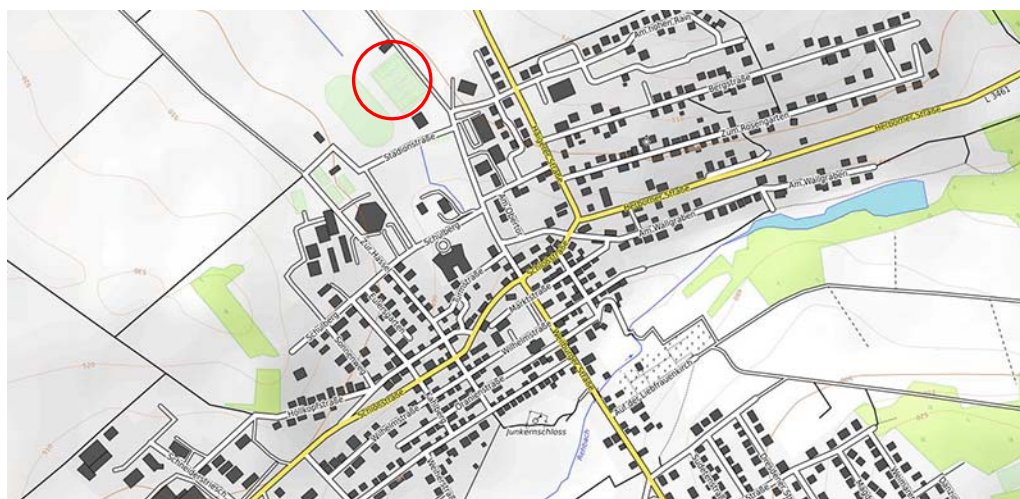
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	35
10.2.2	Deckungsnachweis.....	35
10.2.3	Technische Anlagen.....	35
10.2.4	Schutz des Grundwassers.....	35
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/ Heilquellenschutzgebiet.....	35
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	36
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	36
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	36
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	36
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	36
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser.....	37
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser.....	37
10.3	Oberflächengewässer/ Gewässerrandstreifen.....	37
10.3.1	Oberflächengewässer/ Gewässerrandstreifen.....	37
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben.....	37
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen.....	37
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer.....	37
10.4	Abwasserbeseitigung.....	37
10.4.1	Gesicherte Erschließung.....	37
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	38
10.4.3	Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen.....	38
10.4.3.1	Reduzieren der Abwassermenge.....	38
10.4.3.2	Versickerung des Niederschlagswassers.....	38
10.4.3.3	Entwässerung.....	39
10.4.3.4	Kosten und Zeitplan.....	39
10.5	Abflussregelung.....	39
10.5.1	Abflussregelung.....	39
10.5.2	Vorflutverhältnisse.....	39
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz.....	39
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	39
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	39
11	Altablagerungen und Altlasten.....	40
12	Denkmalschutz.....	40
13	Bodenordnung.....	40
14	Verfahrensstand.....	40
15	Verzeichnis der Gutachten und Anlagen.....	40
16	Verfahrensstand.....	41

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Firma Edeka beabsichtigt die Verlagerung und Vergrößerung des gegenwärtig in der Stadionstraße ansässigen Lebensmittelmarkts. Dieser soll in unmittelbarer Nähe zum Bestandsmarkt neu errichtet werden. Das Grundstück des Vorhabens schließt unmittelbar an den bestehenden Edeka-Getränkemarkt an und wurde ehemals als Sportplatz genutzt. Im Zuge der Verlagerung soll die Gesamtverkaufsfläche von 756 m² auf 1.500 m² erweitert sowie die bestehende Verkehrssituation und Parkplatzsituation verbessert werden.

Abb.:1: Übersichtskarte Driedorf



Quelle: www.opentopo.org

Bereits seit 10 Jahren bemüht sich Edeka um eine Erweiterung des bestehenden Marktes, da dieser nicht mehr den aktuellen Anforderungen entspricht und insbesondere die Verkehrs- und Parkplatzsituation als schwierig einzustufen ist. Hierfür wurden im Vorfeld unterschiedliche Möglichkeiten genauestens untersucht, die eine Standortverlagerung und Vergrößerung des Bestandsmarktes beinhalteten. Das größte Potential hat die im Bebauungsplan Driedorf Nord 4 Änderung beantragte Verlagerung auf den angrenzenden Sportplatz. Der bestehende Edeka-Getränkemarkt schließt unmittelbar an das Bauvorhaben an, sodass eine gemeinsame Stellplatzlösung möglich ist.

Grundsätzlich wurden Flächen auf der Südseite von Driedorf aufgrund der starken Hanglage nicht weiter verfolgt. Trotzdem wurden verschiedene Flächen zur Standortverlagerung identifiziert und entsprechend geprüft. Eine Verlagerung vor das Rathaus auf den Festplatz der Stadt wurde aus Platzmangel nicht weiterverfolgt. Ebenfalls aus Platzmangel wurde die Erweiterung des Bestandsmarktes verworfen, weil hier die notwendigen, aber nicht generierbaren Erweiterungsflächen fehlen. Die Auslagerung der Getränkeabteilung auf ein benachbartes Grundstück stellt aus langfristiger Sicht nur eine Übergangslösung dar, welcher in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bestandsmarkt liegt.

Einzig die Verlagerung des Marktes auf das Grundstück des ehemaligen Sportplatzes, welches im Regionalplan Mittelhessen als Vorranggebiet Siedlung Planung ausgewiesen ist, stellte sich als zielführend und erfolversprechend heraus, sodass langfristig die Umsetzung Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung leistungsfähig erhalten bleibt.

Der vorgesehene Lebensmittelmarkt verfügt einschließlich Einhausung der Anlieferung und Vordach über eine Geschossfläche von rd. 2.250 m² und eine Verkaufsfläche von 1.500 m², wovon 1.200m² auf Lebens- und Genussmittel und 300 m² Drogeriewaren zzgl. einer Verkaufsfläche von ca. 60 m² für einen Backshop entfallen, sodass nun das hierfür notwendige Bauplanungsrecht mittels Bauleitplanung geschaffen werden soll.

Im Mittelpunkt des Bebauungsplans steht die Ausweisung eines Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie bestandsorientiert die Ausweisung eines Sondergebiets Sport (SO_{Sport}) i.S. § 10 Abs. 2 BauNVO im nördlichen Anschluss daran.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat in ihrer Sitzung am 24.04.2018 beschlossen,

1. beim Regierungspräsidium Gießen einen Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Mittelhessen für die Ausweisung eines Sondergebiets zu stellen,
2. die 10. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Driedorf Nord, OT Driedorf“ aufzustellen und
3. den Bebauungsplan „Driedorf Nord“, OT Driedorf“ 4. Änderung aufzustellen.

Die Aufstellungsbeschlüsse wurden ortsüblich bekannt gemacht.

Der Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Mittelhessen (2010) gemäß § 8 Abs. 2 HLPG₂₀₁₂ sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen₂₀₀₀ gem. § 4 Abs. 9 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel im Bereich des Bebauungsplans „Driedorf-Nord“ 4. Änderung wurde von der Gemeinde Driedorf mit Schreiben vom 04.04.2019 beim Regierungspräsidium Gießen gestellt. Eine positive Entscheidung ist die Grundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.

Abb.:2: Luftbild der Gemeinde Driedorf, Ortsteil Driedorf



 räumlicher Geltungsbereich

Quelle: Gemeinde Driedorf; genordet ohne Maßstab

Einem entsprechenden Antrag auf Zielabweichung (April 2019) wurde nach Entscheidung des Regierungspräsidiums Gießen stattgegeben:

Beschluss

Die beantragte Abweichung von den Zielen des RPM 2010 zwecks Änderung des Bebauungsplans „Driedorf-Nord“ im Norden von Driedorf wird gem. beigefügter Kartenausschnitte **zugelassen**.

Es ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen, in dem ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 m² – davon 1.200 m² für Lebensmittel und 300 m² für Drogeriewaren – zzgl. einer Bäckerei zulässig ist.

Die Zulassung ergeht unter folgender Maßgabe:

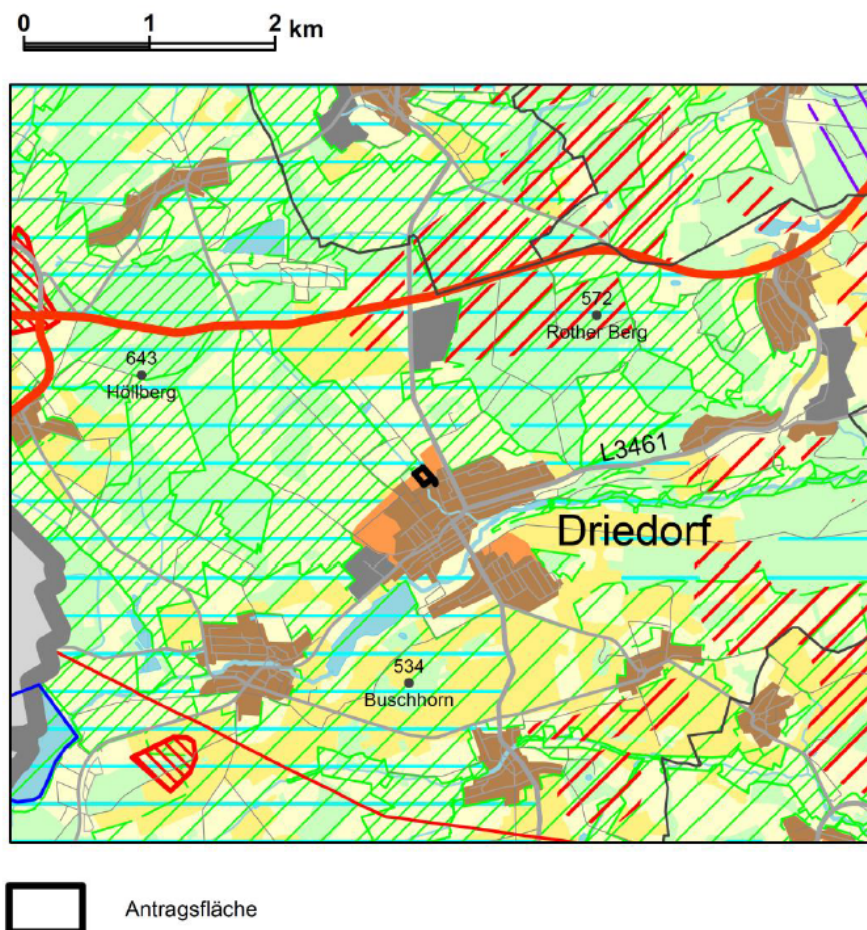
Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem an-grenzenden Vogel-schutzgebiet „Hoher Westerwald“ nachzuweisen.

Hinweis:

Die im Rahmen der Anhörung darüber hinaus vorgetragenen Hinweise der Träger öffentlicher Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung sachgerecht abzuarbeiten.

Karte 1

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Antragsfläche



Karte 2

Umfeld des Planstandorts



Quelle: Auswirkungsanalyse (GMA 2019)

Die Maßgaben der Abweichungszulassung sind, wie noch darzulegen sein wird, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

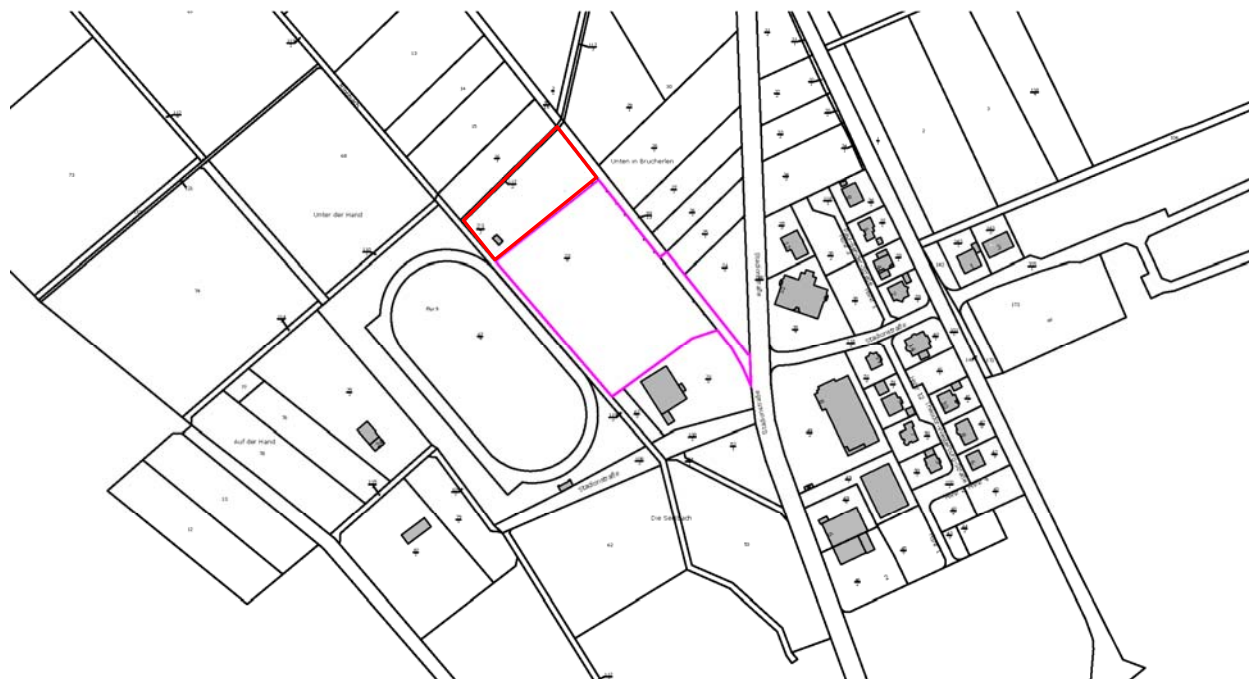
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ein Grundstück in der Gemarkung Driedorf „Unter den Brucherlen“, Flur 9, Flurstücke 23/6 und 23/7.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Vereinsheim mit angrenzender Grünfläche (Sonderbaufläche Sportlerheim (SOS) im Bebauungsplan „Driedorf Nord“ (1984/1989))
- Westen: Sportplatz (Öffentliche Grünfläche: Sportplatz im Bebauungsplan „Driedorf Nord“ (1984/1989))
- Süden: Edeka-Getränkemarkt (Mischgebiet im Bebauungsplan „Driedorf Nord“ 1. Änderung und Ergänzung (2000))
- Osten: Kita (Mischgebiet im Bebauungsplan „Driedorf Nord“ (1984/1989))

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rund 13.876 m². Hiervon entfallen rd. 10.002 m² auf das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel, rd. 3.295 auf das Sondergebiet Vereinsheim und rd. 579 m² Verkehrsflächen.

Abb. 3: Räumlicher Geltungsbereich



pink: räumlicher Geltungsbereich, zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses (24.04.2018);

rot: räumlicher Geltungsbereich, Bebauungsplan-Vorentwurf genordet und ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich wurde im Zuge der Bearbeitung in Richtung Norden um die Fläche des bestehenden Sportlerheims erweitert. Planziel hierbei ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen möglichen Neubau des Vereinsheims in unmittelbarer Nähe zum westlich angrenzenden Sportplatz zu schaffen.

Abb. 4 - 7: Fotos



Abb. 4: Blick aus Nordosten über das Planungsareal inkl. altem Vereinsheim



Abb. 5: Blick aus Westen auf den Getränkemarkt; Hanglage im Westen wird als Tribüne genutzt



1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.500 m² zzgl. einem Backshop (rd. 60 m²) geplant. Die Geschossfläche der geplanten Verkaufsstelle beträgt einschließlich Vordach im Eingangsbereich rd. 2.250 m².

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsvorhaben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und der 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. Neben der Geschossfläche liefert jedoch vor allem die Verkaufsfläche eine Orientierung zur Beurteilung, inwiefern mit Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO des Vorhabens zu rechnen ist. Das geplante Vorhaben ist mit einem Verkaufsflächenumfang von max. 1.500 m² als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten. Zugleich überschreitet der geplante Lebensmittelmarkt die in § 11 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche.

Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu dem vorliegenden Bebauungsplan „Driedorf Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung wurde daher eine entsprechende Auswirkungsanalyse¹ zur geplanten Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmittelmarktes am Standort Stadionstraße eingeholt. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden dabei die möglichen städtebaulichen, versorgungsstrukturellen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens überprüft und die Vorgaben von Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie landes- und regionalplanerische Regelungen berücksichtigt.

¹ Auswirkungsanalyse zur Verlagerung und Erweiterung eines Edeka Supermarkts in Driedorf, Stadionstraße, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, Stand: 02.04.2019.

Das Gutachten wird wie folgt zusammengefasst:

Das Vorhaben der Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes auf das frei werdende Grundstück des ehemaligen Sportplatzes ermöglicht der Gemeinde ihren Versorgungsauftrag für sämtliche Bereiche des täglichen Bedarfs zeitgemäß gerecht zu werden und nicht weiterhin Kaufkraft an die umliegenden Gemeinden zu verlieren.

Grundsätzlich werden die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplan und des Regionalplan Mittelhessens eingehalten. Diese sind:

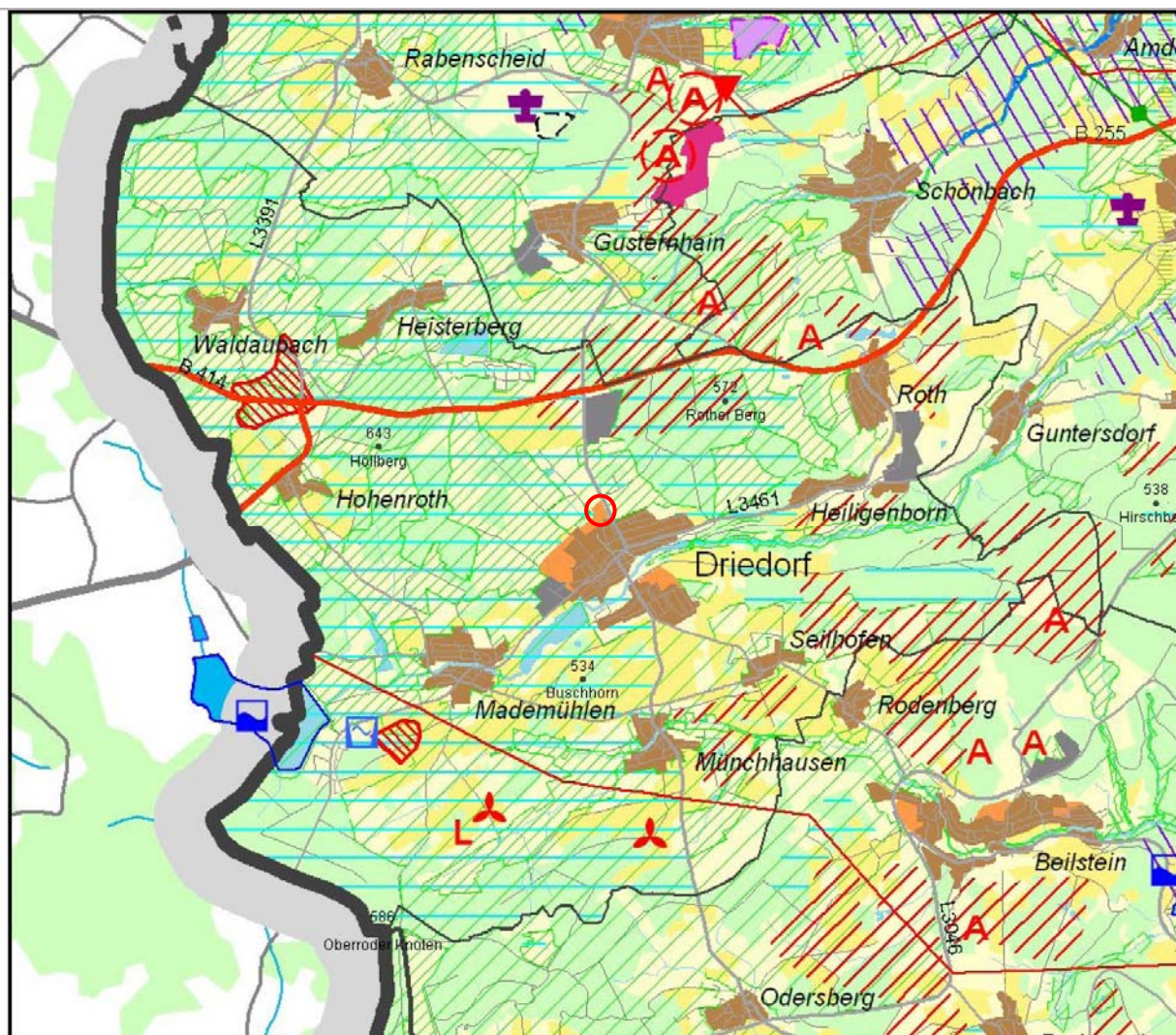
- Die Erweiterung und Vergrößerung des Vollversorgers entspricht dem **Zentralitätsgebot**, da er sich innerhalb des Grundzentrums Driedorf im zentralen Ortsteil befindet. Der geplante Supermarkt ist der einzige Vollsortimenter innerhalb der Gemeinde, dem eine entsprechend hohe Bedeutung zu Wahrung der Grundversorgung zukommt.
- • 67 % der zu erwartenden Umsätze stammen aus der Gemeinde Driedorf, damit unterschreitet sich das Vorhaben leicht den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Kongruenzgebot). Dieser ist jedoch auch auf den relativ hohen Anteil an Streuumsätzen durch Dauercampern zurückzuführen (ca. 14 % des zu erwarteten Umsatzes). Obwohl Dauercamper nicht in der Gemeinde gemeldet sind, verbringen sie einen Großteil des Jahres innerhalb der Kommune und sind auf die vorhandenen Versorgungsstrukturen angewiesen.

In seiner Konzeption als Nahversorger für Driedorf entspricht das Vorhaben dem interkommunalen Abstimmungsgebot.

- Das **Integrationsgebot** wird ebenfalls gewahrt. Das Grundstück grenzt an ein Wohngebiet an und befindet sich innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebiet Siedlung Bestand und Planung. Das am Ortsrand gelegene Grundstück grenzt unmittelbar an eine Wohnbebauung an, ist also fußläufig, aber auch mit dem Rad und ÖPNV (Bus) gut zu erreichen und eine als problematisch einzustufende Verkehrssituation kann durch das Vorhaben deutlich verbessert werden.
- Trotz seiner guten Einsehbarkeit ist der geplante Edeka-Markt als klassischer Nahversorger für Driedorf zu bewerten, weil das Angebot im direkten Umland sowohl im Bereich Lebens- und Genussmittel als auch bei Drogeriewaren als sehr gut einzustufen ist. Demnach ist ein Beeinträchtigungsverbot der vorhandenen Versorgungsstrukturen auszuschließen. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass das Vorhaben keine existenzgefährdenden Auswirkungen auf die ortsansässigen Versorgungsstrukturen hat.

1.3.2 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

Abb. 8: Auszug Regionalplan Mittelhessen (Stand: 2010)



Quelle: Regierungspräsidium Mittelhessen/ Gießen; genordet und ohne Maßstab

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet für Siedlung Planung dar.

5.2-1 (Z) (K) Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und bestandsorientiert ein Sondergebiet Sport geschaffen werden. Im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme ist die Bauleitplanung daher an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Regionalplan Mittelhessen werden darüber hinaus aber auch Ziele hinsichtlich der Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsvorhaben formuliert. Im Hinblick auf die Würdigung dieser Zielvorgaben hat die Gemeinde Driedorf einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen

2010 gemäß § 8 Abs. 2 HLPG 2012 gestellt. Die Entscheidung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung über die Zulassung der Abweichung steht noch aus.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind Gegenstand von Kapitel 5.4 des Regionalplans Mittelhessen 2010, die dort formulierten Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden im Folgenden behandelt. Sie sind außerdem Grundlage für die Beantragung auf Zielabweichung vom RMP 2000, welcher am 10.4.2019 gestellt wurde.

5.4-1(G)

Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Die Nachnutzung des Altstandortes als Lebensmitteleinzelhandel ist aktuell nicht geplant und aufgrund des vorhandenen Angebotes inkl. des Erweiterungsobjektes und der vorhandenen Baumängel des Bestandes sehr unwahrscheinlich. Die vorhandenen Gebäude- und Parkplatzfläche und der Bedarf in der Gemeinde Driedorf geben Anlass dafür, dass die Gemeinde aktuell prüft, inwiefern eine zukünftige Nutzung des Altstandortes als Gesundheits- bzw. Ärztezentrum möglich ist.

5.4-2 (G)

Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.

Auch wenn der geplante Lebensmittelvollsortimenter nach der Verlagerung mit geplanten 1.500 m² die planungsrechtlichen Kriterien der Großflächigkeit (ab 800 m²) erfüllt, handelt es sich doch nur um einen Nahversorger, der der Grundversorgung der Bevölkerung von Driedorf dient und der Gemeinde hilft, ihren Versorgungsauftrag zu erfüllen.

Das geplante Planvorhaben befindet sich in dem zentralen Ortsteil des Grundzentrums Driedorf und ist im Regionalplan als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesen. Der Vorhabenstandort ist als klassische Ortsrandlage einzuordnen, welcher sehr gut sowohl mit dem Pkw, zu Fuß und mit dem ÖPNV zu erreichen ist. Die Untersuchung der Gemeinde Driedorf hat ergeben, dass kein stärker integrierter Standort für die Verlagerung des Supermarktes bekannt ist, welche außerdem noch einer problematischen Verkehrssituation entgegenwirkt.

Es ist außerdem davon auszugehen, dass das Einzelhandelsvorhaben keine wesentlichen Auswirkung auf das überörtliche Einzugsgebiet im Lebens-, Genussmittel- und Drogeriebedarf hat, da es im Umland eine Vielzahl von leistungsstarken Wettbewerbsstandorten gibt und inhaltlich nicht im Dissens mit den vorgenannten Grundsätzen der Raumordnung steht.

5.4-3 (Z)

Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

Die Verlagerung und Vergrößerung der Verkaufsfläche auf bis zu 1.500 m² für Lebensmittel und Drogeriemarkt trägt den gestiegenen Flächenansprüchen sowohl des Handels als auch der gewünschten Aufenthaltsqualität innerhalb des Marktes der Kunden Rechnung. Es handelt sich aber nach wie vor um einen Nahversorger, dessen Sortiment mit Lebensmitteln, Getränken und Drogerieartikeln ausschließlich der Grundversorgung dient. Der Standort befindet sich innerhalb des zentralen Ortsteiles des Grundzentrums Driedorf und geht insofern konform mit dem unter 5.4-3 formulierten Ziel der Raumordnung. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass der Edeka-Markt den einzigen Vollsortimenter im Gemeindegebiet darstellt und damit eine wesentliche Rolle für die Grundversorgung der Bewohner Driedorfs einnimmt.

5.4-4 (Z)

Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.

Das Kongruenzgebot gewährleistet, dass jede Gemeinde ihren Versorgungsauftrag mit Gütern des täglichen Bedarfs der vorhandenen Kaufkraft ein adäquates Angebot an Verkaufsfläche gegenüberstellen darf ohne ein Überangebot zu generieren, welches folglich die Nachbarkommunen beeinträchtigt. Dabei wird die potentielle Umsatzleistung für das Vorhaben anhand des Marktanteilkonzeptes ermittelt und mit dem errechneten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) verglichen. Wesentliche Kriterien zur Ermittlung der Marktanteile sind die Dimensionierung der Einzelhandelsnutzung, Lage/ Standortumfeld und Wettbewerbssituation.

Am 31.12.2018 waren laut der Gemeinde Driedorf 5.432 Einwohner (1. und 2. Wohnsitz) und 5.144 Einwohner² mit Erstwohnsitz (Zone 1a) gemeldet. Darüber hinaus verfügt der geplante Supermarkt über die Einzugsgebiete Zone Ib: Breitscheid – 830 Einwohner³, Zone II: Greifenstein – 1.920 Einwohner⁴, was zu einem gesamten Bevölkerungspotential von 7.900 Einwohner führt. Nicht unwesentlich für Driedorf ist insbesondere der Anteil der Dauercamper (750 Stellplätze), die nicht innerhalb der Gemeinde gemeldet sind. Zusätzlich weist Driedorf noch einen geringen Pendlerverkehr auf. Für das geplante Vorhaben ist davon auszugehen, dass dieser Anteil an auswärtigen Kunden einen Umsatz in Höhe von 0,8 Mio. € umsetzte. In der Berechnung der GMA werden diese unter Streuumsätze berücksichtigt.

Grundsätzlich liegt in Driedorf und den benachbarten Gemeinden die Kaufkraftkennziffer für Nahrungs- und Genussmittel für Driedorf bei mit 2.128 € (96,3 %), Breitscheid 2.070 € bei (93,7 %) und Greifenstein 2.040 € etwas unterhalb des Bundesdurchschnitts mit 2.210 € (100 %).

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren ergibt sich laut GMA-Berechnungen für das Einzugsgebiet eine projektspezifische Kaufkraftpotential von ca. 16,5 Mio. € im Bereich Nahrung- und Genussmittel.

Die Einwohner des Einzugsgebietes verfügen über eine sortimentsbezogene Kaufkraft in Höhe von rund 10,9 Mio. € wovon ca. 6,4- 6,5 Mio. € auf den zukünftigen Edeka-Markt entfallen.

² Gemeinde Driedorf; Stand 31.12.2018, nur 1. Wohnsitze

³ Gemeinde Breitscheid: Stand 02/19 (1. & 2. Wohnsitz))

⁴ Gemeinde Greifenstein: Stand 31.12.2018, nur 1. Wohnsitze

Die errechnete Flächenproduktivität ist mit 4.280 €/m² und Jahr geringer als die durchschnittlich zu erwartende Flächenproduktivität eines Vergleichsmarktes, dies ist einerseits in der unterdurchschnittlichen Kaufkraft der Bevölkerung und andererseits im deutlichen Zuwachs der Verkaufsfläche begründet.

Auf Grundlage des Marktanteilkonzeptes ergibt sich für das Vorhaben folgende Umsatzerwartung

1.200 m² Verkaufsfläche Lebensmittel (1.200 x 4.560 € = ~ 5,4 -5,5 Mio. €) und
300 m² Verkaufsfläche Drogerie (300 * 3.200 = 960.000 € = ~ 0,9 -1 Mio.€)

Damit bindet der geplante Neubau eine Kaufkraft in Höhe von ~ 6,4 – 6,5 Mio. € pro Jahr.

Abb. 9: Marktanteile und Umsatzerwartung d. verlagerten Marktes (GMA-Gutachten S.18)

Tabelle 3: Marktanteile und Umsatzerwartung des zu verlagernden Edeka-Marktes

Umsatzherkunft	Kaufkraft Nahrungs- und Genussmittel in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz in Mio. €
Zone Ia	10,9	33 – 34	3,6 – 3,7
Zone Ib	1,7	33 – 34	0,5 – 0,6
Zone II	3,9	11 – 12	0,4 – 0,5
Streuumsätze (Anteil ca. 14 – 15 %)			0,8
Umsatz Nahrungs- und Genussmittel			5,4 – 5,5
Umsatz Nonfood (Anteil ca. 15 %)			0,9 – 1,0
Umsatzerwartung insgesamt			6,4 – 6,5

GMA-Berechnungen 2019 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundung möglich)

Die erwartete Flächenproduktivität für das Gesamtvorhaben von rund 4.280 €/m² liegt unterhalb der durchschnittlichen Flächenproduktivität eines Edeka Vollversorgers bei einer Verkaufsfläche von 1.230 m². Eine höhere Umsatzerwartung für das Vorhaben ist vor dem Hintergrund der überdurchschnittlichen Verkaufsfläche, der Wettbewerbssituation im Umland und der unterdurchschnittlichen Kaufkraft im Einzugsgebiet nicht zu erwarten.

Für den Altstandort besteht bei einer Vielzahl von Miteigentümern am Grundstück eine komplexe Eigentümerstruktur. Die geringe Verkaufsfläche des Altstandortes von 756 qm sowie fehlende Park- und Erweiterungsflächen stellen für den Einzelhandel einen wenig lukrativen Standort dar. Darüber hinaus lässt der bestehende Renovierungsstau am Bestandsgebäude die Erforderlichkeit von weitgreifenden Baumaßnahmen zur Verbesserung des Altstandortes und damit verbundenen, baurechtlichen Genehmigungsverfahren erwarten, die die Nutzung im Bereich Einzelhandel bei einer dann bereits bestehenden, ausreichenden Einzelhandelsversorgung im direkten Umfeld ausschließen sollte. Die Gemeinde Driedorf hat in Bezug auf die zukünftige Nutzung des Altstandortes die Möglichkeit der Einrichtung eines Gesundheits- bzw. ärztlichen Versorgungszentrums in Erwägung gezogen. Die vorhandene Gebäude- und Parkplatzfläche und der Bedarf in der Gemeinde Driedorf geben hier Anlass dies zu überprüfen.

Der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen hat in seiner Sitzung am 03.12.2018 die aktualisierten „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelbetrieben im Nahrungs- und Genussmittelbereich“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Nach der Berechnungsmethode des Regierungspräsidiums Gießen errechnet sich die Kaufkraft demnach für den

institutionellen Lebens- und Genussmitteleinzelhandel aus der Zahl der Erstwohnsitze, multipliziert mit einer sortimentsbezogenen Kaufkraft von 2.126 €⁵ pro Kopf und Jahr.

Abb. 10: Marktanteile und Umsatzerwartung d. verlagerten Marktes (GMA-Gutachten S.18)

Anbieter von Nahrungs- und Genussmitteln	Verkaufsfläche in m ² (Summe)	betreiberspezifische Flächenleistung (€ / m ² VK)	Umsatz lt. regional-planerischer Bewertung in Mio. €
Edeka erweitert ¹	1.200	5.148	6,2
Edeka Getränkemarkt	450	1.600	0,7
Netto	800	4.090	3,3
Penny	770	4.930	3,8
Summe	3.220	-	14,0

¹ Es wird die vorgesehene Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel berücksichtigt.

Quelle: Berichtsvorlage für die Regionalversammlung Mittelhessen – Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Lebensmittelbereich

GMA-Erhebungen und -berechnungen 2019 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

Für die raumordnerische Bewertung der geplanten Verlagerung und Erweiterung des Edeka Marktes ergibt sich gem. der Drucksache 77a vom 28.05.2015 in Verbindung mit der Berichtsvorlage vom 14.11.2018. eine Kaufkraftbindung von 128 %. Die setzt sich aus der Gegenüberstellung der projektspezifischen Kaufkraft (5.144 Einwohner x 2.126 € Kaufkraft pro Kopf) mit der Umsatzleistung der projektrelevanten Lebensmittelmärkte in Driedorf zusammen.

Ergänzend wurde eine zweite Kaufkraftbindung auf Basis des zu erstellenden Gutachtens von der GMA ermittelt. Dieses geht von einer geringeren Kaufkraftbindung in Höhe von 111 % aus, welche in der geringeren Umsatzleistung des Erweiterungsmarktes, guten Wettbewerbssituation und unterdurchschnittlichen Kaufkraft der Bürger begründet ist.

Im Rahmen des GMA Gutachtens wurden die zu erwartenden Umsatzumverteilungsprozesse für das Vorhaben gegenüber dem bestehenden Einzelhandel ermittelt. Hieraus geht hervor, dass insbesondere die Märkte mit der geringsten Distanz zum Erweiterungsstandort und der größten Konzeptüberschneidung von der Maßnahme betroffen sind.

Folglich werden von den Umsatzumlenkungen vorrangig Netto und Penny in der Standortkommune und aufgrund der großen Konzeptüberschneidung die beiden Rewe-Märkte in Greifenstein und Mengerskirchen betroffen sein. Aufgrund ihrer guten Standortkriterien ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die aufgeführten Märkte mit einer zu erwartenden Umsatzumverteilung von ca. 7 % in ihrer Existenz gefährdet sind. Die gesamten Ergebnisse für die prognostizierten Umsatzumverteilungen im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel gehen aus der nachfolgenden Tabelle hervor.

⁵ RP Gießen: Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich (03.12.2018)

Abb. 11: Prognose der Umsatzumverteilung durch das Vorhaben bei Nahrungs- und Genussmittel (GMA-Gutachten S.24)

Städte / Standortlagen	in Mio. €	in %
Driedorf	0,5 – 0,6	6 – 7
Summe Einzugsgebiet	0,5 – 0,6	6 – 7
Breitscheid	< 0,1	3 – 4
Greifenstein	0,4 – 0,5	7 – 8
Mengerskirchen	0,5 – 0,6	6 – 7
Rennerod	0,2 – 0,3	< 1
Herborn	0,1 – 0,2	< 1
sonstige Orte	0,3	-
Summe außerhalb	1,7 – 1,8	-
Summe gesamt	2,3	-

GMA-Berechnung 2019 (ca.-Werte gerundet, Abweichungen durch Rundungen möglich)

Im Bereich Non-Food geht man von einer Umsatzverlagerung auf andere Betreiber in Höhe 0,6 Mio. € aus. Unabhängig der Tatsache, dass ein Edeka-Markt auch andere Artikel als Drogeriewaren führt, geht man bei der Betrachtung vereinfachend davon aus, dass der gesamte zusätzliche Umsatz dem Sortiment Drogeriewaren zuzuschreiben ist. Diese werden sich insbesondere auf die beiden Drogeriemärkte DM und Rossmann in Herborn und auf das Randsortiment in Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum beziehen. Das Ergebnis hat ergeben, dass mit einer max. Umsatzumverteilung von 5 % ist auch hier mit keiner Gefährdung von Marktexistenzen zu rechnen.

5.4-5 (Z)

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Planung dar. Durch die Verlagerung des Edeka Supermarktes soll die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes der Bewohner Driedorf gedeckt werden. Das siedlungskulturelle Integrationsgebot ist insofern gewahrt.

5.4-6 (Z)

Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben 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 möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot).

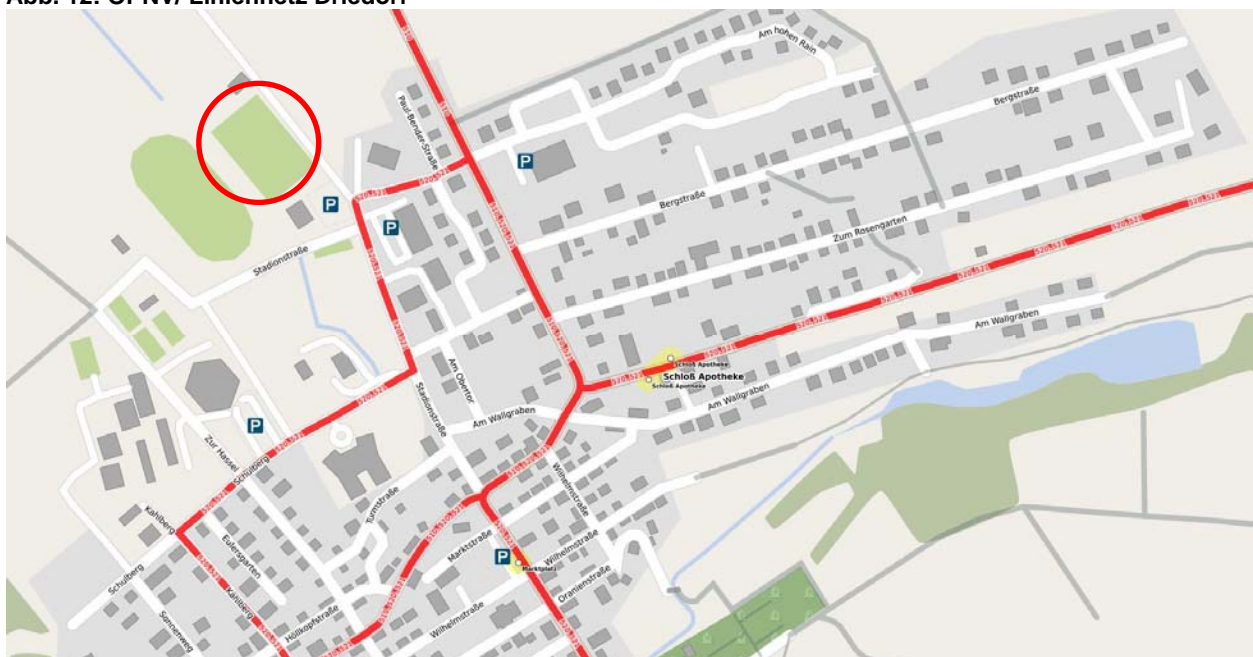
Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung ist es, die Ziele der Raumordnung und die betriebswirtschaftlichen Standortanforderungen in Einklang zu bringen - soweit dies möglich ist.

In ländlich strukturierten Räumen akzeptiert der Kunde erfahrungsgemäß nur ebenerdige Stellplätze. Die Stellplatzanlage darf unter anderem auch aus haftungsrechtlichen Gründen nur eine sehr geringe Neigung aufweisen. Eine nahezu ebene Fläche, die zudem von einer Verkehrsstraße aus angefahren wer-

den kann und bezogen auf die Belange des Immissionsschutzes vergleichsweise unsensibel ist, ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Driedorf nicht vorhanden. Diese im Bereich des Altstandortes zu generieren ist trotz mehrfacher Versuche des Zukaufs nicht gelungen. Die Gemeinde Driedorf hat sich daher entschlossen, die Verlagerung an einen dem Altstandort möglichst nahe liegende Fläche mittels Bauleitplanung vorzubereiten.

Hierbei wird nicht verkannt, dass der Planstandort zumindest derzeit nur teilintegriert ist. Der Planstandort ist aber fußläufig von der Ortsmitte über die Stadionstraße und Wilhelmstraße erreichbar. Vom Gemeindezentrum ist der Planstandort in 5 bis 10 Minuten fußläufig zu bewältigen. Auch mit dem ÖPNV ist der Planstandort gut zu erreichen. Eine Bushaltestelle (Edeka) befindet sich auf der Stadionstraße. An dieser Bushaltestelle fahren die Linien 520 und 521. Weiterhin liegt es verkehrsgünstig unweit der L3044 sodass schutzbedürftige Gebiete nicht durchfahren werden müssen, um zum Planstandort zu gelangen.

Abb. 12: ÖPNV/ Liniennetz Driedorf



Quelle: www.öpnvkarte.de

5.4-7 (Z)

Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren / Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt werden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtigerungsverbot).

Die Etablierung und Erweiterung des Edeka-Marktes wird gemäß GMA-Gutachten eine Umsatzumverteilung auf die in den Orten Driedorf (Netto), Breitscheit (nahkauf) und Rennerod (Netto) als integriert eingestuftes Versorgungszentren nur einen geringen Einfluss haben.

Aufgrund der räumlichen Nähe wird der Discounter Netto sicherlich mit am meisten mit den Umsatzumverteilungen betroffen sein. Laut GMA-Gutachten wird es für Anbieter (Netto und Penny) gemeinsam zu einer Umsatzumverteilung im Nahrungs- und Genussmittelbereich von 6 – 7 % kommen, welche merklich aber nicht existenzgefährdend sind.

Außerhalb der Gemeinde gibt es in Breitscheid den integrierten Lebensmittelanbieter nahkauf mit angeschlossenen Getränkemarkt. Aufgrund der eingeschränkten Verkaufsfläche von < 400m² und Parkflächenangebotes beschränkt sich sein Einzugsgebiet auf die umliegenden Ortsteile von Breitscheid und es ist mit einer Umsatzumverteilung < 0,1 Mio. € (3 -4 %) führen.

Bei dem Randsortiment Drogerie ist mit keinerlei negativen Auswirkungen für die oben aufgeführten Märkte zu rechnen.

5.4-8 (Z)

Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie auch die schrittweise Entwicklung dieser Verkaufsform sind nur in den Kernbereichen der Innenstädte der Oberzentren zulässig.

- vorliegend unbeachtlich -

5.4-9 (Z)

Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto-Einkaufszentrum).

- vorliegend unbeachtlich –

5.4-10 (Z)

Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

Der Planstandort befindet sich innerhalb eines Vorranggebietes *Siedlung Bestand und Planung*. Eine Sondergebietsausweisung, die eine Anpassungsverpflichtung nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen könnte, liegt nicht vor.

5.4-11 (Z)

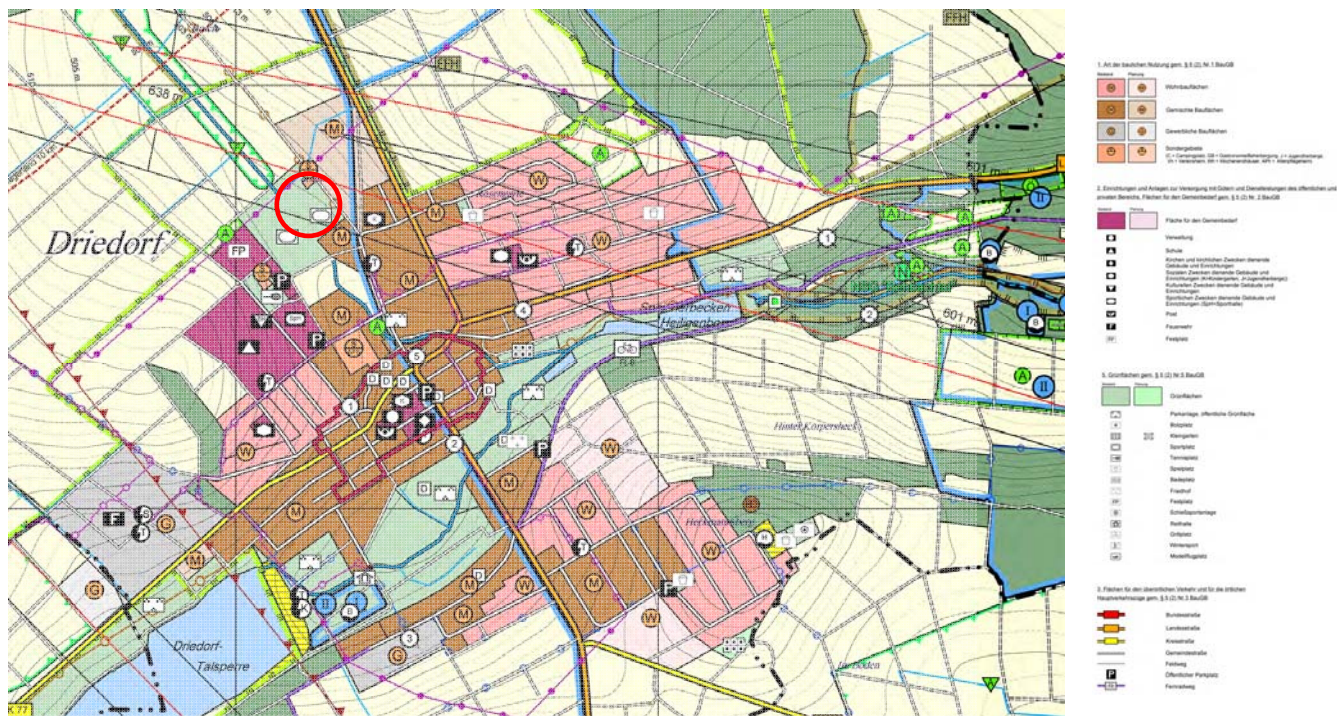
Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o.g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.

Die Nachnutzung des Altstandortes als Lebensmitteleinzelhandel ist aktuell nicht geplant und aufgrund des vorhandenen Angebotes inkl. des Erweiterungsobjektes und der vorhandenen Baumängel des Bestandes sehr unwahrscheinlich. Die vorhandenen Gebäude- und Parkplatzfläche und der Bedarf in der Gemeinde Driedorf geben Anlass dafür, dass die Gemeinde aktuell prüft, inwiefern eine zukünftige Nutzung des Altstandortes als Gesundheits- bzw. Ärztezentrum möglich ist.

1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf (2002) stellt das Plangebiet überwiegend als Grünflächen, Zweckbestimmung Sportplatz sowie untergeordnet als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Vereinsheim dar. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan überwiegend nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Bebauungsplan steht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan somit entgegen.

Abb.13: Flächennutzungsplan der Gemeinde Driedorf

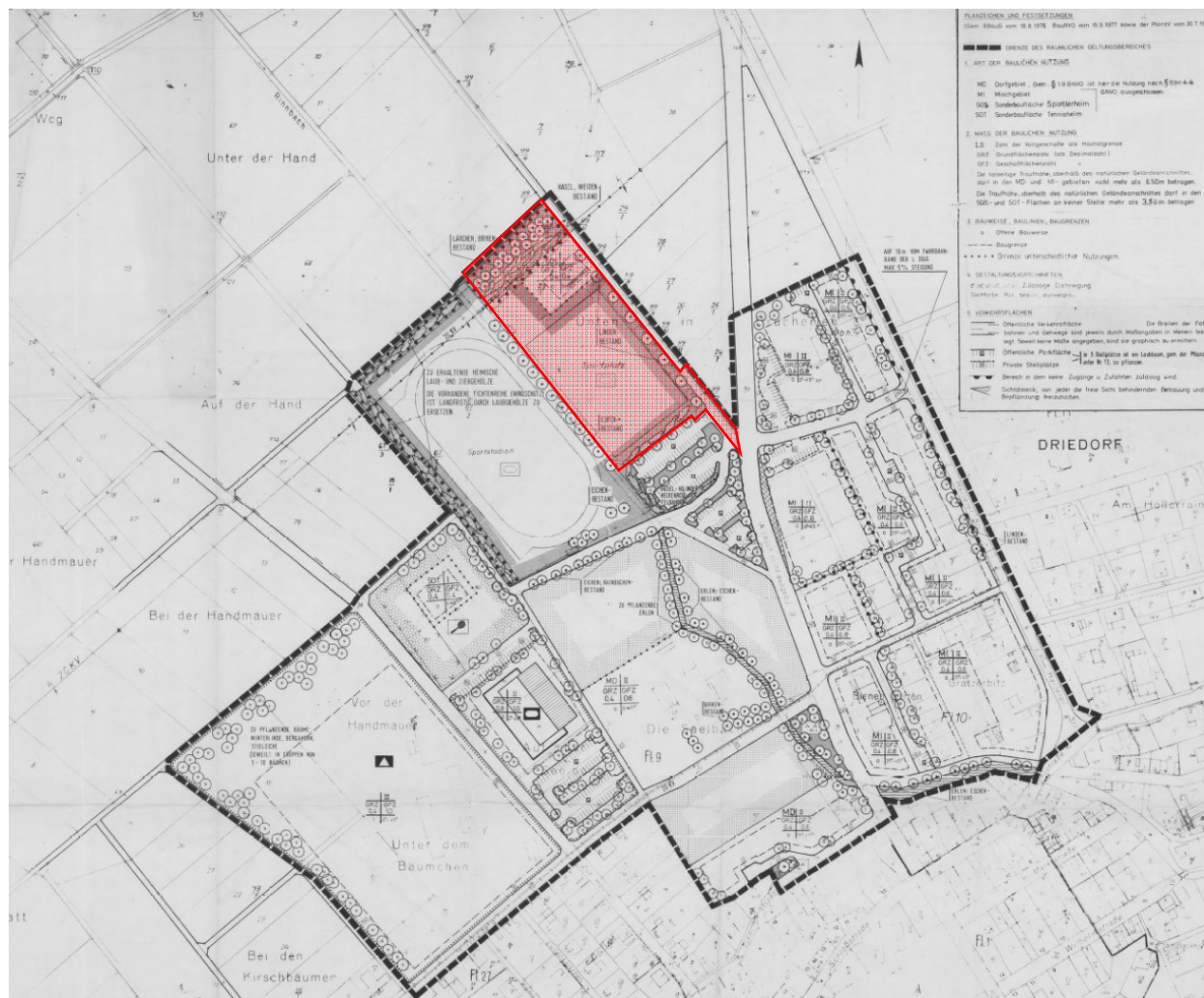


Die erforderliche 10. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.


1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht bislang der qualifizierte Bebauungsplan "Driedorf Nord" i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB. Der hiermit vorliegende Bebauungsplan „Driedorf-Nord, Ot. Driedorf“ ist die 4. Änderung der aus 1984/1989 stammenden rechtskräftigen Bebauungsplanung.

Abb. 14: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Driedorf Nord“ (1984/1989)



ohne Maßstab

 Fläche, in die der die 4. Änderung des Bebauungsplans eingreift

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den von der Aufstellung des Bebauungsplans „Driedorf-Nord, Ot. Driedorf“ 4. Änderung betroffenen Bereich einen Sportplatz mit öffentlicher Grünfläche fest.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Driedorf Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Driedorf Nord“ (1984/1989) ersetzt.

1.3.5 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

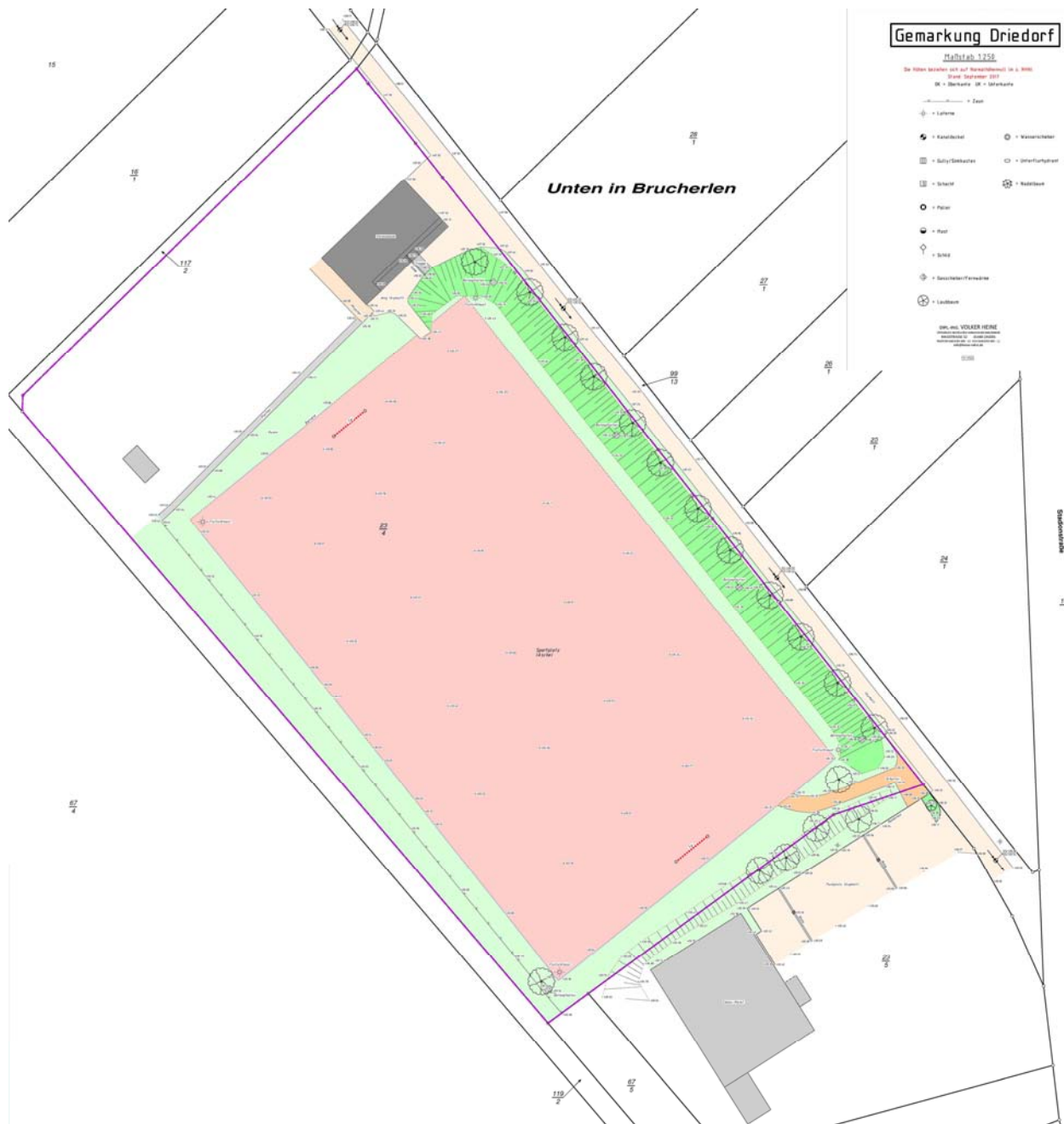
Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Forstrecht oder dem Denkmalschutzrecht sind nicht gegeben. Auch ist das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände ist aufgrund seiner Vornutzung als Sportplatz in Großteilen sehr eben. Nur am östlichen Rand des Gebietes fällt das Areal um ca. 2 m gegen Westen ab (siehe Abb. 15). Eine Vermessung liegt als Planungsgrundlage vor.

Abb. 15: Vermessung des Geländes, genordet ohne Maßstab



Quelle: Vermessungsbüro Heine, Linden

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen der (ehemalige) Hartplatz der Gemeinde mit dazugehörigem Vereinsheim und die östlich angrenzende Erschließungsstraße.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Der geplante Lebensmittelmarkt soll über den bestehenden und z.T. und insbesondere im Kreuzungsbe-
reich auszubauenden Wirtschaftsweg angebunden werden. Durch die Verlagerung des Supermarktes
kann die problematische Verkehrssituation (Ein- und Ausfahrt Supermarkt/ Getränkemarkt/ Kurvensituati-
on Stadionstraße) verbessert werden. Eine Straßenplanung ist beauftragt und wird Eingang in den Ent-
wurf des Bebauungsplans finden.

Überregional ist die Anbindung der Gemeinde Driedorf an das Fernstraßennetz über die B 255 (3 min) an
die Autobahn A 45 (22 min) gewährleistet. Innerhalb des Gemeindegebietes stellt die Landesstraße
L 3044, welche in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet verläuft, die wichtigste Nord-Süd-Achse
der Gemeinde dar. In Ost-West-Richtung verbindet die L 3461 und K 77 die wichtigste Verbindung zwi-
schen dem Kernort und den umliegenden Ortseilen. Die verkehrliche Anbindung des Planstandortes er-
folgt über die Stadionstraße, welche in östlicher Richtung an die L 3044 angeschlossen ist. Im Gegensatz
zum Altstandort ist die Sichtbarkeit des neuen Standortes von der L 3044 deutlich verbessert.

Die Bushaltestelle „Edeka“ ist dem Planstandort unmittelbar vorgelagert. Bis zur Ortsmitte sind es nur
450 m Luftlinie.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Driedorf und von Edeka.

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden
zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenent-
wicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel
der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnah-
men der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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 be-
gründet 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 das, 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.

Die Gemeinde Driedorf und die Firma Edeka haben sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit
den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Bereits seit ca. 10 Jahren bemühen sie sich
um eine Erweiterung und Verlagerung des bestehenden Marktes. Hierfür wurden unterschiedliche Mög-
lichkeiten untersucht.

Das größte Potential hat eine Verlagerung auf den an den bestehenden Edeka-Getränkemarkt angrenzenden Sportplatz, wodurch sich eine gemeinsame Stellplatzlösung umsetzen ließe und sich das Gelände aufgrund seiner Bestandsnutzung für eine Umnutzung als Lebensmitteleinzelhandel eignet. Im Gegensatz dazu wurden Grundstücke auf der Südseite von Driedorf aufgrund der starken Hanglage generell ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen wurden die Verlagerung auf den Festplatz vor das Rathaus der Kerngemeinde und die Erweiterung des Bestandsmarktes. Hier konnten die notwendige Fläche, bzw. Erweiterungsflächen nicht generiert werden.

Auf der im Bebauungsplan „Driedorf-Nord, Ot. Driedorf“ 4. Änderung als Sondergebiet Zweckbestimmung: Lebensmitteleinzelhandel dargestellte Fläche ist die Verlagerung und Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes und Umsetzung eines modernen und marktgerechten Verkaufsgebäudes sehr gut möglich, sodass die Grundversorgung der ortsansässigen Bevölkerung in Driedorf auch künftig leistungsfähig erhalten werden.

Die Ergänzung des Sondergebietes: Sport ist an der im Flächennutzungsplan angrenzenden Bestandsnutzung Sondernutzung: Vereinsheim orientiert.

1.6 Verfahren

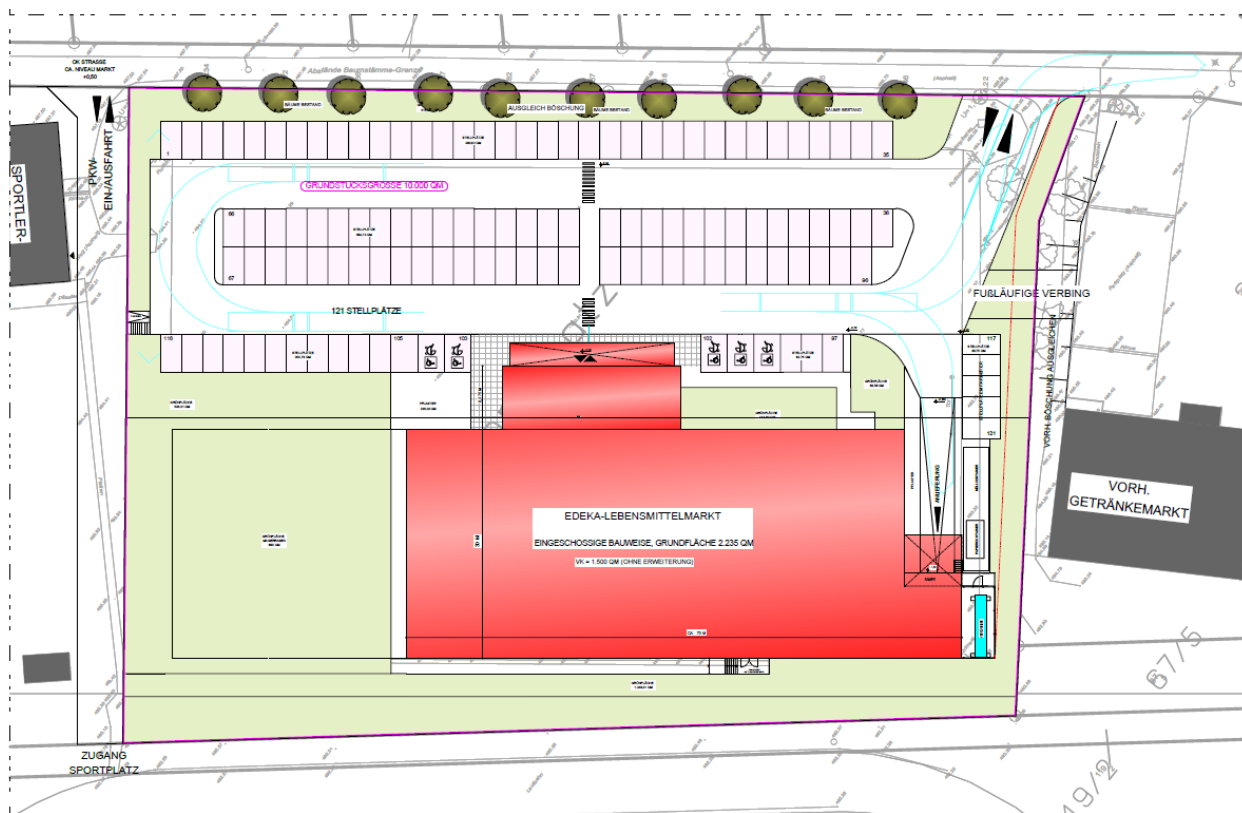
Das Bauleitplanverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren des Baugesetzbuchs (BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Mit der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters soll die Grundversorgung der ortsansässigen Bewohner auch künftig leistungsfähig sichergestellt werden. Innerhalb eines für Sondergebietes für Lebensmitteleinzelhandel soll ein großflächiger Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka mit einer Geschossfläche von rd. 2.250 m² (einschließlich Vordach) in direkter Nachbarschaft zum bestehenden Getränkemarkt der Fa. Edeka entstehen. Die Verkaufsfläche (VKF) des Marktes soll von derzeit ca. 756 m² auf max. 1.500 m² erweitert werden. Die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Stadionstraße in deren weiterem Verlauf der Anschluss an die Haigerer Straße L 3044 erfolgt.

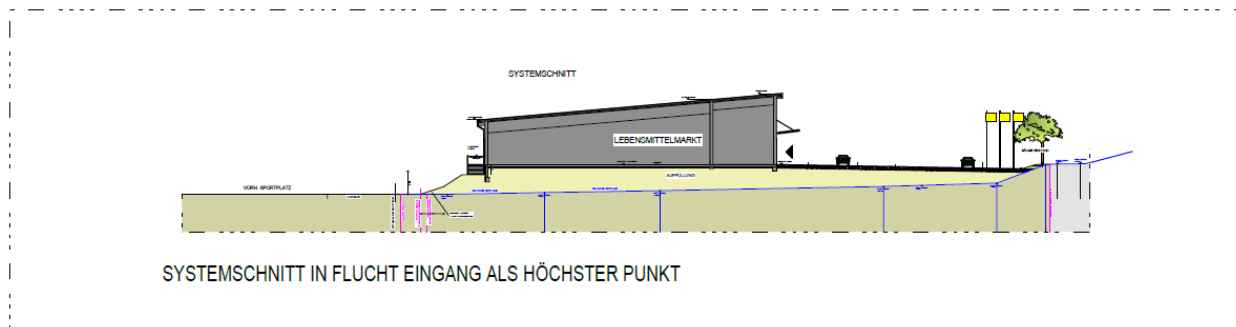
Bei Supermärkten, die sich hinsichtlich Größenordnung und Marktgestaltung im Wesentlichen vergleichen lassen, entspricht es bei der überwiegenden Anzahl der Betreiber gegenwärtig marktüblichen Gegebenheiten, den jeweiligen Supermarkt durch einen baulich integrierten aber räumlich abgetrennten Backshop im Eingangsbereich zu ergänzen. Auch an diesem Standort ist innerhalb des geplanten Gebäudes ein Backshop vorgesehen. Das Gebäude soll neben den eigentlichen Verkaufsflächen zudem weitere Nebenflächen sowie Lager- und Kühlräume umfassen. Die Lebensmittel- und Getränkeabteilungen bleiben getrennt in den zwei nebeneinanderliegenden Gebäuden. Besonders anzumerken ist, dass der Lebensmittelmarkt mit rd. 300 m² eine besonders umfassende Drogerieabteilung erhalten soll. Ländliche Regionen wie die Gemeinde Driedorf und umliegenden Gemeinden Mengerskirchen, Breitscheid und Greifenstein verfügen nicht über eine ausreichende Kaufkraft für einen Fachmarkt für Drogerieartikel. Diese werden in den bestehenden Supermärkten lediglich als Randsortiment angeboten. Damit diese Situation in Driedorf verbessert werden kann, soll innerhalb des Erweiterungsmarktes eine Verkaufsfläche von 20 % für Drogerieartikel vorgesehen werden.

Abb. 16: Lageplan (Vorentwurf), ohne Maßstab



Quelle: kk-architekten, Wetzlar (11/2018)

Abb. 17: Geländeschnitt (Vorentwurf), ohne Maßstab



Quelle: kk-architekten, Wetzlar (11/2018)

Der Vorentwurf für die Verlagerung und Erweiterung des Edeka-Marktes sieht die Neuerrichtung des Marktes auf Höhe des Getränkemarktes im Südwesten des Plangrundstücks vor. Der Markt wird über eine neu herzustellende Zufahrt im Osten des Plangebietes direkt über die Stadionstraße erschlossen, sodass ein Grünstreifen inkl. der bestehenden und gestaltprägenden Allee erhalten bleibt. Die Stellplätze des Supermarktes befinden entlang diesem Grünstreifen östlich des Supermarktes.

Der Markt selbst befindet im südwestlichen Teil des Grundstücks auf Höhe des bestehenden Getränkemarktes, wobei die Verkaufsfläche im nördlichen und die Anlieferung, welche über eine Rampe zugänglich ist, im südlichen Teil des Gebäudes angeordnet sind. nördlich des Supermarktes ist eine Grünfläche vorgesehen. Sowohl zum Getränkemarkt als auch zum Vereinsheim soll es eine fußläufige Verbindung geben.

3 Inhalt und Festsetzungen

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Daher kommt vorliegend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung. In einem Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Wesentliches Kriterium bei einem Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Sortimente und die zugehörigen Verkaufsflächen⁶.

Im Bebauungsplan wird ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet-großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter)“ (SO_{LEH}) festgesetzt und bestimmt, dass hier ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer **Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m²** - davon 1.200 m² für Lebensmittel und 300 m² für Drogeriewaren – zzgl. einer Bäckerei zulässig sind.

Die Festsetzung ermöglicht somit die Ansiedlung eines modernen und marktgerechten Lebensmittelmarktes mit Vollsortiment bis maximal 1.500 m² Verkaufsfläche. Durch die Festsetzung wird zudem gewährleistet, dass hier keine Fachmärkte für Bekleidung, Schuhe o.ä. Raum finden können, die ungewollte Auswirkungen auf entsprechende Angebote in zentraler Lage innerhalb der Gemeinde und des Umlandes haben können.

Mit dem geplanten Standort können für die Einwohnerinnen und Einwohner von Driedorf kurze Einkaufswege sichergestellt werden, während auch den Anforderungen seitens des Betreibers, etwa hinsichtlich Flächenumfang und Grundstücksgrößen, der verkehrlichen Erreichbarkeit oder Einsehbarkeit, Rechnung getragen werden kann. Der Standort ist aufgrund seiner Lage in der Stadionstraße einer Parallelstraße westlich der L 3044 verkehrlich gut zu erreichen. Darüber hinaus ist die fußläufige Erreichbarkeit bzw.

⁶ Als Verkaufsfläche dient dabei der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Treppen innerhalb der Verkaufsräume). Als Verkaufsfläche zählen auch Freiflächen, die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt werden sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen.

funktionale Einbindung des Standortes in die bestehenden (Wohn-)gebiete und zum Ortskern gewährleistet.

3.1.2 Sondergebiet Sport (SO_{Sport})

Die Ergänzung des *Sondergebietes: Sport* ist an der im Flächennutzungsplan angrenzenden Bestandsnutzung *Sondernutzung: Vereinsheim* orientiert, welcher die Gemeinde Driedorf in die Lage versetzt, dass bestehende Vereinsheim mit dem neuen Kunstrasenplatz zu verbinden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die zwei Sondergebiete Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) und Sport (SO_{Sport}) setzt der Bebauungsplan eine zulässige Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 für das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) und GRZ = 0,4 für das Sondergebiet Sport (SO_{Sport}) fest. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet.

Da vorliegend davon ausgegangen werden kann, dass Überschreitungen, die sich bei dem Vorhaben in erster Linie auf Zuwegungen, Nebenanlagen und Stellplätze beziehen werden, nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben werden und die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde, setzt der Bebauungsplan fest, dass im SO_(LEH) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Somit kann insbesondere auch in den Hauptgeschäftszeiten eine ausreichende Bereitstellung von Stellplätzen gewährleistet werden.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,6** und für das Sondergebiet Sport ebenfalls eine **GFZ = 0,6** fest. Die geplante Bebauung wird hierdurch gestattet.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den **Vollgeschossbegriff** zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer

Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = I** (SO_{LEH}) bzw. **II**. (SO_{SPORT}).

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Im Hinblick auf die angrenzende freie Landschaft werden ergänzend Festsetzungen zur Höhenentwicklung für das Sondergebiet: Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}) getroffen, so dass die zukünftige Höhenentwicklung der geplanten Bebauung eindeutig festgelegt wird.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan folgende maximal zulässige Gebäudehöhe für diesen Bereich fest:

- Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (SO_{LEH}): Unterer Bezugspunkt für Ermittlung ist **KD = +496,92 m ü.NN**. Die zulässige Unterkante des Pultdaches beträgt im Mittel max. 7 m und Oberkante 10,5 m.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel wird keine **Bauweise** festgesetzt; diese ergibt sich abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Für das Sondergebiet Sport wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

3.4 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan enthält Vorgaben für die Errichtung von Stellplätzen.

3.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des geplanten Lebensmittelmarktes erfolgt über die Kreuzung an der Stadionstraße, welche über einen direkten Anschluss an die L 3044 verfügt. Im Zuge der Baumaßnahme soll die problematische Verkehrssituation neu überplant und entsprechend geregelt werden, sodass sie dem zu erwartenden zukünftigen Verkehrsaufkommen gerecht wird. Die Ergebnisse der Verkehrsplanung finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf. Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die notwendigen Verkehrsflächen fest. Die bestehende Erschließung des nördlich angrenzenden Vereinsheims bleibt hiervon unbenommen.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, die hier in erster Linie artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie Vorgaben zur Ausführung der Beleuchtung betreffen. Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB in Bezug auf die Begrünung von Stellplatzanlagen und Lagerflächen sowie die Anpflanzung von großkronigen Laubsträuchern und -bäumen. Auf die im Bebauungsplan enthaltene Artenliste wird verwiesen. Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen werden.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gegenstand sind die Dachgestaltung, und Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältern sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Das Gebäude des geplanten Lebensmittelmarktes (SO_{LEH}) sowie das Vereinsheim (SO_{Sport}) sollen sich in Maßstab und Ausführung in die Umgebung einfügen. Die Möglichkeit der Selbstdarstellung soll gewährt, ein aufdringliches Äußeres aber vermieden werden. In diesem Sinne wird bestimmt, dass gegeneinander geneigte Dachflächen und Pultdächer zulässig sind.

4.2 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit der Sondernutzung Lebensmitteleinzelhandel geht zugleich auch die Option auf eine entsprechende Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken und sich gegebenenfalls als dominierendes Gestaltungsmerkmal darstellen.

Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Planstandortes unweit der Landesstraße begründen die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Werbeanlagen zu regeln, sodass der Bebauungsplan diesbezüglich entsprechende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften beinhaltet.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Die maximale Schriftgröße für Werbeanlagen beträgt 3,50 m. Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Im südlichen Bereich der Zufahrt sowie im Bereich der Stellplätze ist eine Mastwerbeanlage (Pylon) zulässig. Mastwerbeanlagen und Werbefahnen dürfen nicht höher als 10 m über Niveau Parkplatz sein. Fremdwerbung ist unzulässig.

4.3 Abfall und Wertstoffbehälter

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter im SO sind durch geeignete Maßnahmen gegen eine allgemeine Ansicht abzuschirmen.

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlaten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 2,5 m über Geländeoberkante zulässig sind.

Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

4.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen und Stellplätze

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen mit mehr als fünf ebenerdigen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind möglichst gleichmäßig auf den Stellplätzen zu verteilen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m² große als Pflanzinsel zu begrünende Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Randlich gepflanzte sowie bereits bestehende Bäume werden ebenfalls zur Anrechnung gebracht.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt über einen Anschluss an die Stadionstraße, welche über eine direkte Verbindung an die L 3044 verfügt. Im weiteren Vorgehen wird für die Verlagerung des Edeka-Marktes die Neugestaltung der Kreuzungssituation an der Stadionstraße vorgeschrieben, damit diese die zu erwartenden Verkehrsbelastungen aufnehmen und neu regeln kann.

5.1 Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen. Der Standort verfügt bereits über die Bushaltestelle „Edeka“. Diese befindet sich in ca. 450 m Entfernung und ist über die Buslinien 520 und 521 angebunden.

5.2 Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz ist Bestand. Die fußläufige Anbindung des Marktes erfolgt ebenfalls über die Stadionstraße über einen Fußweg, der an den Ortskern und die umliegenden Wohngebiete angeschlossen ist.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der **Umweltbericht** mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag sowie ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Aufgrund der Lagebeziehung des Eingriffsbereichs in direkter Nachbarschaft zum Vogelschutzgebiet werden gemäß HMULV (2005) die verfügbaren Informationen zu den Erhaltungszielen und den maßgeblichen Bestandteilen des VSG sowie die relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens dargestellt. Diese dienen der Behörde als Informationsgrundlage für die Natura 2000-Vorprüfung mit der überschlägigen Prognose, inwiefern die beschriebene Planung Störwirkungen auf das Schutzgebiet haben wird und ob eine Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich ist.

Gemäß Maßgabe der Zielabweichung wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine entsprechende Natura-2000-Prognose durchgeführt. Die Gutachter⁷ fassen das Ergebnis wie folgt zusammen:

Das Vorhabengebiet ist am Siedlungsrand gelegen und nimmt eine vorbelastete Fläche in Anspruch. Sie liegt außerhalb des VSG, grenzt aber unmittelbar an dieses an. Baubedingt lassen sich temporäre Belastungen durch Baustellenlärm, der bis in das Vogelschutzgebiet hineinwirkt, nicht vermeiden. Betriebsbedingt werden nach Errichtung des Marktes der Parkplatzverkehr und die Anlieferung zu einer erhöhten Geräuschentwicklung im Vergleich zum Ausgangszustand führen.

Die weitaus meisten Arten des VSG sind als wassergebundene (Zug- und Rast-) Vögel oder waldbewohnende Großvögel nicht vom Vorhaben betroffen. Die wesentlichen Habitatflächen (Stauseen) für die wassergebundenen Rastvögel liegen in mehr als 1 km Entfernung. Angesichts der bestehenden Nutzung des Sportplatzes mit Flutlichtanlage, wird sich die hinzukommende regelmäßige Beleuchtung des Supermarktes kaum von der Beleuchtung der umgebenden Siedlungsflächen abheben und nicht über die unmittelbare Umgebung hinauswirken.

Näher zu betrachten waren die Artengruppe der Wiesenbrüter und die Halboffenlandarten, die das angrenzende Offenland potenziell nutzen. Es zeigte sich, dass das unmittelbar angrenzende Offenland intensiv genutzt wird und in den letzten Jahren kaum noch Vorkommen der relevanten Arten festgestellt wurden. Die intensive Grünlandnutzung sowie die Kulissenwirkung der Ufergehölze des

⁷ Natura 2000-Prognose Vogelschutzgebiet 5314-450 „Hoher Westerwald“. Ingenieurbüro für Umweltplanung, IBU, Dr. Jochen Karl, 35460 Staufenberg, Juli 2019

Rinnbachs führen dazu, dass die Habitatstrukturen sowohl für die Wiesenbrüter als auch für die Halb-offenlandarten suboptimal sind. Dies wird auch durch das Fehlen von Brutnachweisen für die letzten Jahre deutlich. Somit kann schlussgefolgert werden, dass die in die Randbereiche des Vogelschutzgebiets hineinwirkenden bau- und anlagenbedingten Störwirkungen nicht zur Beeinträchtigung der relevanten Arten und der Erhaltungsziele des Schutzgebiets führen werden.

Zusammenfassend können somit erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Brutvogelarten des Vogelschutzgebiets durch die geplante Baumaßnahme ausgeschlossen werden. Auch Zug- und Rastvogel werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten, z. B. dem „Braunkehlchen-Projekt“ der Landschaftspflegevereinigung Lahn-Dill zur Forderung der Wiesenbrüter oder dem Bauleitverfahren „Gewerbegebiet Potsdamer Platz“ 1. Änderung, ergeben sich keine nachteiligen Wirkungen.

Eine Natura 2000-Vertraglichkeitsprüfung ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies:

Nördlich grenzen ein Gehölz sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Westlich grenzt der gemeindliche Sportplatz an.

Südlich grenzen der Getränkemarkt (EDEKA) sowie die zugehörigen Stellplatzanlagen an.

Östlich grenzen eine Kindertagesstätte sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Es grenzen insofern keine schutzwürdigen Nutzungen an, so dass festgestellt werden kann, dass durch den Bebauungsplan „Driedorf Nord, OT Driedorf“ 4. Änderung voraussichtlich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu befürchten sind.

8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Nach der Neufassung von § 1 Abs. 7 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 7 Satz f und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

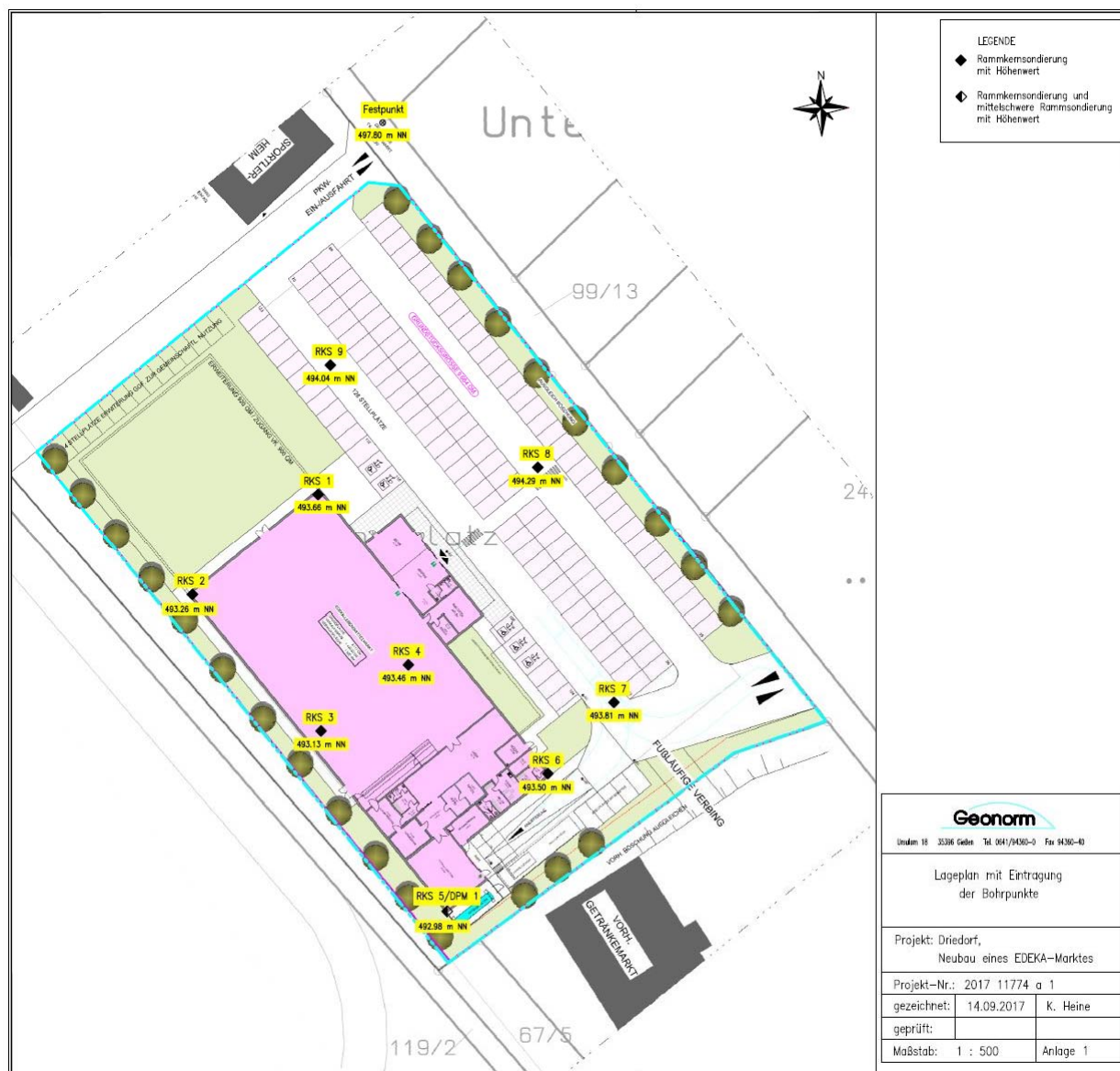
Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

9 Baugrund und Boden⁸

Das Gelände liegt am nördlichen Ortsrand von Driedorf in einem gemischten Wohn- und Gewerbegebiet. An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft der Rinnbach. Das Gelände ist gemäß seiner aktuellen Nutzung als Fußballplatz relativ eben.

Abb. 18: Lageplan und Eintragung der Bohrpunkte

⁸ Gutachten Geonorm Projekt.Nr. 201700774a1, S. 2-5; Anlagen



Quelle: Geonorm; Projekt.Nr. 201700774a1

Gemäß der geologischen Karte sowie den Ergebnissen des Bodengutachten wird der gewachsene Untergrund im Untersuchungsgebiet von den Auesedimenten des Rinnbaches über schwach sortiertem Hangschutt aus basaltischen Schottern der umgebenden tertiären Eruptivgesteine sowie dem Hanglehm gebildet. Grundsätzlich wird das Plangebiet in zwei Bodenhorizonte unterschieden, der Auffüllung im Bereich des jetzigen Hartplatzes und den Bachsedimenten und Hangschutt.

a.) Bei der **Auffüllung** handelt es sich um ein 0,2 m schwach schluffigen und durchwurzelten Kies bzw. Sand mit rotbrauner Färbung. An den Aufschlusspositionen Rammkernsondierung (RKS) 1, 3, 4, 5, 6 und 8 folgt eine weitere Auffüllung aus graubraunem, stark sandigen, kiesigen Schluff bis max. 0,8 m Tiefe. Im Bereich der Sondierung RKS 2 folgt unterhalb des Hartplatzbelags eine Auffüllung aus graubraunen, schwach sandigen Kies mit geringen Bauschuttanteilen wie Ziegelresten und Schotter. Die Unterkante der rolligen Auffüllungen wurde in einer Tiefe von 1,5 m u. GOK erbohrt. In der Auffüllung sind vereinzelt Bauschuttanteile in Form von Ziegelresten und Schottern enthalten.

b.) Die Bachsedimente und Hangschutt unterliegt typischen horizontale und vertikale kleinräumigen Schwankungen. Es ist mit Wechsellagerungen und daher mit grobkörnigen und ggf. wasserführenden Sedimentbereichen innerhalb der Auelehme bzw. Lehmlinsen in rolligen Böden gekennzeichnet.

Unterhalb der jeweiligen Auffüllungen wurden natürliche bindige Bodenmaterialien gefunden, die als Auelehm interpretiert werden. Sie weisen eine braune bis graubraune Färbung auf und bestehen bodenmechanisch aus sandigen und kiesigen Schluffen mit tonigen Anteilen. Die Zustandsformen zum Zeitpunkt der Außenarbeiten reichen von weichplastisch bis halfest. In den Sondierungen RKS 1, 3, 4, 6, 7 und 9 reicht der Auelehm bis zur Bohrendtiefe von 3,0 bzw. 5,0 m u. GOK.

In der Sondierung RKS 2 und 5 sind in einer Tiefe ab 2,2 m bzw. 3,6 m u. GOK kiesige Bodenhorizonte im Schluff zwischengelagert. Nach der Korngrößenzusammensetzung können diese Böden als schluffige, sandige und tonige Kiese beschrieben werden. Die Lagerungsdichte kann nach den Schlagzahlen der mittelschweren Rammsondierung als mitteldicht bis dicht eingeschätzt werden. Im Bereich der RKS 8 wurden unter bzw. als eine Zwischenlage in den Lehmen kiesiger Sand mit wechselnden Feinkornanteilen erbohrt. Die Lagerungsdichte kann als mitteldicht eingestuft werden.

Das Spektrum der Bodengruppen kann von UL/TL (leicht plastisch) bis UM/TA (ausgeprägt plastisch) reichen. Die bindigen und gemischtkörnigen Böden mit Tongehalten < 15 % lassen sich aufgrund ihrer plastischen Eigenschaften in die Bodengruppe der leichtplastischen Tone und Schluffe (TL – UL) sowie schluffigen und tonigen Sande (ST* - SU*) einordnen, was sie als sehr wasserempfindlich charakterisiert. Außerdem verfügt das Material über thixotrope Eigenschaften. Die hohe Wasserempfindlichkeit sowie das thixotrope Verhalten des Lehms führen insbesondere bei dynamischen Beanspruchungen dazu, dass das Material durch Gefügezerstörung aus einem steifplastischen Zustand, quasi ohne signifikante Wassergehaltsänderung, in den weichplastischen oder sogar breiigen Zustand wechseln kann.

Das Gutachten weist darauf hin, dass punktuell das Gelände mittels Ramm- und Rammkernsondierungen untersucht wurde, welches nur eine repräsentative Schichtenbeschreibung von der vorherrschenden Untergrundsituation darstellt.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Darüber hinaus wurde bei der Erstellung des Bodengutachtens⁹ in einigen Aufschlüssen Grundwasser angetroffen, welches sich in den stärker sandigen Lehmschichten und in Kiesen bewegt. Des Weiteren ist zumindest lokal Stauwasser in der Auffüllung vorhanden (RKS 7), welches sich in besser durchlässigen Bereichen bewegt und sich auf stärker undurchlässigen Schichten aufstaut. Dies wird erfahrungsgemäß insbesondere durch Niederschläge stark beeinflusst. Es ist in Abhängigkeit von den Niederschlagsverhältnissen und besonders im Winterhalbjahr mit einem verstärkten Auftreten von Schicht- und Stauwasser auch in den bindigen Bodenschichten und der Auffüllung zu rechnen. Der nächste Vorfluter ist der am Grundstücksrand verlaufende verrohrte Rinnbach.

10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Die Bedarfsermittlung wird im Zuge des weiteren Verfahrens ermittelt und liegt zum Bebauungsplan-Entwurf vor.

10.2.2 Deckungsnachweis

Die Gemeinde Driedorf nimmt am Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises teil. Hierbei wird Löschwasser bei Bedarf durch mobile Tanks von verschiedenen Feuerwehrstandorten zur Verfügung gestellt. Es muss zum gegenwärtigen Planstand angenommen werden, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von den Gemeinde Driedorf gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

10.2.3 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Eine Hauptversorgungsleitung Wasser befindet sich im Kreuzungsbereich vor dem Getränkemarkt. Für das EDEKA-Grundstück muss die Hauptleitung verlängert und ein neuer Grundstücksanschluss hergestellt werden. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.4 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung des Bebauungsplans das Grundwasser beeinträchtigt.

10.2.5 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/ Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt Trinkwasserschutzgebiet der Zone III. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

⁹ Gutachten Geonorm Projekt.Nr. 201700774a1, S. 6

10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes feinkornreiche Sande und Kiese gemäß DIN 18130-1 vorliegen, welche nur eine schwache Durchlässigkeit von 1×10^{-6} m/s bis 1×10^{-7} m/s aufweisen. Nach aktuellem Stand der Technik kann eine ausschließliche entwässerungstechnische Versickerung beispielsweise über Mulden nur gewährleistet werden, wenn zeitweilig sehr großen Speichervermögen vorhanden sind oder eine ergänzende Ableitungsmöglichkeit beispielsweise über den Überlauf ins örtliche Kanalnetz oder Vorflut gegeben ist.

Auf der Südwestseite läuft ein verrohrter Bachlauf, der Rinnbach. Ggf. kann eine Einleitung von Niederschlagswasser hier erfolgen. Eine Einleitung in den Abwassersammler sollte vermieden werden.

Grundsätzlich wird das weitere Vorgehen mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

10.2.8 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die Grundwasserstände liegen im Plangebiet gemessen: zwischen 0,12 – 3,88 m unter GOK. Bei den RKS 8 und 9 ist bis zu einer Bohrtiefe von 3 m kein Grundwasser aufgetreten.

10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände

Im Zuge der Erstellung des Bodengutachtens wurden punktuelle Baugrunduntersuchungen zwischen 3 m und 5 m Tiefe durchgeführt. Die Bohrungen erfolgten im Oktober 2017, dabei stieß man bei den Bohrun-

gen RKS 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 auf Grundwasser, welche sich alle gem. Vorentwurf unterhalb des zukünftigen Marktgebäudes befinden. Eine Unterkellerung ist keine vorgesehen, so dass hier kein Konflikt zu erwarten ist.

Der Gemeinde Driedorf sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Im Rahmen der Bauleitplanung sind über die Erschließungsplanung hinausgehend keine Tiefbaumaßnahmen geplant. Die Gebäude sollen ohne Unterkellerung ausgeführt werden.

10.2.12 Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind aufgrund der geringen Verschmutzungsempfindlichkeit und Grundwasserergiebigkeit geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

10.3 Oberflächengewässer/ Gewässerrandstreifen

10.3.1 Oberflächengewässer/ Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer oder Gewässerrandstreifen. Der nächste Vorfluter ist der am Grundstücksrand verlaufende, verrohrte Rinnbach.

10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs erfolgt voraussichtlich außerhalb von Gewässern und/oder Gewässerrandstreifen. Wie die Kompensation im Detail erfolgen soll, wird spätestens im Entwurf des Bebauungsplans festgesetzt.

10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

s. 10.3.3

10.4 Abwasserbeseitigung

10.4.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

10.4.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand davon ausgegangen, dass die Abwasseranlagen ausreichend leistungsfähig sind.

10.4.3.1 Reduzieren der Abwassermenge

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren.

10.4.3.2 Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

10.4.3.3 Entwässerung

Vor dem Grundstück verläuft der Abwassersammler. Ein Trennsystem ist nicht vorhanden. Grundsätzlich wird das weitere Vorgehen mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf. (vgl. auch die Ausführungen zu Ziffer 10.2.7)

10.4.3.4 Kosten und Zeitplan

Ziel der Gemeinde Driedorf und von Edeka ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Herbst 2020.

10.5 Abflussregelung

10.5.1 Abflussregelung

Eine gesicherte Abflussregelung liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterleger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Das ist bei der vorliegenden Planung gegeben.

10.5.2 Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung, Begrünung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.5.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

Gegenwärtig wird das gesamte Gelände, welches zukünftig als Sondergebiet großflächiger Lebensmittel Einzelhandel (rd. 10.000 m²) genutzt werden soll, durch den Sportplatz eingenommen. Laut Bodengutachten ist dieser Bereich des Plangebietes nur sehr bedingt wasserdurchlässig und unterliegt starken anthropogenen Einwirkungen, sodass die natürliche Bodenfunktion als gering einzustufen ist.

Etwas weniger beansprucht ist die Fläche, die als Sondergebiet Vereinsheim ausgewiesen werden soll. Große Teile der Fläche sind aktuell Grünfläche mit einem im Norden befindlichen Parkstreifen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Driedorf und laut Bodengutachten¹⁰ nicht bekannt.

12 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

14 Verfahrensstand

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und
- die Belange des Artenschutzes.

15 Verzeichnis der Gutachten und Anlagen

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (07/2019)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (07/2019)
- Natura-2000 Verträglichkeitsprognose Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg (07/2019)
- Bodengutachten, Geonorm GmbH, Gießen (10/2017)
- Auswirkungsanalyse, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln (04/2019)

¹⁰ Gutachten Geonorm Projekt.Nr. 201700774a1

16 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 24.04.2018, Bekanntmachung: ____.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: ____ - ____, Bekanntmachung: ____.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: ____, Frist: ____ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: ____ - ____, Bekanntmachung: ____.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: ____, Frist: ____.

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: ____.

/Anlagen

aufgestellt:

aufgestellt

Plan!ES

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

