

SLE - CONSULT



Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung

1. Bebauungsplanänderung

”An der Emser Straße”

**Stadtteil
Bad Schwalbach**

Rheingau-Taunus-Kreis

Februar 2005

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1.0	Veranlassung	1
2.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes	2
3.0	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4.0	Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes	3
5.0	Standortvoraussetzungen und städtebauliches Konzept	3
5.1	Standortvoraussetzungen, Bewertung und Ziele für den Einzelhandel	4
5.1.1	Allgemeine Grundlagen	4
5.1.2	Aktuelle Situation des Einzelhandels	4
5.1.3	Ziele für den Einzelhandel	5
5.1.4	Bewertung	5
5.2	Sonstiges Sondergebiet	6
5.3	Gewerbegebiet	7
6.0	Erschließung	7
6.1	Verkehrstechnische Erschließung	7
6.2	Wasserversorgung	8
6.3	Abwasserentsorgung	8
7.0	Wasserwirtschaftliche Belange	8
7.1	Grundwassersicherung/ Wasserschutzgebiete	8
7.2	Gewässer/ Überschwemmungsgebiete	9
7.3	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/Altstandorte/Grundwasserschadensfälle	9

	Seite	
8.0	Energieversorgung	9
8.1	Stromversorgung	9
8.2	Gasversorgung	9
9.0	Telekom	10
10.0	Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege	10
11.0	Belange des Brandschutzes	10
12.0	Eingriffsregelung (§ 1a BauGB)	11
13.0	Festsetzungen	12

1.0 Veranlassung

Der Bebauungsplan „An der Emser Straße“, Stadtteil Bad Schwalbach wurde im November 2003 vom zuständigen Regierungspräsidium in Darmstadt genehmigt.

Festgesetzt ist hier ein Gewerbegebiet mit der erforderlichen Erschließung und den randlichen Grünflächen zur Eingrünung des Gebietes.

Bereits während der Endphase des Bebauungsplanverfahrens war die einzuleitende 1. Änderung des Bebauungsplanes absehbar, da aufgrund aktueller Erfordernisse wesentliche Änderungen der Planinhalte vorgesehen werden müssen.

Grundlegender Änderungsinhalt ist die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetriebe“.

Die Stadt Bad Schwalbach beabsichtigt bereits seit einigen Jahren eine entsprechende Fläche auszuweisen, um die Versorgungsinfrastruktur im Stadtgebiet zu verbessern.

Um die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen zu schaffen, wurden von der Stadt Bad Schwalbach 2 Gutachten in Auftrag gegeben:

1. Gutachten zur Bewertung alternativer Standorte für den großflächigen Einzelhandel in Bad Schwalbach, Planungsgruppe Darmstadt, April 2001
2. Städtebauliches Gutachten mit Begründung Konzeption und Evaluation der städtebaulichen Auswirkung eines großflächigen Einzelhandelsprojektes, Dr. R. Poll Angelika Brendel, Dipl. Volkswirt, April 2002 – Juli 2002

Hier wurde zusammenfassend festgestellt, dass das Mittelzentrum Bad Schwalbach mit einer Umsatzkennziffer von 71,1 einen Versorgungsgrad aufweist, der weit unter dem allgemeinen Durchschnitt liegt.

Dies bedeutet, dass die Einwohner von Bad Schwalbach für ihre Einkäufe nach Außerhalb fahren müssen. Sie sind gezwungen einen größeren Teil ihrer Einkäufe an anderen Orten zu tätigen als dies die Einwohner vergleichbarer Mittelzentren müssen.

Auch die Anzahl der vorhandenen Verkaufsflächen von rd. 0,74 m² pro Kopf liegen weit unter dem Bundesdurchschnitt, wo als Faustregel gilt, dass pro Einwohner ca. 1,3 m² Verkaufsfläche entfallen.

Somit ist Bad Schwalbach mit Verkaufsfläche akut unterversorgt. Es wird daher erforderlich, ein Nahversorgungszentrum auszuweisen, um die Angebotslücken zu schließen.

Da im Stadtkern geeignete Flächen in Bezug auf Größe und Topographie nicht vorhanden sind, war die Standortfrage lange Zeit Gegenstand der Diskussion. In diesem Zusammenhang musste auch die Anpassung an regionalplanerische Ziele beurteilt werden.

Nunmehr liegt eine Stellungnahme vom zuständigen Regierungspräsidium Darmstadt vor, dass die Ausweisung eines entsprechenden „Sondergebietes“ im Westen des Gewerbegebietes „An der Emser Straße“ den Zielen der Regionalplanung angepasst

ist, soweit hier ein nicht raumbedeutsames Nahversorgungszentrum ausgewiesen wird, das der angemessenen Versorgung der Bevölkerung der Stadt Bad Schwalbach dient. Innenstadtrelevante Sortimente sind hier auszuschließen und ebenso Auswirkungen auf andere zentrale Orte.

Weitere Inhalte der Bebauungsplanänderung sind die Einbeziehung der Wendeanlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Trassenführung der inneren Erschließung, die im Bereich des Sondergebietes an dem südlichen Rand verlegt wurde um ausreichend tiefe und große Flächen für den anzusiedelnden Einzelhandelsbetrieb zu schaffen.

Die Eingriffs- Ausgleichsplanung wurde an die neue Situation angepasst.

2.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Planbereich an der Emser Straße grenzt westlich an den vorhandenen Siedlungsbereich an. Im Westen grenzt die B 260 und im Süden die Kreisstraße 667 (Emser Straße) an.

Das ursprünglich vorhandene Gelände fällt von der Emser Straße in nördliche bzw. nordöstliche Richtung von ca. 477 m ü. N.N. im Südosten auf ca. 462 m ü. N.N. im Norden bzw. 446 m ü. N.N. im Osten ab.

Der engere Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flurstücke:

Gemarkung Bad Schwalbach, Flur 65, Flurstücke 170 tlw., 171 tlw., 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191 und 192.

Weiterhin sind 2 externe Ausgleichsflächen festgesetzt und zugeordnet:

Gemarkung Langenseifen, Flur 6, Flurstück 43 tlw.

Gemarkung Fischbach, Flur 3, Flurstück 19/1.

Der engere Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von rd. 8,1 ha, wobei das „Sonstige Sondergebiet“ rd. 2,1 ha und die gewerbliche Baufläche rd. 2,5 ha einnimmt.

Die ausgewiesene Grünflächen, zur Einbindung in die Landschaft, haben eine Gesamtfläche von rd. 1,7 ha.

Zusätzlich wird eine Retentionsfläche mit rd. 0,5 ha ausgewiesen.

3.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im derzeit noch rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Schwalbach ist der Geltungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft (Acker- und Pflegefläche) sowie einen im Süden verlaufenden Gehölzstreifen dargestellt.

Es wurden jedoch bereits Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Schwalbach durchgeführt. Hiernach ist im derzeitigen Planungsstand der Änderungsbereich schon als SO dargestellt.

Im Rahmen der nunmehr anstehenden Bebauungsplanänderung ist somit auch der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan angepasst, so dass davon auszugehen ist, dass die Bebauungsplanänderung den Darstellungen des zukünftigen Flächennutzungsplanes entspricht. Auf ein separates paralleles Flächennutzungsplanänderungsverfahren kann daher verzichtet werden.

4.0 Vorgaben des regionalen Raumordnungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Bad Schwalbach liegt als Mittelzentrum im Ordnungsraum, in dem unter anderem die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen werden sollen.

Im Regionalplan ist die betroffene Fläche als Gewerbefläche Zuwachs ausgewiesen.

Bei Änderung eines Teilbereiches der Gewerbefläche in ein Sonstiges Sondergebiet werden keine regionalplanerische Bedenken geltend gemacht, soweit hier ein nicht raumbedeutsames Nahversorgungszentrum festgesetzt und entwickelt wird, dass insbesondere die festgestellten Angebotslücken im Lebensmittelbereich der Bevölkerung der Stadt Bad Schwalbach schließt.

5.0 Standortvoraussetzungen und städtebauliches Konzept

Zur Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetriebe“ wurde bereits im Vorfeld 2 entsprechende Gutachten vergeben und vorgelegt (Siehe hierzu auch Veranlassung der Änderung Pkt. 1).

Für die Stadt Bad Schwalbach sind zur Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nachfolgende Grundlagen von Bedeutung.

5.1 Standortvoraussetzungen, Bewertung und Ziele für den Einzelhandel

5.1.1 Allgemeine Grundlagen

- rd. 11.000 Einwohner
- 8 Stadtteile, davon Bad Schwalbach 7.500 Einwohner
- beschränktes Entwicklungspotenzial für Bauflächen
- regionalplanerischer Ordnungsraum
- Funktion eines Mittelzentrums
- Kreisstadt des Rheingau-Taunus-Kreises
- Kur- und Erholungsort
- Anbindung an den überregionalen Verkehr über die B 54, B 260 und B 275
- Hervorgehobene Funktion für den Tourismus der Region

5.1.2 Aktuelle Situation des Einzelhandels

Vorhanden sind Einzelhandelsbetriebe fast ausschließlich im Stadtteil Bad Schwalbach. Die Geschäfte sind hier vorrangig zu beiden Seiten der mitten durch die Ortslage führenden B. 275 (Brunnenstraße – Adolfstraße – Bahnhofstraße). Zahlreiche Gastronomiebetriebe ergänzen hier die Situation.

Die Räumlichkeiten des Einzelhandels sind kleingliedrig in überwiegend alter Bausubstanz. Geschäfte mit hohem Verkaufsflächen- oder Lagerflächenbedarf können nicht angesiedelt werden. Der Platzmangel wird an den gedrängten Sortimentsausstellungen ersichtlich. Moderne Warenpräsentation mit entsprechendem Flächenbedarf fehlen. Der vorhandene Einzelhandel besteht sowohl aus Filialunternehmen als auch aus Inhabergeschäften.

Der Lebensmittelhandel als Teil der Grundversorgung ist mit 4 Konzernengeschäften vertreten. Weiterhin sind vorhanden: Bioladen, Gemüsegeschäfte, Getränkemärkte, Bäcker und Metzger. Großflächige Angebote sind auch hier nicht zu verzeichnen. Größere Flächen weisen ausschließlich die neuen Betriebe von Aldi und Rewe auf.

Die Einkaufsstraße leidet an Attraktivität (hohes Kfz-Aufkommen, schmale Bürgersteige, Stellplatzsituation).

Eine wesentliche Attraktivität als Einkaufsstadt ist nicht gegeben.

Die Kaufkraftbindung innerhalb Bad Schwalbach ist entsprechend gering, Einkäufe werden größtenteils auswärtig getätigt. Zur Deckung des täglichen Bedarfes werden deshalb derzeit vielfach Märkte in den umliegenden Regionen besucht. Dies kostet zusätzliche Zeit und ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen verbunden.

Die Situation ist entsprechend derzeit ungenügend.

5.1.3 Ziele für den Einzelhandel

- Stärkung von Bad Schwalbach als Einkaufsstadt
- Aufwertung der Innenstadt
- Ansiedlung moderner großflächiger Handelsformen (insbesondere muss ein Vollversorger im Lebensmittelhandel angesiedelt werden)

5.1.4 Bewertung

Mit dem Status als Mittelzentrum im Regionalplan kommt der Stadt Bad Schwalbach grundsätzlich als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Verkaufsfläche in Betracht.

Die Bevölkerung von Bad Schwalbach hat rd. 7,5 % mehr Kaufkraft als der Durchschnitt der Deutschen. Die Kaufkraft der Bad Schwalbacher liegt bei rd. 180.000.000,- €. Im Einzelhandel werden davon etwa 60.000.000,- € ausgegeben.

Die Umsatzkennziffer für Bad Schwalbach wird mit 71,1 angegeben (wobei hier ein Wert unter 100 bedeutet, dass die Kaufkraft abfließt). Für ein Mittelzentrum stellt dies ein extrem geringer Wert dar.

Das Angebot des Einzelhandels ist nicht in der Lage die Ausgabenwünsche zu befriedigen; es bindet nur geringe Teile der Kaufkraft und der potenziellen Nachfrage der Gäste und Pendler.

Der geringe Versorgungsgrad durch den lokalen Einzelhandel bedeutet das die Einwohner von Bad Schwalbach für ihre Einkäufe nach außerhalb fahren müssen. Sie sind gezwungen einen größeren Teil ihrer Einkäufe an anderen Orten zu tätigen als dies die Einwohner vergleichbarer Mittelzentren müssen.

Die Verkaufsfläche bezogen auf die Zahl der Einwohner von Bad Schwalbach ergibt rd. 0,74 m² pro Kopf. Als Faustregel gilt, dass im Bundesdurchschnitt auf einen Einwohner 1,3 m² Verkaufsfläche entfallen.

Der Vergleich mit anderen Mittelzentren ergibt, dass Bad Schwalbach mit Verkaufsflächen unterversorgt ist.

Der Einzelhandel entspricht unter allen aufgeführten Gesichtspunkten nicht den Anforderungen die an ein Mittelzentrum zu stellen sind.

Die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Bad Schwalbach soll nicht in Konkurrenz zu den vorhandenen Angeboten treten, sondern den erforderlichen Bedarf sinnvoll ergänzen.

Um die Grundversorgung sicherzustellen, wird ein Lebensmittelvollsortimenter erforderlich. Ein Lebensmittelmarkt an einem isolierten Standort außerhalb der Innenstadt wird alleine wenig Anziehungskraft entwickeln. Er muss durch weitere Angebote ergänzt werden. Unter ihnen müssen allerdings Sortimente vermieden werden, die der Innenstadt Kaufkraft entziehen könnten.

Um dies sicherzustellen, werden im Bebauungsplan die zulässigen Sortimente festgesetzt.

Nicht zulässig sind also eigenständige Handelsbetriebe mit innenstadtrelevante Sortimente:

- Drogerieartikel, Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Schulbedarf
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Kunst, Antiquitäten
- Baby- Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzware (Ausnahme Schuh- und Textilfachmarkt)
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltsware
- Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör
- Gesundheitsartikel, Kosmetik, Arzneimittel
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel, Beleuchtungskörper
- Musikalienhandel
- Tonträger
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Spielwaren, Sportartikel, Fahrräder, Waffen, Jagdbedarf
- Blumen, Zooartikel, Tiernahrung

5.2 Sonstiges Sondergebiet

Zusammenfassend wurde festgestellt werden, dass die Bevölkerung von Bad Schwalbach und vor allem auch die Bewohner des Mittelbereiches ihre Versorgungseinkäufe zum großen Teil nicht in Bad Schwalbach selbst, sondern in Wiesbaden, Taunusstein, Nastätten und Limburg erledigen, wobei hier größere Entfernungen in Kauf genommen werden müssen.

Ein entsprechendes Angebot an Einzelhandelsbetrieben, die den heutigen Bedürfnissen entsprechen fehlt derzeit in Bad Schwalbach.

Es wird daher erforderlich, geeignete Flächen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in Bad Schwalbach auszuweisen, um die Versorgungslücken zu schließen und den Zentralitätsanforderungen zukünftig gerecht zu werden. Vorhandene Standorte im Stadtkern haben keinerlei Entwicklungspotenziale.

Es wird daher angestrebt, ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln, das zum keine erheblichen Auswirkungen auf die innerstädtischen Geschäfte und Handelsbetriebe erzeugt und zum anderen negative Auswirkungen auf umliegende Handelstrukturen der Nachbarkommunen minimiert.

Gemäß vorgenommener Abstimmungen, zur Standortwahl, wurde das Ziel zunächst durch die Festlegung im Bereich „An der Emser Straße“ berücksichtigt.

Weiterhin wird es erforderlich, Festsetzung über die Zulässigkeit von Handelsbetrieben zu treffen.

Dies betrifft sowohl die zulässigen Größen der Verkaufsflächen als auch die Branchenzusammensetzung.

Der sicherste Weg hierzu scheint nicht der Ausschluss von sogenannten Innenstadtrelevanten Sortimenten, sondern die Aufstellung einer Positivliste, die nur bestimmte Branchen in bestimmten Größen zulässt.

Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Baufachmarkt mit einer Verkaufsfläche von jeweils über 1.200 m² sowie ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche.

Weiterhin sind zulässig mit Verkaufsflächen von unter 600 m²:

- Bürobedarfsmarkt
- Getränkemarkt
- Garten-/Blumenmarkt
- Bodenbeläge
- Bäcker
- Schuhfachmarkt
- Textilfachmarkt

Andere Branchen sind nicht zulässig.

Die **Gesamtverkaufsfläche** im Sondergebiet darf **5.000 m²** nicht überschreiten.

5.3 Gewerbegebiet

Bedingt durch das stark hängige Gelände und die landschaftlich exponierte Lage eignet sich das Gewerbegebiet „An der Emser Straße“ auch unter Berücksichtigung der kurzen Anbindung an das Stadtgebiet vorrangig für die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben. Dementsprechend werden auch mittlere Grundstücksgrößen von ca. 1.500 bis 2.500 m² angestrebt. Zur Einbindung der baulichen Entwicklung in das Landschaftsbild ist neben den gestalterischen Vorgaben für die Gebäude eine großzügige und durchgehende Ortsrandeingrünung vorgesehen.

6.0 Erschließung

6.1 Verkehrstechnische Erschließung

Das Gewerbe- und Sondergebiet wird im Südwesten über die Emser Straße (K 667) an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Hierzu ist im Bereich der Emser Straße eine Linksabbiegespur eingerichtet.

Die Erschließungsstraße führt mitten durch das Gewerbegebiet und verschwenkt anschließend an den südwestlichen Rand des Geltungsbereiches um für das Sondergebiet und der hier beabsichtigten Nutzung eine ausreichende Tiefe zu gewährleisten.

Am Ende der Erschließungsstichstraße wurde eine ausreichende Wendeanlage errichtet.

Im Bereich des geplanten Sondergebietes wurde in der Edmund-Heusinger-Straße bereits eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs eingerichtet (Buslinie).

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wurde über den Hochbehälter „Hohe Straße“ sicher gestellt, der zum Wasserbeschaffungsverband Rheingau-Taunus gehört. Zur Sicherstellung des erforderlichen Versorgungsdrucks wurde im Bebauungsplan eine entsprechende Fläche für eine Druckerhöhungsanlage festgesetzt.

6.3 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung der Baufläche erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die Ortskanalisation in die Emser Straße eingeleitet. Hierfür wurde der vorhandene Kanal von der Schulhofszufahrt bis zur Anbindung der Erschließungsstraße verlängert werden.

Der Regenwasserkanal wird in ein Retentionsbecken, das im östlichen Planbereich als entsprechende Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt wurde, eingeleitet (die Bemessung erfolgte für ein 50-jähriges Niederschlagsereignis. Der Überlauf dieses Retentionsbeckens wird in den nahegelegenen Vorfluter (Wiedbach) eingeleitet.

Seitens der Stadt Bad Schwalbach wurde eine Entwässerungsplanung in Auftrag gegeben und durch die zuständige Behörde beim Staatlichen Umweltamt in Wiesbaden genehmigt. Die Maßnahmen wurden mittlerweile vollständig durchgeführt. Es ist daher zukünftig nicht mehr davon auszugehen, dass möglicherweise eine Behinderung des Schulbetriebes der Nikolaus-August-Otto-Schule erfolgen könnte.

7.0 Wasserwirtschaftliche Belange

7.1 Grundwassersicherung - Wasserschutzgebiete

Entsprechend der geplanten Bauflächenentwicklung wurde der Antrag auf Ausweisung einer Trinkwasserschutzzone II und III zurückgezogen, so dass Wasserschutzgebiete nicht betroffen sind.

7.2 Gewässer - Überschwemmungsgebiete

Natürliche oder künstliche, stehende oder fließende Gewässer sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht vorhanden. Entsprechend sind auch keine Überschwemmungsgebiete betroffen.

7.3 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle

Nach der vorliegenden Fassung der Altflächendatei des Landes Hessens sind innerhalb des betroffenen Plangebietes keine Altablagerungen registriert, auch sonst liegen hier keine Informationen über Altablagerungen in diesem Bereich vor.

Nach der vorliegenden Fassung der Altflächendatei des Landes Hessens sind innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte registriert, auch sonst liegen hier keine Informationen über Altstandorte in diesem Bereich vor. Sonstige Altlasten oder Altablagerungen Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Stadtbauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

8.0 Energieversorgung

Bei den Versorgungstrassen muss der erforderliche Abstand zu geplanten Bäumen eingehalten werden. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Köln Ausgabe 1989 ist zu beachten. Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Süwag abzuholen.

8.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Süwag Standort MKW-Idstein sichergestellt werden. Hierzu wird eine Neutransformatorenstation erforderlich, wobei der Standort bereits im Bebauungsplan festgesetzt ist.

8.2 Gasversorgung

Eine Gasversorgung kann in gesicherten Trassen erfolgen.

9.0 Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahme im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden. Entsprechendes wurde bereits veranlasst.

10.0 Belange der Archäologie und der Paläontologischen Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden, so sind diese nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege - Ostflügel - in 65203 Wiesbaden-Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. §§ 3 und 20 HDSchG zu sichern.

11.0 Belange des Brandschutzes

1. Verkehrsanbindung:

- 1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- 1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises - Kreisbrandinspektor -, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.
- 1.3 Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

2. Löschwasserversorgung:

- 2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessisches Bauordnung – 2002 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Arbeitsblatt W 405 DVGW abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:
- 2.2 Zur Löschwasserversorgung von Sonderbauflächen (Verkaufsstätten, Industriegebäude usw.) muss eine Wassermenge von 3200 l/min. (192 m³/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Brandreserve im Hochbehälter und/oder Zisterne muss mindestens 384 m³ betragen. Die vorgenannten Löschwasseranforderungen sind derzeit erfüllt.

3. Hydranten

- 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im unmittelbaren Bereich der Gebäude eingebaut sind, entnommen werden können. Näheres ist mit der Brandschutzdienststelle des Rheingau-Taunus-Kreises abzustimmen.
- 3.2 Die erforderlichen Hydranten sind um die baulichen Anlagen so zu verteilen, dass diese ohne Behinderung erreichbar sind..
- 3.3 Es sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.
- 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

4. Planung Löschwasserversorgung:

Die Erschließungsplanungen sind bezüglich der Löschwasserversorgung mit der Brandschutzstelle des Rheingau-Taunus-Kreises, Kreisbrandinspektor-, Vorbeugender Brandschutz, Heimbacher Str. 7, 65307 Bad Schwalbach, abzustimmen.

12.0 Eingriffsregelung (§ 1a BauGB)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vom rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- Ausgleichsplanung erstellt, in dem auch die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt wurden und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet wurden, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Die Ausgleichsflächen sind weiterhin ohne Abweichungen in der Bebauungsplanänderung enthalten.

An den Grundzügen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages hat sich im wesentlichen nichts geändert, dieser bleibt weiterhin Bestandteil des Gesamtverfahrens.

Vergleichende Darstellung der eingriffsrelevanten Flächennutzungen

Flächennutzung	Ursprünglicher Bebauungsplan	1. Bebauungsplanänderung
<u>Gewerbegebiet</u> Überbaubare Fläche	GRZ 0,6 = 29.770 m ² + Überschreitung für Nebenanlagen 9.925 m ²	GRZ 0,6 = 16.039 m ² + Überschreitung für Nebenanlagen 5.346 m ²
<u>Sondergebiet</u>	5.270 m ²	GRZ 0,6 = 12.702 m ² + Überschreitung für Nebenanlagen 4.234 m ²
<u>Verkehrsfläche, Straße</u>		6.882 m ²
<u>Fußweg</u>	220 m ²	entfallen
<u>Trafostation</u>	40 m ²	entfallen
<u>Summe überbaubarer und versiegelbarer Flächen</u>	45.225 m²	45.203 m²

Wesentliche Grundlage für die Ermittlung der Eingriffswirkung des Bebauungsplanes ist das Maß der baulichen Nutzung. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung ist die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl unverändert geblieben. Somit bereitet die Bebauungsplanänderung keine zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vor, so dass auch kein zusätzlicher Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen entsteht.

13.0 Festsetzungen

A. 1. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im GE sind die gemäß § 8 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Speditionen nach § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Nutzungen i. S. des § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind nach § 1 (6) BauNVO i.V. mit § 1 (7) BauNVO zulässig, jedoch maximal 1 Wohneinheit pro Grundstück.

Es sind keine Betriebe zulässig, die eine Genehmigung nach §§ 4 ff. BimSchG benötigen (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).

Anlagen zur Erzeugung von Energie aus Windkraft sind gemäß § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Es wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ im Sinne des § 11 (2) BauNVO unter Berücksichtigung von § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Baufachmarkt mit einer Verkaufsfläche von jeweils über **1.200 m²** sowie ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche

Weiterhin sind zulässig mit Verkaufsflächen von unter **600 m²**:

- Bürobedarfsmarkt
- Getränkemarkt
- Garten-/Blumenmarkt
- Bodenbeläge
- Bäcker
- Schuhfachmarkt
- Textilfachmarkt

Andere Branchen sind nicht zulässig.

Die **Gesamtverkaufsfläche** im Sondergebiet darf **5.000 m²** nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung/zulässige Höhe der Baukörper [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 + 18 BauNVO]

- Die in der Planzeichnung als Maximalwerte festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante/Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG).
- In Ausnahmefällen kann die zulässige Trauf- oder Firsthöhe der Gebäude durch notwendige technische Bauteile wie z.B. Aufzüge oder Lüftungsaufbauten überschritten werden. Diese Sonderbauteile müssen jedoch bezogen auf den Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sein.

3. Höhenlage Baulicher Anlagen § 9 (2) BauGB

- Die Fußbodenoberkante/Rohfußboden Erdgeschoss (FOK EG) als Bezugsebene für die Festsetzung der maximalen zulässigen Trauf- und Firsthöhe darf auch bei Lagerhallen mit Laderampe max. 1,20 m über der natürlichen bzw. der sich nach der erschließungsbedingten Terrassierung ergebenden Geländeoberfläche liegen.

4. Grösse der Baugrundstücke § 9 (1) Nr. 3 BauGB

- Die Größe der Gewerbegrundstücke darf eine Mindestfläche von 1.000 m² nicht unterschreiten.

5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 1a (3) BauGB i.V. mit §§ 9 (1) + 135a BauGB

- Die in der Planurkunde nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie die nach § 9 (1) Nr. 15, 20 + 25 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen einschließlich der darauf durchzuführenden Maßnahmen sind anteilig entsprechend der nachfolgenden Aufstellung den Baumaßnahmen als Sammelausgleichsmaßnahme gemäß § 1a (3) BauGB wie folgt zugeordnet:

Bauflächen	84,2 %
Sonstige Flächen	0,1 %

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden nach DIN 18.925 zu sichern und auf dem jeweiligen Baugrundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufzutragen.
- Auf der Fläche mit der Bezeichnung RF ist eine Versickerungsmulde herzustellen und als Feuchtwiese bzw. wechselfeuchter Standort zu entwickeln. Die Vegetationsstruktur ist durch Ansaat und/oder Anpflanzung zu initiieren sowie durch gelenkte Sukzession standortgerecht zu entwickeln. Zur Vermeidung einer Eutrophierung sind die krautartigen Vegetationsbestände im Spätherbst zu mähen, das anfallende Mähgut aufzunehmen und einer Verwertung zuzuführen.
- Die als **W1** festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Laubmischwald zu entwickeln und durch fachgerechte Bewirtschaftung dauerhaft zu erhalten. Nach Norden und Osten ist eine 10 m Waldsaum aufzubauen. Der äußere 2 m-Streifen des Saumes ist als Gras-Kraut-Streifen anzulegen, der innere Streifen als 4-reihige Initialpflanzung aus heimischen, standortgerechten Laubsträuchern.
- Die als **W2** festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Laubmischwald zu entwickeln. Entlang der nördlichen Parzellengrenze ist ein 15 m breiter Streifen als extensive Waldwiese zu entwickeln. Zu den Wegen im Südwesten und Westen ist ein 10 m breiter, abgestufter Waldrand durch heimische Gehölzpflanzungen aufzubauen. Diesem ist ein 10 m breiter Waldsaum vorzulagern, der der Sukzession zu überlassen ist. Alle zu entwickelnden Biotoptypen sind dauerhaft zu erhalten.

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

- Je angefangene 800 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Die private Grünfläche ist als Gehölz zu entwickeln:
 - Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m² - 4 m²
 - Mindestanteil an mittel-/großkronigen Bäumen: 5 % (nur PG 2)
- Zur Gliederung des Baugebietes sind quer zur Bauzeile im Abstand von maximal 100 m 8 m breite Grünstreifen anzulegen. Sie sind mit Bäumen i.V.m. einer 3-reihigen Baum-/Strauchhecke gemäß der Festsetzung zur mit E festgesetzten öffentlichen Grünfläche zu bepflanzen.
- Die Anpflanzungen zur Entwicklung von Hecken- und Baumstrukturen sind bis zum Schluss der Gehölze jährlich einmal auszumähen und das Mähgut auf den Flächen als Mulch zu belassen.
- Für die festgesetzten Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
 - Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm in flächigen Pflanzungen auch:
 - Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 250-300 cm
 - Obstbäume: Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm, Stammumfang 7 cm
 - Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
- Abgestorbene oder kümmernde Gehölze sind in der jeweils folgenden Pflanzperiode in gleicher Art und mit geeigneter Größe zu ersetzen.
- Fensterlose Außenwände über 150 m² sind mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN nach § 9 (4) BauGB
i. V. m. § 81 HBO**

1. Bebauung

1.1 Dächer

- Mit Ausnahme begrünter Dächer sind für die Dacheindeckung nur Materialien in den Farben anthrazit, schwarz, dunkelrot, dunkelgrau und dunkelbraun zu verwenden.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung nicht zulässig.
- Die Errichtung von Solardächern ist zulässig. Voltaikanlagen und Solarkollektoren dürfen die Firsthöhe um max. 1,0 m überschreiten.

1.2 Baukörper und Fassaden

- Für die Gestaltung der Fassaden sind nur glatter oder feinstrukturierter Putz, Sichtmauerwerk, unpolierter Naturstein und Verkleidungen aus Holz, Metall oder Schiefer zu verwenden, ausgenommen Solarfassaden.
- Bei der farblichen Gestaltung von Fassaden sind nur abgetönte Farben zu verwenden, reines Weiß oder Volltonfarben sind unzulässig.

2. Freiflächen

- Die nicht überbauten Grundstücksteile sind, soweit sie nicht als Innenhof oder Stellplatzflächen befestigt werden, gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken einzufrieden, wobei der Flächenanteil mit immergrünen Gehölzen 25 % nicht überschreiten darf.
- Für jedes Grundstück im GE-Gebiet ist nur eine Zufahrt von 8,00 m oder 2 Zufahrten von insgesamt 10,00 m Breite zulässig, ausgenommen Betriebe mit Autoschalter.
- PKW-Stellplätze sind einzugrünen. Nach mindestens jedem 6. Stellplatz sind Pflanzstreifen mit Einzelbäumen einzufügen.

3. Einfriedungen und Geländestützmaßnahmen

- Als Einfriedungen sind max. 2,50 m hohe Holzzäune sowie abgepflanzte Draht-, Stahlmattenzäune oder Industriezäune und lebende Hecken auch in Kombination mit bis zu 50 cm hohen Sockelmauern zu verwenden.
- Einfriedungsmauern sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.
- Stützmauern aus Sichtbeton, unpoliertem Naturstein oder Sichtmauerwerk sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig und mit Kletterpflanzen gemäß Punkt A.8.6 zu begrünen

4. Antennen, Satelitenempfänger und Werbeanlagen

- Werbeanlagen an den Baukörpern sind nur innerhalb der Fassadenflächen, nicht jedoch als Dachaufbauten zulässig.
- Die Oberkante von Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden, darf die Firsthöhe der Gebäude nicht überragen.
- Leuchtreklame und Leuchtschriften dürfen nachts nur während der Betriebs- oder Öffnungszeiten betrieben werden, um die Beeinträchtigung der lichtempfindlichen Nachtfauna zu minimieren.

- Leuchtreklame mit Intervallschaltung und sich verändernden oder bewegenden Strukturen ist nicht zulässig. Die Anbringung von Leuchtschriften auf Wandflächen kann zugelassen werden, wenn durch Form, Farbe und Beleuchtungsstärke die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird und durch die Leuchtschrift auch bei Tage keine Beeinträchtigung der Fassadengestaltung oder Umgebung eintritt.

5. Erdaushub

- Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende unbelastete Bauaushub ist gemäß § 81 (2) Nr. 4 HBO soweit wie möglich wieder auf dem Baugrundstück einzubauen.

6. Regenwasserrückhaltung

- Zur Reduzierung der Abflussverschärfung und zur Nutzung von Brauchwasser sind 2-stufige Regenwasserzisternen für jedes Gebäude zu errichten. Aus hygienischen Gründen ist das gesammelte Brauchwasser nur zur Bewässerung von Vegetationsflächen, für Reinigungszwecke und für die Toilettenspülung zu verwenden.
- Die Zisternen sind so zu bemessen, dass der Speicherraum für das Rückhaltevolumen $2,75 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ unbegrünter Dachfläche, mindestens jedoch 5 m^3 beträgt. Der Notüberlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen und in die Retentionsfläche abzuleiten.
- Die Regenwasserzisternen sind fachmännisch nach dem aktuellen Stand der Technik einzurichten, zu warten und zu betreiben. Bei der Regenwassernutzung sind die Vorschriften des § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten. Vor Inbetriebnahme der Regenwasseranlage ist eine Abnahme durch das Bauamt der Stadt Bad Schwalbach durchzuführen, um die fachgerechte Ausführung der Brauchwasserversorgungsanlage zu überprüfen.
- Dem Gesundheitsamt ist nach § 13 der TrinkwV 2001 die Inbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen anzuzeigen. Bauliche Veränderungen und die Stilllegung der Anlage sind dem Gesundheitsamt ebenfalls mitzuteilen.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Bodendenkmale

- Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rheingau-Taunus-Kreises zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten

und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 (3) HDSchG).

2. Energieversorgung

- Das Gewerbegebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt und an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.

3. Freianlagen

- Zusammen mit den Planunterlagen soll für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist.
- Bei der Pflege der Grünflächen ist möglichst auf die Verwendung von Pestiziden zu verzichten.

4. Einfriedungen und Anpflanzungen

- Einfriedungen entlang landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke und Wege sind gemäß § 16 HessNRG um 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.

5. Abfallwirtschaft

- Für das gesamte Gewerbegebiet wird empfohlen, eine Eigenkompostierung organischer Abfälle durchzuführen, um das Abfallaufkommen zu reduzieren.

6. Starkregenereignisse

- Für die Region SÜDHESSEN; RHEINGAU-TAUNUS-KREIS und im Bereich des Naturraumes WESTLICHER HINTERTAUNUS ist bei der Bemessung der Kanalisation aus Maximalwert ein 2-jähriges Starkregenereignis anzusetzen. Aufgrund dieser Annahme ist damit zu rechnen, dass bei stärkeren Regenereignissen das hierbei anfallende Niederschlagswasser von der öffentlichen Straßenfläche zeitweise nicht vollständig in die hierfür vorgesehene Vorflut abgeleitet werden kann und dadurch über die Straßenbegrenzung hinaus auf die privaten Grundstücke zurückstaut. Dieser Sachverhalt ist bei der konstruktiven Ausbildung der Kellergeschosse und der unter dem Sockelniveau liegenden Öffnungen für Fenster und Türen zu beachten.

7. Regenwasseranlagen

- Bei der Installation von Regenwasseranlagen ist § 17 Trinkwasserverordnung zu beachten und der Schutz des Anlagenbetreibers durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.
- Details und Informationen zum aktuellen Stand der Technik für Regenwasserinstallationen sind bei folgender Stelle zu erfragen:

Schulungszentrum Regenwassernutzung
N. Winkler
Brachstraße 8
63699 Kefenrod
Tel.: 06054/2750

8. Schutzgebiete

Das Gewerbegebiet liegt in Zone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Schwalbach. Die zugehörige Verordnung ist zu beachten.

Empfehlung von Gehölzarten

9.1 GROSSKRONIGE LAUBBÄUME

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

9.2 MITTELKRONIGE BÄUME

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Holzapfel
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Pyrus pyraeaster	-	Wildbirne
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

9.3 KLEIN-/SCHMALKRONIGE BÄUME

Acer campestre "Elsrijk"	-	Kegel-Feldahorn
Acer plat. "Columnare"	-	Säulen-Spitzahorn
Acer plat. "Emerald Queen"	-	Spitzahorn
Carpinus bet. „Fastigiata“	-	Säulen-Hainbuche

Crataegus „Paul's Scarlet“	-	Rotdorn
Prunus domestica	-	Zwetschge
Pyrus communis „Beech Hill“	-	Birne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

9.4 OBSTBÄUME

Apfelsorten	-	Bohnapfel
	-	Oldenburger
Birnensorten	-	Conference
	-	Gute Graue
Kirschsorten	-	Büttners Rote Knorpelkirsche
	-	Hedelfinger
Zwetschgensorten	-	Bühler Frühzwetschge
	-	Hauszwetschge

9.5 STRÄUCHER

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum Vulgare	-	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulg. Atrovirens	-	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus mahaleb	-	Weichselkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Heckenrose
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball
Taxus baccata	-	Eibe

9.6 KLETTERPFLANZEN

Clematis mont. Rubens	-	Anemonenwaldrebe
Hedera helix	-	Gemeiner Efeu
Hedera hibernica	-	Irländischer Efeu
Kletterrosen	-	In Sorten
Lonicera caprifolium	-	Jelängerjelieber
Parthenocissus tric. Veitchii	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Schlingknöterich
Wisteria sinensis	-	Blauregen

aufgestellt:

Bad Camberg, im Februar 2005

SLE - CONSULT

Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Erschließung
Tel. 0 64 34 900 400 Fax 0 64 34 900 403

Dipl. Ing. Egen Köhler
Rudolf-Dietz-Str. 13
65920 Bad Camberg