

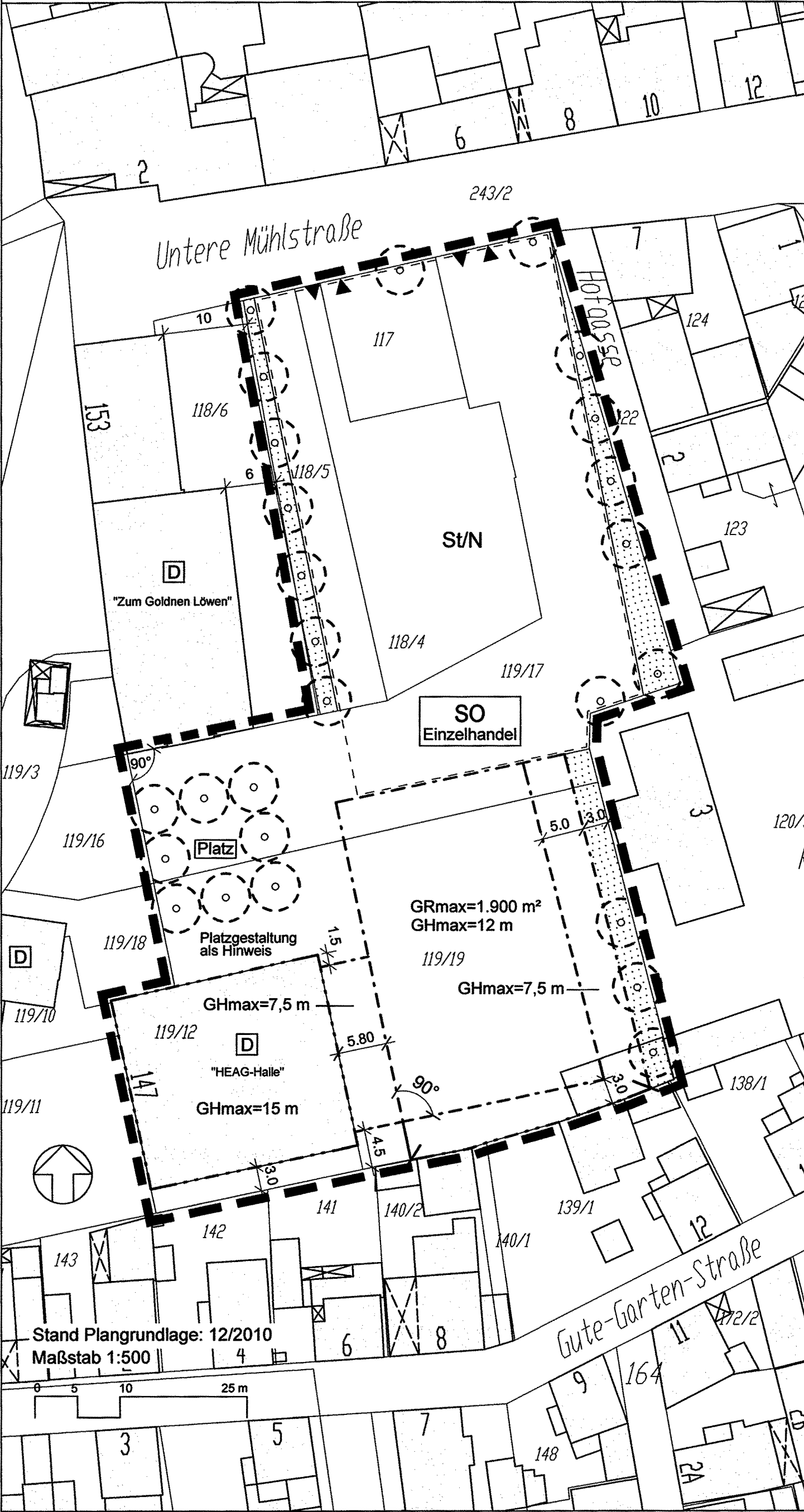
Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 42 mit Vorhaben- und Erschließungsplan

– Vollversorgermarkt Ortskern Arheilgen –

für das Gebiet östlich der Frankfurter Landstraße zwischen der Unteren Mühlstraße, der Hofgasse und den nördlichen Grenzen der Grundstücke an der Gute-Garten-Straße

mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Vorhabenträger: EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH



I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund des § 9 BauGB i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) werden festgesetzt:

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



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

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



Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Läden, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen.
– Als Hauptsortiment sind Lebensmittel zulässig.
– Der Non-Food-Anteil als Randsortiment muss je Einzelhandelsbetrieb weniger als 20 % der Verkaufsfläche betragen.

3. Nutzungsbeschränkungen nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

- 3.1 Öffnungszeiten und Andienung der Einzelhandelsbetriebe

Die Öffnungszeiten und die Andienung der Einzelhandelsbetriebe ist nur zwischen 06.00 und 22.00 Uhr zulässig.

- 3.2 Nutzungszeiten des Parkplatzes

Die Nutzung des Parkplatzes ist nur zwischen 06.00 und 22.00 Uhr zulässig.

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

- 4.1 Größe der Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

Die Größen der zulässigen Grundflächen (GR) für die Summe aller baulichen Anlagen nach § 16 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO sind durch Planeinschrieb festgesetzt.

GRmax

- 4.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 4.2.1 Maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind durch Planeinschrieb GHmax festgesetzt.

GHmax

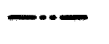
Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
Technische Aufbauten in geringfügigem Umfang wie Antennen, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

- 4.2.2 Höhenbezugspunkt

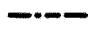
Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist 129,00 m ü.N.N.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 5.1 Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)



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



- 5.3 Abgrenzung Baugrenze zu Baulinie



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

Eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,00 m in Richtung des Quartierplatzes und bis zu 3,00 m in Richtung des geplanten Parkplatzes durch Vordächer und durch konstruktive und gestalterische Bauteile ist zulässig.

7. Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Planzeichnung mit „St/N“ gekennzeichneten Fläche zulässig.



8. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Quartiersplatz

Die als „Platz“ festgesetzte private Grundstücksfläche dient als Aufenthaltsfläche für Fußgänger.



Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sowie deren Zufahrten sind nicht zulässig.

9. Anschluss des Sondergebietes an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten



10. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 10.1 Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen

Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind bei einem Abstand des Gerätes von 10 m zu den Wohnhäusern entlang der Gute-Garten-Straße im allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Summe auf einen Schalleistungspegel von $L_{WA} = 62 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen.

Bei einem anderen Abstand zum Aufpunkt muss der maximal zulässige Schalleistungspegel L_{WA} für die technischen Aggregate entsprechend geändert werden.

Tagsüber zwischen 06.00 und 22.00 Uhr dürfen die technischen Aggregate des Marktes in einer höheren Leistungsstufe - bei einem Abstand von 80 m zum nächsten Immissionsort im WA - einen Schalleistungspegel von $L_{WA} = 72 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.

Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen dürfen nicht einzelnhaltig sein.

- 10.2 Einhausung des Verladebereiches

Der Verladebereich der Einzelhandelsbetriebe ist vollständig bis zur nördlichen Fassade des Verkaufsgebäudes einzuhausen. Der Verschluss dieser „Verladehalle“ durch ein Tor ist jedoch nicht notwendig.

- 10.3 Befestigung von Fahrwegen

Die Fahrwege des Parkplatzes sind mit glattem Asphalt zu befestigen.



11. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)

Die als „Private Grünflächen“ festgesetzten Flächen sind zu 100 % gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten

Innerhalb der östlichen privaten Grünfläche ist eine Zufahrt / Wendemöglichkeit und eine Wartemöglichkeit für den Kindergarten zulässig.



12. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

– Entsprechend der Planfestsetzung sind großkronige, heimische Laubbäume mit einem Mindest-Stammumfang von 18 bis 20 cm zu pflanzen.

Ausnahme: kann z.B. bei Überlagerung mit Ver- und Entsorgungsleitungen, Masten, Straßenlampen bzw. Grundstückszufahrten von den festgesetzten Pflanzstandorten abgewichen werden.

– Die Bäume sind auf die nach der Stellplatzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt nachzuweisenden Baumpflanzungen anzurechnen.

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

- 13.1 Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdachte Flächen und private Stellplätze - mit Ausnahme der Flächen nach I Nr. 9.3 (Fahrwege) - sind, so weit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen.



- 13.2 Niederschlagswasserversickerung

Nicht als Brauchwasser genutztes Niederschlagswasser soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Baugrundstücken versickert werden.

II. Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Aufgrund § 81 Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

1. Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind nur für die am Ort Leistung erbringenden Betriebe und für Produkte, die im Markt vertrieben werden zulässig.

Im Bereich der Ein- und Ausfahrten ist eine maximal 2 m² große Werbeanlage als Hinweisschild und im Bereich des Parkplatzes sind maximal zwei 10 m² große Werbeanlagen als Großtafeln zulässig.

Werbeanlagen an Gebäudefassaden werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Werbeanlagen an der HEAG-Halle sind nur in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zulässig.

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

2. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

An den Grenzen zwischen privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Einfriedungen zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften

Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die HEAG-Halle ist ein Kulturdenkmal (Einzelanlage) gemäß § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz.



IV. Hinweise

1. Altlasten

Im Bereich der alten HEAG-Wagenhalle (Flurstück 119/12) sowie auf der Zufahrt und dem Vorplatz der alten Straßenbahnhalles (Flurstücke 119/14 und 119/15) wurden orientierende und umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt (Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. N. Gründling, Darmstadt, November 2008).

Diese Untersuchungen liegen der Stadt vor und können dort eingesehen werden.

Schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen im Bereich des Flurstückes 119/12 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Im Bereich des Flurstückes 119/14 wurde eine Überschreitung des Arsenprüfwertes der BbodSchV festgestellt. Diese erscheint jedoch vor dem Hintergrund vorhandener Versiegelung und der hydrogeologischen Randbedingungen (kein Grundwasser über Ton-schichten in 2 bis 3 m Tiefe) nicht handlungsrelevant.

Im Bereich des Kellers der alten HEAG-Wagenhalle ist eine weitere Bohrsondierung und im südlichen Außenbereich der Halle zwei weitere Sondierbohrungen für Boden- und Bodenluftprobenanalysen/Analysen durchzuführen.

Im Bereich des Flurstückes 119/15 empfiehlt der Gutachter die Durchführung einer Mischprobenanalyse auf PAK, MKW und Schwermetalle.

Für den westlichen Teil der geplanten Parkplatzfläche des Marktes liegen bisher keine Untersuchungen vor. Aus diesem Grund sind im Rahmen der Baumaßnahme weitere Untersuchungen durchzuführen.

Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/DA 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist ebenfalls das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/DA 41.5 zu beteiligen.

2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege (Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3. Wasserversorgung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704, zu beachten.

Für den Planungsbereich wurden von dem Wasserversorgungsunternehmen Bernsungsgrundwasserstände der Gemeinde zur Verfügung gestellt. Diese Bernsungsgrundwasserstände sind im Rahmen der Planung zu berücksichtigen, um Vernässungsschäden zu vermeiden.

4. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5. Kampfmittelbelastung und -räumung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in einem Bombenabwurfgebiet und es muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Bei allen Flächen, bei denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, sind systematische Überprüfungen (Sondierungen auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten erforderlich. Die „Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen“ sind zu beachten.

Der Vorhabenträger wurde verpflichtet eine systematische Überprüfung durchzuführen und ggf. die Kampfmittelräumung zu veranlassen.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Hessische Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46)

Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.06.2010 (GVBl. I S. 233)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 24.03.2010 (GVBl. I S. 119)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

Hessisches Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 584)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.03.2010 (GVBl. I S. 72)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1728)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)

Aufstellungsbeschluss:

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.02.2009.

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB im „Darmstädter Echo“ am 06.02.2009.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Beschluss des Magistrats vom 24.06.2009.

Bekanntmachung der öffentlichen Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und über die Gelegenheit zur Anhörung im „Darmstädter Echo“ am 27.06.2009.

Öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und Anhörung gem. § 3 (1) BauGB im Technischen Stadthaus, Block D, in der Zeit vom 29.06.2009 bis einschließlich 29.07.2009.

Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 4 (1) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 01.07.2009.

Öffentliche Auslegung:

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 18.03.2010.

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im „Darmstädter Echo“ am 25.03.2010.

Öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB im Technischen Stadthaus, Block D, in der Zeit vom 06.04.2010 bis einschließlich 06.05.2010.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 (2) BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 30.03.2010.

Satzungsbeschluss:

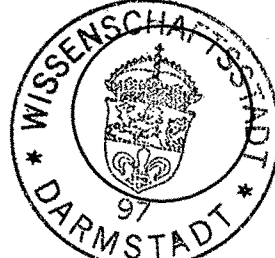
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit den textlichen Festsetzungen, dem zeichnerischen Teil und der im Plan enthaltenen Satzung gem. § 10 (1) BauGB von der Stadtverordnetenversammlung zur Satzung beschlossen am 21.06.2011.

Diese Ausfertigung stimmt mit dem zur Satzung beschlossenen Plan überein.

Ausgefertigt: Darmstadt, den 30.06.2011

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Die Dezernentin



Bekanntmachung:

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 10 (3) BauGB und der öffentlichen Auslegung im „Darmstädter Echo“ am 29.07.2011.

Öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gem. § 7 Hess. Gemeindeordnung (HGO) i. V. m. § 7 (3) der Hauptsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt im Technischen Stadthaus, Block D, in der Zeit vom 14.08.11 bis einschließlich 14.09.11.

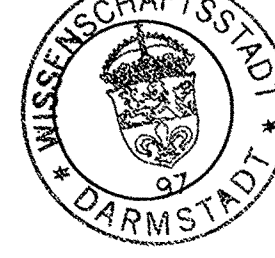
Inkrafttreten:

Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 20.07.11

Darmstadt, den 24.07.11

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt

Die Dezernentin



Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 42 mit Vorhaben- und Erschließungsplan

– Vollversorgermarkt Ortskern Arheilgen –

für das Gebiet östlich der Frankfurter Landstraße zwischen der Unteren Mühlstraße, der Hofgasse und den nördlichen Grenzen der Grundstücke an der Gute-Garten-Straße

mit Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen

Vorhabenträger: EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH



Wissenschaftsstadt Darmstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 42 mit Vorhaben- und Erschließungsplan

– Vollversorgermarkt Ortskern Arheilgen –

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

16.05.2011

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Christiane Winter
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher - Begher - Lenz - Raabe
Stadtplaner und Architekten
Alicenstraße 23
64293 Darmstadt
Tel.: (0 61 51) 99 50-0
Fax: (0 61 51) 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT**TEIL A - BEGRÜNDUNG**

1.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	6
2.	Rechtsgrundlagen.....	6
3.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 und des Regionalplanes Südhessen 2000.....	7
4.1	Versorgungsgebot.....	8
4.2	Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot	8
4.3	Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot	9
4.4	Beeinträchtigungsverbot	9
5.	Standort und Auswirkungen des geplanten Vollversorgermarktes	10
5.1	Vorhaben und Standort.....	10
5.2	Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	10
5.2.1	Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen	10
5.2.2	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr	11
5.2.3	Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Arheilgen und in benachbarten Kommunen	11
5.2.4	Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild	13
5.2.5	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	14
6.	Bauleitpläne	14
6.1	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	14
6.2	Bebauungsplan	14
7.	UVP-Pflicht	14
8.	Schutzausweisungen.....	14
9.	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“.....	15
10.	Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand.....	15
11.	Emissionen – Immissionen	15
11.1	Gewerbelärm	16
11.1.1	Geräuschbelastung durch den geplanten Lebensmittelmarkt.....	16
11.1.2	Schallschutzmaßnahmen.....	17
11.2	Verkehr auf den öffentlichen Straßen.....	18
11.3	Unfallrisiko durch Emissionen	18
12.	Wasserwirtschaftliche Belange	19
12.1	Wasserversorgung.....	19
12.2	Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz	19
12.3	Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser	19

13.	Altlasten.....	19
14.	Kampfmittel.....	21
15.	Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale	21
16.	Städtebauliches Konzept	22
17.	Verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens.....	23
18.	Inhalt und Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan.....	24
18.1	Art der baulichen Nutzung.....	24
18.2	Nutzungsbeschränkungen nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO	24
18.3	Maß der baulichen Nutzung	24
18.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
18.5	Stellplätze und Nebenanlagen	25
18.6	Besonderer Nutzungszweck von Flächen „Quartiersplatz“	25
18.7	Ein- und Ausfahrten	25
18.8	Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen	25
18.9	Private Grünflächen und Anpflanzen von Bäumen.....	25
18.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
18.10.1	Oberflächengestaltung	26
18.10.2	Niederschlagswasserversickerung	26
19.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	26
19.1	Werbeanlagen	26
19.2	Einfriedungen.....	26
20.	Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften	26
21.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	26
22.	Planungsstatistik	27

TEIL B - UMWELTBERICHT

23.	Umweltbericht.....	29
23.1	Beschreibung der Planung.....	29
23.2	Angaben zum Standort	29
23.3	Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	29
23.4	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung).....	29
23.5	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	30
23.6	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung ...	30
23.6.1	Fachgesetze	30
23.6.2	Fachplanungen	31
23.7	UVP-Pflicht	31
24.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, Bewertung der	

	Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung.....	31
24.1	Schutzgut Mensch	32
24.2	Schutzgut Boden.....	32
24.3	Schutzgut Wasser.....	33
24.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	34
24.5	Schutzgut Klima und Luft	34
24.6	Schutzgut Landschaft	34
24.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
25.	Alternativenprüfung.....	35
26.	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung	35
27.	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	36
28.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	36

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (unmaßstäblich).....	7
Abb. 2:	Farbige Pegelkarte für den geplanten Lebensmittelmarkt ohne „Ruhezeitenzuschläge“ ..	17
Abb. 3:	Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (Planungsgruppe Darmstadt, April 2009)....	21
Abb. 4:	Städtebauliches Konzept (Müller + Huber Architekturbüro)	22

Teil A

Begründung

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Ziel und Zweck der Planung ist es, ein attraktives Versorgungsangebot in Form eines Vollversorgers mit den dazugehörigen Stellplätzen im Ortskern Arheilgen zu integrieren. Dies geschieht im Zusammenhang mit der Neugestaltung des historischen Zentrums von Arheilgen im Rahmen der Baumaßnahme „Straßenbahnneubau“.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Für den Bereich ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, durch den die beabsichtigten Nutzungen planungsrechtlich ermöglicht werden sollen.

Da die Initiative zur Bebauung der Grundstücke vom Eigentümer ausgeht, der zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbei geführt.

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01.03.2011 (BGBl. I S. 282)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. S. 1163)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.03.2010 (GVBl. I S. 72)

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte von Arheilgen und hat folgende räumliche Begrenzung:

- Im Norden: Südliche Begrenzung der Unteren Mühlstraße
- Im Westen: Eine Linie in 10 m Abstand zur nordöstlichen Gebäudekante des nördlichen Gebäudes und in 6 m Abstand zur nordöstlichen Gebäudekante des südlichen Gebäudes des „Goldnen Löwen“, die südliche Grenze der Parzelle 118/3, die Verlängerung der westlichen Gebäudekante des „Goldnen Löwen“ nach Süden im rechten Winkel bis zur HEAG-Halle, die östliche Grenze der Parzelle 119/11
- Im Süden: Nördliche Grenze der Parzellen 139/1, 140/1, 140/2, 141 und 142
- Im Osten: Westliche Grenze der Hofgasse und der Parzelle 120/3

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 0,5 ha.

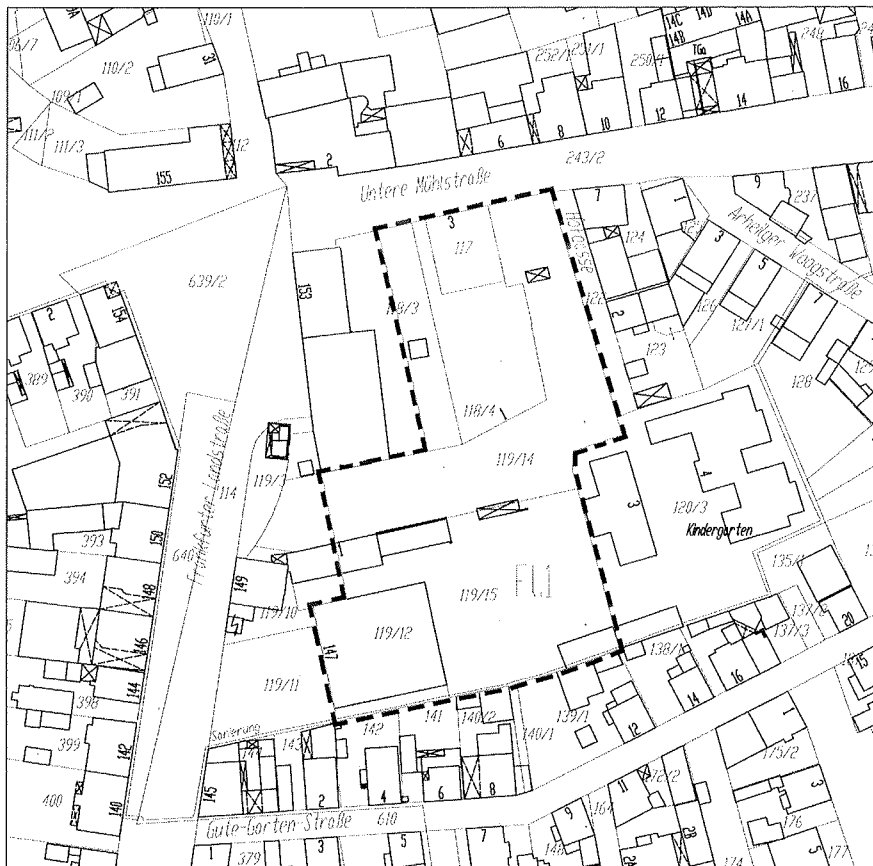


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

4. Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000 und des Regionalplanes Südhessen 2000

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (LEP 2000) enthält dezidierte landesplanerische Zielvorgaben hinsichtlich großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) umgesetzt wurden und damit von der kommunalen Bauleitplanung zu beachten sind (Anpassungspflicht der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB).

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind für die Bewertung der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben verbindlich und werden in der Arbeitshilfe für die kommunale und regionale Planungspraxis „Großflächige Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht – Hinweise und Erläuterungen (Neufassung 2005) (StAnz Nr. 5/2003 S. 453 mit Ergänzung im StAnz Nr. 18/2005 S. 1596)“ erläutert.

Durch den geplanten Markt sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zum großflächigen Einzelhandel zu erwarten. Diese Tatsache wird wie folgt begründet:

Bezüglich der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe sind für das Vorhaben folgende Grundsätze und Ziele zu beachten:

- Versorgungsgebot
- Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot
- Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot
- Beeinträchtungsverbot

4.1 Versorgungsgebot

Grundsätze des LEP 2000

Als zentraler Grundsatz gilt, dass die verbrauchernahe Versorgung – unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen (d.h. auch fußläufig erreichbaren) Grundversorgung – in zumutbarer Erreichbarkeit auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen möglichst erhalten bleiben muss. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Grundsätze des RPS 2000

Leitvorstellung der Raumordnung und Landesplanung ist u. a. die Erreichung gleichwertiger Lebensbedingungen in der Region. Eine angemessene Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs muss somit in zumutbarer Entfernung sichergestellt sein.

Beachtung der Grundsätze

Die verbrauchernahe Grundversorgung in zumutbarer Erreichbarkeit wird, aufgrund der Lage des Marktes im Ortskern Arheilgens, sinnvoll ergänzt.

Die Erschließung durch den MIV und ÖPNV sowie die Fußläufigkeit sind als gut einzustufen.

Das Plangebiet wird über eine Einmündung in die Untere Mühlstraße, knapp östlich des bestehenden Knotenpunktes Frankfurter Landstraße/Untere Mühlstraße und die Hofgasse erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Straßenbahnlinien 6, 7 und 8 mit der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Haltestelle „Hofgasse“. Das Plangebiet ist über das straßenbegleitende Fußwegesystem für Fußgänger aus den umliegenden Wohngebieten auf kurzem Wege zu erreichen.

4.2 Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot

Ziele des LEP 2000

„Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren (zentrale Ortsteile) in Betracht. ... Hierbei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.“

Großflächige Einzelhandelsvorhaben haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. (LEP Hessen 2000 S. 18)

Ziele des RPS 2000

Standorte für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche sind Ober- und Mittelzentren. Bei der Errichtung und Erweiterung von solchen Vorhaben ist eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden erforderlich. (RPS 2000 2.4.3-2)

Beachtung der Ziele

Im System der Zentralen Orte ist die Wissenschaftsstadt Darmstadt als Oberzentrum im Verdichtungsraum eingestuft. Sie liegt im Kreuzungspunkt der Regionalachsen Frankfurt – Darmstadt – Bensheim – Heppenheim sowie Groß-Gerau – Darmstadt – Dieburg.

Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat stattgefunden. Anregungen und Bedenken wurden hierbei nicht vorgetragen.

4.3 Siedlungsstrukturelles und städtebauliches Integrationsgebot

Ziele des LEP 2000

„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen „Siedlungsbereichen“ zulässig.“ (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

„Großflächige 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. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug-, Brennstoffmärkte), können davon ausgenommen werden.“ (Städtebauliches Integrationsgebot).

Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzepts mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus. (Auszug aus dem Einzelhandelserlass)

Ziele des RPS 2000

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Derartige Handelsbetriebe sind unter Berücksichtigung ihres Einflusses auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie des Immissionsschutzes in das Siedlungsgebiet einzufügen.

Standorte außerhalb der gewachsenen zentralörtlichen Siedlungsbereiche sind auszuschließen, soweit es sich nicht um Vorhaben handelt, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind (z.B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Brennstoffmärkte). Die Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Versorgungsstrukturen in den Nachbargemeinden sind zu beachten. (RPS 2000, 2.4.3-3)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich insbesondere durch ihre Größe von Einzelhandelsgeschäften herkömmlicher Art unterscheiden, können bei falscher Standortwahl die raumordnerische und städtebauliche Struktur negativ beeinflussen (siehe § 11 Abs. 3 BauNVO). Daher soll im Rahmen der Regional- und Bauleitplanung sichergestellt werden, dass sich der Einzelhandel an städtebaulich integrierten Standorten entfalten kann, um die verbrauchernahe Versorgung zu gewährleisten und die Attraktivität der Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne zu stärken. Deshalb sind z.B. innenstadtrelevante Sortimente an peripheren Standorten auszuschließen. (Begründung zu 2.4.3)

Beachtung der Ziele

Im Regionalplan Südhessen 2000, neu bekannt gemacht am 13.09.2004 (St. Anz. 37/04), ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Durch diese Darstellung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan als an die Ziele der Raumordnung angepasst anzusehen, entspricht also dem Erfordernis des § 1 Abs. 4 BauGB.

Bei dem geplanten Standort handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der sich in einem durch Wohnnutzung geprägten Umfeld befindet. Siehe hierzu auch Kapitel 5.2.3.

4.4 Beeinträchtigungsverbot

Ziele des LEP 2000

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesonde-

re für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, z.B. städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen.

Ziele des RPS 2000

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten – zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren nicht beeinträchtigen. (RPS 2000 2.4.3-4)

Beachtung der Ziele

Durch den geplanten Markt sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Ebenso sind Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Arheilgen und in benachbarten Kommunen ausgeschlossen.

Siehe hierzu Kapitel 5.2.

5. Standort und Auswirkungen des geplanten Vollversorgermarktes

5.1 Vorhaben und Standort

Eine wesentliche Begründung für die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel sind die Sicherung einer leistungsfähigen Nahversorgung und die Stärkung der urbanen Lebensqualität. Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten eine wichtige Orientierung für die Einzelhandelsentwicklung.

Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Ausweisung einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² und von Läden.

Bei dem geplanten Lebensmittelmarkt an der Unteren Mühlstraße handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der eine wichtige Funktion für die Nahversorgung der Bewohner des Stadtteils Arheilgen übernehmen soll.

Städtebaulich integriert sind Standorte mit überwiegenden Wohnanteilen. Sie zeichnen sich neben einer Anbindung an den ÖPNV auch durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus. Mit dem geplanten Vorhaben wird die verbrauchernahe Versorgung in Arheilgen gestärkt. Außerdem wird das differenzierte, bedarfsgerechte Warenangebot zur Attraktivitätssteigerung des Stadtteils beitragen.

5.2 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Durch den geplanten Markt sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Ebenso sind Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Arheilgen und in benachbarten Kommunen ausgeschlossen.

Dies wird nachfolgend begründet.

5.2.1 Auswirkungen durch schädliche Umwelteinwirkungen

Trotz der voraussichtlichen Zunahme von Lärm und Abgasen, sind schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu erwarten.

Eine schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren (TÜV Süd, Oktober 2009 mit ergänzender Stellungnahme, 22.12.2009), in dem die Geräuschemissionen für das Planungsgebiet berechnet und Lärmschutzmaßnahmen geprüft wurden, kommt zum Ergebnis, dass im Einwirkungsbereich vom geplanten Markt die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten sind (Siehe Kapitel 11.1.1).

Der Immissionsgrenzwert nach Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV – für Mischgebiet von 64 dB(A) wird durch den Verkehr des Lebensmittelmarktes auf öffentli-

chen Straßen um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Daher sind auch keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche auf den öffentlichen Straßen erforderlich.

5.2.2 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Die Erschließung durch den MIV und ÖPNV ist als gut einzustufen.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden in einem „Verkehrlichen Beitrag zum Bebauungsplan 166/12“ (von Mörner + Jünger November 2009) untersucht. Die verkehrliche Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die zusätzlichen Verkehre können auf den vorhandenen Straßen leistungsfähig aufgenommen werden und die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Frankfurter Landstraße/Untere Mühlstraße ist gewährleistet.

5.2.3 Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche sowie der Nahversorgung der Bevölkerung im Stadtteil Arheilgen und in benachbarten Kommunen

Im folgenden wird geprüft, ob es sich bei dem in der Arheilger Ortsmitte geplante Vollversorger um einen Einzelhandelsstandort mit überörtlichen Auswirkungen handelt, bzw. zu erwarten ist, dass Kaufkraft aus Nachbargemeinden abgezogen werden könnte.

Als Datengrundlage zur Beantwortung dieser Frage dient die GMA-Wirkungsanalyse zum Shopping Center Projekt in Weiterstadt vom Januar 2005. Im Rahmen der Erstellung dieses Gutachten hat die GMA eine Totalerhebung des Darmstädter Einzelhandels durchgeführt und Umsatz- und Kaufkraftdaten für Darmstadt und die Nachbarkommunen ermittelt.

Daneben führt das Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung seit Jahren eine eigene Liste aller Lebensmittelsupermärkte zur Ermittlung der entsprechenden Bindungsquoten in den einzelnen Stadtteilen sowie in der Gesamtstadt.

Die GMA ermittelt für das Jahr 2004 folgende Verkaufsflächen und Bindungsquoten:

	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs- und Genussmittel	55.400 m ²	257,3 Mio. €	255,2 Mio. €	101 %

Bestandsdaten 2008

Eine Hochrechnung für das Jahr 2008 (Basis GfK Kaufkraft 2006 sowie Flächenentwicklung im Einzelhandel) ergibt folgende Werte:

	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs- und Genussmittel	55.400 m ²	276,2 Mio. €	273,9 Mio. €	101 %

Bindungsquote für das Jahr 2008 im Segment Lebensmittelsupermärkte nach der Bestandsliste des Amtes für Wirtschaft und Stadtentwicklung (wichtige Teilmenge der o.g. Nahrungs- und Genussmittel):

	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Nahrungs- und Genussmittel	33.900 m ²	169,5 Mio. €	167,1 Mio. €	101 %

Auswirkungen des Vorhabens

Mit dem Vollversorger in der Ortsmitte ist ein Lebensmittelmarkt mit 1.300 m² Verkaufsfläche (VKF) zusätzlich geplant. Bei voller Ausnutzung der 1.900 m² zulässiger Gesamtfläche wären max. rund 1.500 m² VKF realisierbar. Die Bindungsquote ändert sich dadurch wie folgt:

	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Lebensmittelmärkte alt	33.900 m ²	169,5 Mio. €	167,1 Mio. €	101 %
Lebensmittelmärkte neu	35.200 m ²	176,0 Mio. €	167,1 Mio. €	105 %
Variante max. (1.500m ²)	35.400 m ²	177,0 Mio. €	167,1 Mio. €	106 %

Die Umsätze im Segment Nahrungs- und Genussmittel wurden laut der GMA in 2004 zum überwiegenden Teil (Umsatzanteil 52,8 %) in sonstigen integrierten Lagen erzielt. Bei der Bürgerumfrage, welche die Stadt Darmstadt 2006 durchgeführt hat, haben 70 % der Befragten angegeben, ihren täglichen Bedarf an Lebensmitteln überwiegend im eigenen Stadtteil zu kaufen und immerhin noch 41,2 % decken auch ihren Bedarf an Lebensmittelvorräten im eigenen Stadtteil. Daraus lässt sich ableiten, dass der regelmäßige Lebensmitteleinkauf überwiegend auf kurzem Wege stattfindet und nur für den selteneren Vorratseinkauf auch etwas weitere Wege in Kauf genommen werden. Über die Stadtgrenzen hinausgehen die Einkaufswege allerdings eher selten. Nicht in Darmstadt tätigen ihren Lebensmittelvorratseinkauf lediglich 10,6 %, den täglichen Bedarf decken nur 4,5 % außerhalb.

Um die Frage zu beantworten, von woher die zukünftig im Vorhabengebiet gebundene Kaufkraft abgezogen wird, muss daher insbesondere die Situation in Arheilgen selbst und in den direkt angrenzenden Stadtteilen Darmstadt-Nord, Kranichstein und Wixhausen betrachtet werden. Im Folgenden sind die derzeitigen Bindungsquoten für Arheilgen denjenigen gegenübergestellt, die sich mit dem Projekt ergeben. Dabei sind beide Varianten dargestellt (geplant 1.300 m² VKF, maximal mögliche VKF von rund 1.500 m²):

Arheilgen	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Lebensmittelmärkte alt	1.900 m ²	9,5 Mio. €	20,0 Mio. €	47 %
Lebensmittelmärkte neu 1	3.200 m ²	16,0 Mio. €	20,0 Mio. €	80 %
Lebensmittelmärkte neu 2	3.400 m ²	17,0 Mio. €	20,0 Mio. €	85 %

Die Situation in den direkt benachbarten Stadtteilen stellt sich aktuell wie folgt dar:

Lebensmittelmärkte alt	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Bindungsquote
Wixhausen	400 m ²	2,0 Mio. €	6,8 Mio. €	29 %
Kranichstein	2.100 m ²	10,5 Mio. €	13,0 Mio. €	81 %
Darmstadt-Nord	10.400 m ²	52,0 Mio. €	33,0 Mio. €	157 %

Aus den Zahlen lässt sich ableiten, dass die Arheilger derzeit ihren Lebensmittelbedarf nicht einmal zur Hälfte im eigenen Stadtteil decken können. Ein Teil der „überschüssigen“ Kaufkraft fließt nach Darmstadt-Nord, was in der hohen Bindungsquote dort widerspiegelt. Daneben ist davon auszugehen, dass aus Arheilgen auch Kaufkraft in die Einzel-

handelsagglomeration in Egelsbach direkt an der nördlichen Darmstädter Gemarkungsgrenze abfließt. Von einem Kaufkraftabfluss in diese Richtung ist derzeit auch in Kranichstein und insbesondere auch in Wixhausen auszugehen.

Der geplanten Vollversorger wird dazu beitragen, dass wieder mehr Kaufkraft aus den unterversorgten Stadtteilen Kranichstein und Wixhausen in Darmstadt gebunden werden kann. Im Folgenden sind die derzeit nicht in den Stadtteilen gebundenen Kaufkraftpotenziale dargestellt:

	VKF	Umsatz	Kaufkraft	Freie Kaufkraft
Arheilgen	1.900 m ²	9,5 Mio. €	20,0 Mio. €	11,5 Mio. €
Wixhausen	400 m ²	2,0 Mio. €	6,8 Mio. €	4,8 Mio. €
Kranichstein	10.400 m ²	10,5 Mio. €	13,0 Mio. €	2,5 Mio. €
Summe				18,8 Mio. €

Folgende zusätzliche Umsätze sind durch den Vollversorger zu erwarten. Es sind beide Varianten dargestellt (geplant 1.300 m² VKF und max. 1.500 m² VKF):

	Zusätzliche VKF Lebensmittel	Umsatzerwartung
Variante 1	1.300 m ²	6,5 Mio. €
Variante 2	1.500 m ²	7,5 Mio. €

Die durch das Projekt zu erwartenden zusätzlichen Umsätze von 6,5 bzw. 7,5 Mio. € lassen sich schon aus der „freien“ Kaufkraft in Arheilgen in Höhe von 11,5 Mio. € abdecken. Summiert man alle drei nördlichen Stadtteile (Wixhausen, Arheilgen und Kranichstein), steht insgesamt 18,8 Mio. € freie Kaufkraft zur Verfügung.

Fazit

Schon in Arheilgen steht mit 11,5 Mio. € mehr freie Kaufkraft zur Verfügung als durch das Vorhaben zusätzlicher Umsatz zu erwarten ist. Zusammen mit den benachbarten Stadtteilen Wixhausen und Kranichstein stehen aktuell sogar 18,8 Mio. € freie Kaufkraft zur Verfügung, von denen maximal 7,5 Mio. € zusätzlich gebunden werden.

Da somit im Darmstädter Norden immer noch mehr als 11 Mio. € freie Kaufkraft verbleiben, können direkte Auswirkungen auf Nachbarkommunen ausgeschlossen werden.

Indirekte Auswirkungen könnten sich allerdings dadurch ergeben, dass in gewissem Maß Kaufkraft nach Darmstadt zurückfließen wird, die derzeit aus Arheilgen, Wixhausen und Kranichstein zu der direkt an der Gemarkungsgrenze gelegenen Einzelhandelsagglomeration in Egelsbach abfließt. Vor dem Hintergrund des Verhältnisses zwischen Umsatzerwartung und freier Kaufkraft ist aber davon auszugehen, dass dieser Effekt die interkommunalen Kaufkraftströme nicht signifikant verändern wird.

Quellen/Datengrundlagen:

GMA Wirkungsanalyse Gewerbezentrum Weiterstadt, Januar 2005
 GfK, Kaufkraft 2006
 Bürgerumfrage 2006
 Erhebungen Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

5.2.4 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch einen hohen Versiegelungsgrad und geringen Durchgrünungsgrad geprägt. Aufgrund seiner Lage fügt sich das Vorhaben in den gegebenen

städtebaulichen und landschaftlichen Rahmen ein.

Im Plangebiet besteht auch weiterhin eine im Ortskern von Arheilgen angemessene Dichte.

5.2.5 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Der Bereich ist größtenteils versiegelt und bebaut, Grünelemente sind nur in einem sehr untergeordneten Maß vorhanden.

Durch das geplante Vorhaben kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Siehe Teil B Umweltbericht.

6. Bauleitpläne

6.1 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der seit dem 01.04.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ aus.

Planungsrechtlich können großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO auch aus Wohnbauflächen entwickelt werden, wenn nur unwesentliche Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung (siehe Kapitel 4).

Wesentliche Auswirkungen auf städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind ebenso nicht zu erwarten. Dies ist im Kapitel 5.2 entsprechend nachgewiesen. Der Vollversorger dient lediglich der wohnortnahen Versorgung.

Auch aufgrund der geringen Größe des Grundstücks, kleiner als 0,5 ha und damit unterhalb der Darstellungsgrenze, ist eine Änderung des FNP nicht notwendig.

Der Landschaftsplan der Stadt Darmstadt (September 2004) sieht für das Plangebiet die Verbesserung von „Grün auf Bauflächen“ vor. Entlang der Unteren Mühlstraße ist die Planung einer Grünverbindung/eines Grünzugs vorgesehen.

6.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt bisher kein Bebauungsplan vor.

7. UVP-Pflicht

Nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz durchzuführen. Aus Verfahrensgründen wird eine Umweltprüfung nach §§ 2 und 2a BauGB durchgeführt.

8. Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Bei dem ehemaligen Straßenbahndepot der HEAG (Wagenhalle und Verwaltungsgebäude) handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz sowie eine Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Innerhalb des Plangebietes liegt die ehemalige Wagenhalle.

Das an das Plangebiet angrenzende Bürgerzentrum „Zum Goldnen Löwen“ ist als ein Kulturdenkmal (Einzelanlage) nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz ausgewiesen.

Naturschutz

Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete werden von der Planung nicht tangiert.

Baumschutzsatzung

In Darmstadt sind alle Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen durch eine Baumschutzsatzung geschützt. Geschützt sind Bäume, die – gemessen in einem Meter Höhe – bei Laubbäumen einen Stammumfang von mehr als 60 cm haben, bei Nadelbäumen von mehr als 90 cm.

9. Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ (StAnz. für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704). Dieser ist als Bewirtschaftungsplan i.S.d. § 6 WHG ein Instrument der wasserwirtschaftlichen Fachplanung zur raumübergreifenden Steuerung wasserrechtlicher Entscheidungen. Er ist die Grundlage einer ökologisch orientierten Grundwasserbewirtschaftung und bildet damit die Voraussetzung für eine langfristig gesicherte Wasserversorgung im Ballungsraum Rhein-Main.

Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind.

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

10. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

Das überwiegende Teil des Geländes wird als temporärer Parkplatz genutzt. Bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme „Neubau Straßenbahn“ ist eine provisorische Straßenbahnwendeschleife und eine Haltestelle für die öffentlichen Verkehrsmittel östlich des Bürgerzentrums „Zum Goldenen Löwen“ eingerichtet.

Im südlichen Bereich befindet sich die HEAG-Halle, die als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz steht. Östlich an die HEAG-Halle schließt sich eine Lagerfläche für Baumaterialien an. Nördlich der Halle befand sich noch ein Technikgebäude der HEAG mit einer vorgelagerten Bushaltestelle. Diese Anlagen sind bereits abgebaut. Südlich der Mühlstraße stehen zwei Schaltschränke der HEAG Südhessischen Energie AG und der Deutschen Telekom AG.

Das Plangebiet weist nur zwei kleine Grünflächen nördlich des Kindergartens und südlich der HEAG-Halle auf.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die Untere Mühlstraße und die Frankfurter Landstraße.

Außerhalb des Plangebietes grenzt im Westen das Bürgerzentrum „Zum Goldenen Löwen“ mit einer Freifläche an. Im Süden und entlang der Hofgasse befinden sich Wohngebäude. Im Südosten grenzt unmittelbar an das Gebiet ein Kindergarten an.

11. Emissionen – Immissionen

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsemissionen der Unteren Mühlstraße am Nordrand und der Frankfurter Landstraße im Osten belastet. Weiterhin wirken auf das Plangebiet Immissionen durch die Straßenbahnlinie auf der Frankfurter Landstraße ein.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren (TÜV Süd,

Oktober 2009, mit ergänzender Stellungnahme vom 22.12.2009) wurden die Geräuschimmissionen für das Planungsgebiet berechnet und Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

11.1 Gewerbelärm

Der geplante Versorgungsmarkt wird aufgrund des Ziel-, Quell- und Anlieferungsverkehrs Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen hervorrufen.

11.1.1 Geräuschbelastung durch den geplanten Lebensmittelmarkt

Im Gutachten wurde die zu erwartende Geräuschbelastung durch einen geplanten Lebensmittelmarkt in Darmstadt-Arheilgen auf Grundlage von theoretischen Betrachtungen an folgenden Immissionsorten untersucht (siehe Abb. 2):

IP 1: Untere Mühlstraße 2 (1. OG, S-Seite)

IP 2: Untere Mühlstraße 6 (1. OG, S-Seite)

IP 3: Untere Mühlstraße 7 (1. OG, W-Seite)

IP 4: Hofgasse 2 (1. OG, W-Seite)

IP 5: Hofgasse 3 (2. OG, W-Seite)

Der Bereich mit den Immissionsorten IP 1 und IP 2 wird in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan A 7.2 als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen. In Analogie zum Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ und im Hinblick auf die umliegenden Nutzungen in Arheilgen (u.a. Ladengeschäfte) können hier folgende Immissionswerte herangezogen werden:

60 dB(A) tagsüber und

40 dB(A) nachts.

Für den Bereich mit den Immissionsorten IP 3 bis IP 5 liegt kein Bebauungsplan vor. In Anbetracht der tatsächlichen Nutzung sind hier in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Darmstadt die Richtwerte nach TA Lärm für Mischgebiet (MI) zugrunde gelegt worden.

Die Ergebnisse für die Zusatzbelastung durch den geplanten Lebensmittelmarkt bei 700 Pkw und 6 Lkw bzw. Kleinbusse pro Tag werden in nachfolgender Tabelle zusammengestellt.

Tabelle 1: Tages-Richtwerte nach TA Lärm und Geräuschbelastung durch den geplanten Lebensmittelmarkt in Arheilgen in dB(A)

Geräuschquelle	Immissionsort				
	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	IP 5
Tagesrichtwert nach TA Lärm in dB(A)	60	60	60	60	60
Lebensmittelmarkt	55	56	56	54	53
Kurzzeitige Geräuschspitze					
- Pkw-Kofferraumdeckel	67	68	71	72	65
- Lkw-Bremsimpuls	79	79	76	74	74
- Verladung	78	79	80	79	87

Die Geräuschbelastung durch den Lebensmittelmarkt kann auch der farbigen Pegelkarte in Abb. 2 entnommen werden. Hierbei wurde kein Ruhezeitenzuschlag berücksichtigt.

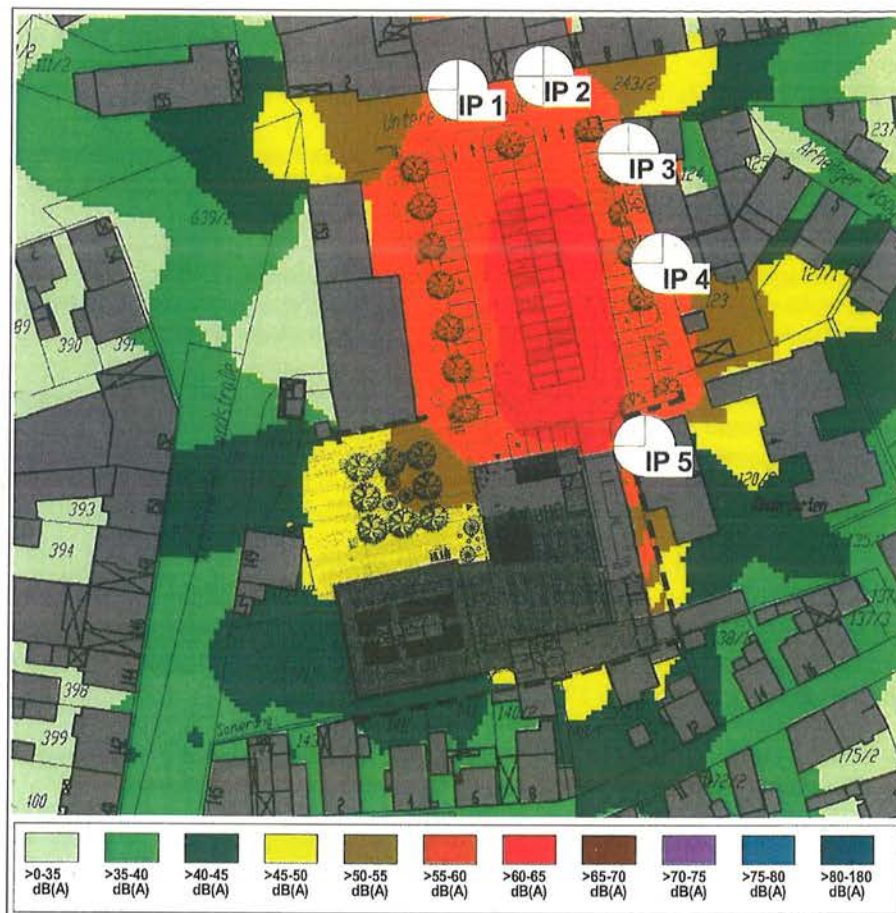


Abb. 2: Farbige Pegelkarte für den geplanten Lebensmittelmarkt ohne „Ruhezeitenzuschläge“

Somit wird an den untersuchten Immissionsorten IP 1 bis IP 5 der maßgebliche Tages-Richtwert von 60 dB(A) durch die Geräuschbelastung von dem EDEKA-Markt um mindestens **4 dB(A)** unterschritten.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Betriebsgelände können den maßgeblichen Tages-Richtwert um bis zu **27 dB(A)** übersteigen, wobei nach TA Lärm der Richtwert am Tage kurzzeitig um bis zu 30 dB(A) überschritten werden darf.

Bei einer Steigerung des Fahrzeugaufkommens um 25 % auf 875 Pkw pro Tag erhöht sich der Beurteilungspegel an den Aufpunkten um bis zu 1 dB(A) und bei einer Erhöhung um 60 % auf 1.120 Pkw pro Tag um bis zu 2 dB(A). Die Aussagegenauigkeit der Prognose im Sinne der Tabelle 5 der DIN ISO 9613-T2 beläuft sich abschätzungsweise auf + 3 dB(A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen durch einzelne Geräuschimpulse dürfen nach TA Lärm den Richtwert in der Nachtzeit um maximal **20 dB(A)** überschreiten.

Daher wird bei Nutzung des neuen Parkplatzes zum Abstellen von Pkw in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr der zulässige Immissionswert nach TA Lärm an den umliegenden Wohnungen durch das einmalige Zuschlagen einer Tür oder eines Kofferraumdeckels an einem Pkw bereits überschritten.

11.1.2 Schallschutzmaßnahmen

Aufbauend auf den Vorschlägen des Gutachtens werden folgende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Diese Maßnahmen sind bereits bei der Berechnung der Geräuschbelastung durch den Lebensmittelmarkt in Tabelle 1 (in Gutachten Tabelle 6) berücksichtigt.

Regelungen im Bebauungsplan

- Die Fahrwege des Parkplatzes sind mit glattem Asphalt zu befestigen. Im Vergleich zum Verbundpflaster verringern sich die Parkplatzgeräusche wegen der niedrigeren „Klappergeräusche“ beim Schieben der Einkaufswagen auf Asphalt um **2 dB(A)**.
- Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind bei einem Abstand des Gerätes von 10 m zu den Wohnhäusern entlang der Gute-Garten-Straße im allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Summe auf einen Schallleistungspegel L_{WA} nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ von $L_{WA} = 62 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen. Sie dürfen auch nicht einzeltonhaltig sein. Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für WA durch die technischen Aggregate um mindestens **6 dB(A)** unterschritten werden. Bei einem anderen Abstand zum Aufpunkt muss der maximal zulässige Schallleistungspegel L_{WA} für die technischen Aggregate entsprechend geändert werden.
- Tagsüber zwischen 06:00 und 22:00 Uhr dürfen die technischen Aggregate des Marktes in einer höheren Leistungsstufe, bei einem Abstand von 80 m zum nächsten Immissionsort im WA, einen um 10 dB(A) höheren Schallleistungspegel von 72 dB(A) nicht überschreiten.
- In der Nachtzeit zwischen 22:00 und 06:00 Uhr darf der Lebensmittelmarkt nicht angeliepert werden, da durch einen Lkw-Bremsimpuls der Nacht-Richtwert kurzzeitig unzulässig um mehr als 20 dB(A) überschritten werden kann (vgl. mit Tabelle 1).
- Die Nutzung des Parkplatzes darf ausschließlich im Tagzeitraum von 06:00 – 22:00 Uhr erfolgen. Damit ist sichergestellt, dass der Nacht-Richtwert für WA eingehalten werden.
- Der Verladebereich ist vollständig bis zur nördlichen Fassade des Verkaufsgebäudes einzuhausen. Der Lkw fährt in diese Einhausung rückwärts an die Laderampe. Ein Tor vor dieser „Verladehalle“ muss jedoch nicht installiert werden.

11.2 Verkehr auf den öffentlichen Straßen

Der anlagenbezogene Verkehr des geplanten Lebensmittelmarktes in Arheilgen liegt bei ca. 700 Pkw und 6 Lkw pro Tag. Nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) errechnen sich für den anlagenbezogenen Verkehr des SB-Marktes auf den öffentlichen Straßen (Untere Mühlstraße) bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h tagsüber an dem kritischen Immissionsort IP 2 in der Unteren Mühlstraße 2 einen Beurteilungspegel $L_{r\text{tagsüber}}$ von **$L_r = 58 \text{ dB(A)}$** .

Bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h reduziert sich die Geräuschbelastung durch den anlagenbezogenen Verkehr des geplanten Lebensmittelmarktes auf der Unteren Mühlstraße an dem Immissionsort IP 1 auf **56 dB(A)**.

Somit wird der Immissionsgrenzwert nach Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV – für Mischgebiet von 64 dB(A) durch den Verkehr des Lebensmittelmarktes auf öffentlichen Straßen um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Daher sind auch keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgерäusche auf den öffentlichen Straßen erforderlich.

11.3 Unfallrisiko durch Emissionen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind Unfallgefahren zu berücksichtigen, die auf das Gebiet einwirken können. Hierbei sind die Richtlinien 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2003 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso-II-Richtlinie) und ihre Umsetzung durch § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu berücksichtigen. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen

und schwere Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden. Dabei sind alle möglichen, im Bundesimmissionsschutzgesetz genannten Immissionen, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen. Dies ist durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichender Abstände zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen.

Störfallbetriebe in Umfeld des Plangebietes

Eine oder mehrere für das Plangebiet zu berücksichtigende Störfallanlagen nach dem BImSchG und der 12. Verordnung zum BImSchG (12. BImSchV, Störfallverordnung) befinden sich auf dem Betriebsgelände der Fa. Merck ca. 3.000 m vom Plangebiet entfernt. Auf Grundlage des Gutachtens des TÜV Nord vom Juni 2006 wurde für den Betriebsbereich der Fa. Merck der zu beachtende Achtungsabstand ermittelt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Achtungsabstandes.

12. Wasserwirtschaftliche Belange

12.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die HSE Süd-hessische Energie AG.

Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme und ohne nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft nachweislich bereitstellbar.

Wasserqualität

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

12.2 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt in keinem Schutz- oder Sicherungsgebiet nach dem Hessischen Wassergesetz.

12.3 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

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

13. Altlasten

Im Bereich der alten HEAG-Wagenhalle (Flurstück 119/12) sowie auf der Zufahrt und dem Vorplatz der alten Straßenbahnhalle (Flurstücke 119/14 und 119/15) wurden orientierende und umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt (Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. N. Gründling, Darmstadt, November 2008).

Für den westlichen Teil der geplanten Parkplatzfläche des Marktes liegen bisher keine Untersuchungen vor.

Aus diesem Grund sind im Rahmen der Baumaßnahme weitere Untersuchungen durchzuführen.

Bereich der alten HEAG-Halle (Flurstück 119/12)

Schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen in diesen Bereichen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Da der Zugang zum südlich der Halle befindlichen Freiflächenstreifen (2 vorgesehene Sondierbohrungen) zum Untersuchungszeitpunkt nicht möglich war und bei Betonbohrungen lediglich ein Keller angebohrt werden konnte, empfiehlt der Gutachter im Bereich des Kellers der alten HEAG-Wagenhalle eine weitere Bohrsondierung und im südlichen Außenbereich der Halle zwei weitere Sondierbohrungen für Boden- und Bodenluftprobenahmen/Analysen durchzuführen.

Die weitere Vorgehensweise regelt der Durchführungsvertrag.

Zufahrt und Vorplatz der alten Straßenbahnhalle (Flurstücke 119/14 und 119/15)

Im Bereich des Flurstückes 119/14 wurde eine Überschreitung des Arsenprüfwertes der BBodSchV festgestellt. Diese erscheint jedoch vor dem Hintergrund vorhandener Versiegelung und der hydrogeologischen Randbedingungen (kein Grundwasser über Ton-schichten in 2 bis 3 m Tiefe) nicht handlungsrelevant.

Weiter Auffälligkeiten ergaben sich aus altlastentechnischer Sicht nicht.

Im Bereich des Flurstückes 119/15 wurde eine Belastung mit Schwermetallen festgestellt. Im altlastentechnischen Sinne ergäben sich für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei freiliegenden, unversiegelten Auffüllungen lediglich Nutzungseinschränkungen/Sanierungsbedarf bei den Nutzungen Kinderspielflächen und Wohngebiete.

Inwiefern eine Grundwassergefährdung vorliegt ist nicht bekannt. Vor dem Hintergrund einer Versiegelung und den hydrogeologischen Randbedingungen ist nach Aussage des Gutachters kein Handlungsbedarf erkennbar. Zur Absicherung empfiehlt der Gutachter jedoch die Durchführung einer Mischprobenanalytik auf PAK, MKW und Schwermetalle.

Die Bodenluftuntersuchungen erbrachten den Nachweis von aliphatischen Kohlenwasserstoffen (Alkane) und damit den Hinweis auf eine Verwendung von Reinigungsbenzin, so dass eine vermutlich engräumige Bodensanierung im südöstlichen Bereich des Grundstückes im Vorfeld von Erdbauarbeiten notwendig ist. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht nicht.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle notwendigen Bodenuntersuchungen und –analysen im Rahmen der Baumaßnahme durchzuführen.

Weiteres Vorgehen und Hinweise

Nach Aussagen des Dezernats Bodenschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt lässt sich ein Sanierungsbedarf derzeit bei Beibehaltung der Nutzung „Industrie- und Gewerbegrundstücke“ nach BBodSchV nicht ableiten. Bei einer Umnutzung (sensibleren Nutzung) besteht ggf. Sanierungsbedarf für den Wirkungspfad Boden-Mensch.

Das Dezernat Bodenschutz weist auf folgendes hin:

- Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.
- Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

14. Kampfmittel

Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes (KMRD) wird darauf hingewiesen, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

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

Der Kampfmittelräumdienst weist in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

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

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Es wird darum gebeten, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden. Es wird darum gebeten, dem KMRD nach Abschluss der Arbeiten den Lageplan und die KMIS-R-Datei zu übersenden. Das Datenmodul KMIS-R kann kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes geladen werden: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> (Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, KMRD)

15. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Im April 2009 wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes durchgeführt. Für die Darstellung der bestehenden Bestandssituation und der Bewertung der Naturraumpotenziale wird auf den Umweltbericht in Teil B verwiesen.



Abb. 3: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (Planungsgruppe Darmstadt, April 2009)

16. Städtebauliches Konzept

Im Geltungsbereich sollen ein Vollversorger mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² und die dafür erforderlichen Stellplätze errichtet werden.

Das vorhandene Gebäudeensemble bestehend aus HEAG-Halle, Wartehalle mit Turm und Bürgerzentrum „Zum Goldenen Löwen“, wird durch den geplanten Neubau des Vollversorgermarktes ergänzt. Der neue Gebäudekörper bildet den östlichen Abschluss des geplanten Quartiersplatzes an der Frankfurter Landstraße.

Die bestehende HEAG-Halle bildet durch ihre Position und Proportion den „Kopfbau“ des geplanten Marktes, der sich zur neu gestalteten Frankfurter Landstraße orientiert und durch einen Verbindungskörper mit dem Neubau verbunden ist.

Die geplante transparente Verkaufshalle wird durch den niedrigen Baukörper des Nebengiegs gefasst und nimmt so Rücksicht auf die Nähe zur angrenzenden Bebauung, insbesondere im Bereich des Kindergartens. Der Gebäudeteil, in dem die Nebenräume untergebracht sind, hat zur östlichen Grundstücksgrenze (Kindergarten) einen Grenzabstand von 3,00 m. Im Bereich der südlichen Grenze ist eine Grenzbebauung des Nebengiegs vorgesehen.

Um aus Gründen des Denkmalschutzes eine eindeutige Freistellung der Gebäudeecken der HEAG-Halle zu erreichen, ist das geplante Zwischenbauteil angrenzend an die Halle im Vergleich zur Gebäudeecke der HEAG-Halle sowohl im Norden, als auch im Süden um 1,50 m eingerückt.

Die verkehrliche Erschließung des Marktes und der Parkplätze erfolgen über die Untere Mühlstraße.

Der Parkplatzbereich ist an der westlichen und östlichen Grenze durch jeweils eine Baumreihe innerhalb von Grünflächen gefasst. Die geplanten Grün- und Pflanzflächen dienen insbesondere der Eingrünung der Stellplätze. Innerhalb des Parkplatzes sind keine weiteren Baumpflanzungen vorgesehen, da eine temporäre Nutzung des Bereiches als Festplatz weiterhin möglich sein soll.

In der Hofgasse sind im vorgelagerten Bereich des Kindergartens eine Platzgestaltung sowie eine Wendemöglichkeit für wartende Eltern geplant.



17. Verkehrliche Auswirkungen des Vorhabens

Das Plangebiet wird über eine Einmündung in die Untere Mühlstraße, knapp östlich des bestehenden Knotenpunktes Frankfurter Landstraße/Untere Mühlstraße und die Hofgasse erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die Straßenbahnlinien 6,7 und 8 mit der in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Haltestelle „Hofgasse“. Die Straßenbahntrasse endet heute am Standort des Marktes mit einer Wendeschleife, soll jedoch zukünftig weiter in nördliche Richtung geführt werden.

Bis zu Realisierung dieser geplanten Verlängerung und des damit verbundenen Rückbaus der Wendeschleife, kann die Andienung des Marktes durch den Güterverkehr provisorisch über die Frankfurter Landstraße abgewickelt werden. Die Stellplatzanlage kann ebenfalls erst nach Rückbau vollständig ausgebaut werden. Der Rückbau ist z.Zt. für Mitte 2011 vorgesehen.

Entsprechend den genannten Annahmen und Randbedingungen wurde in einer „Verkehrsuntersuchung“ (von Mörner + Jünger November 2009) das zu erwartende Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Die daraus resultierenden Verkehrsmengen wurden auf die vorgesehenen Anbindungen des Untersuchungsgebietes umgelegt. Die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2020 wurde unter Annahme einer Stagnation auf heutigem Niveau berücksichtigt.

Für den angrenzenden Knotenpunkt Frankfurter Landstraße/Untere Mühlstraße wurden die Datengrundlagen für eine schalltechnische Untersuchung generiert. Hierfür wurden die durch eine Verkehrszählung ermittelten Bestandsbelastungen auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) hochgerechnet, mit den prognostizierten Verkehrsmengen überlagert und nach den Zeiträumen tags (06:00 – 22:00 Uhr) und nachts (22:00 – 06:00 Uhr) differenziert sowie die jeweiligen Schwerverkehrsanteile ausgewiesen.

Ebenfalls erfolgte ein Leistungsfähigkeitsnachweis des Anschlussknotenpunktes Frankfurter Landstraße/Untere Mühlstraße zur nachmittäglichen Spitzenstunde (16:30 – 17:30 Uhr) sowohl für den Bestand 2009 als auch für die Prognose 2020.

Schließlich wurde die Andienung des Marktes durch den Lieferverkehr mittels dynamischen Fahrkurvennachweisen überprüft und Empfehlungen zur Optimierung gegeben.

Ergebnisse

Durch die Inbetriebnahme der neuen Nutzung muss insgesamt mit einer zusätzlichen Verkehrsbelastung von ca. 1.300 Kfz/24h im Querschnitt gerechnet werden. Davon werden rund 130 Kfz-Fahrten während der nachmittäglichen Spitzenstunde (16:30 – 17:30 Uhr) getätigt.

Die Summe der einfahrenden Fahrzeuge am angrenzenden Knotenpunkt Frankfurter Landstraße/Untere Mühlstraße beträgt im Bestand knapp 8.300 Kfz/24h. Für die Prognose 2020 ist, unter Berücksichtigung der allgemeinen sowie der spezifischen Verkehrsentwicklung, für den DTV mit ca. 9.200 Kfz/24h zu rechnen. Davon entfallen rund 8.550 Kfz auf den Tag (06:00 – 22:00 Uhr) sowie rund 650 Kfz auf die Nacht (22:00 – 06:00 Uhr). Der Schwerverkehrsanteil beträgt im Mittel rund 3,9 %.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen zeigten sowohl für den Bestand als auch für die Prognose eine ausreichende Reserve (24% in 2009 bzw. 16% in 2020). Es ist zu erwarten, dass die Auslastung des Knotenpunktes zur Spitzenstunde geringfügig ansteigen wird. Der Verkehr kann am relevanten Knotenpunkt leistungsfähig abgewickelt werden.

Bezüglich der Andienung des Marktes durch den Lieferverkehr ist festzustellen, dass bei der Einfahrt des Lastzugs von der Unteren Mühlstraße in den Parkplatz aus Richtung Westen die Mitbenutzung der Gegenfahrbahn erforderlich ist.

Aus verkehrlicher Sicht kann die Ansiedlung des Vollversorgermarktes im Ortskern von Darmstadt-Arheilgen befürwortet werden. Die induzierten Verkehre werden vom umgebenden Straßennetz leistungsfähig aufgenommen.

18. Inhalt und Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

18.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Zulässig sind ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb und Läden, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Anlagen.

Als Hauptsortiment sind Lebensmittel zulässig. Der Non-Food-Anteil als Randsortiment muss je Einzelhandelsbetrieb weniger als 20 % der Verkaufsfläche betragen.

18.2 Nutzungsbeschränkungen nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Die Nutzungsbeschränkungen werden auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung getroffen.

Siehe hierzu Kapitel 11.1.2.

18.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das Sondergebiet wird eine Grundfläche (GR) von 1.900 m² festgesetzt.

Um das Maß der baulichen Nutzung in der Höhe zu begrenzen, werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Als Höhenbezugspunkt wird 129 m ü.NN festgelegt. Diese Höhe entspricht in etwa der mittleren Höhe des Plangebietes.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 15 m für die HEAG-Halle ergibt sich aus dem Bestand, der in der Höhe unverändert bleibt. Der Neubau der Verkaufshalle des Marktes wird auf eine Gebäudehöhe von 12 m entsprechend den Bedürfnissen des Marktes begrenzt.

Zwischen der bestehenden Halle und dem Neubau ist ein eingeschossiger maximal 7,50 m hoher Zwischenbau und östlich und südlich der Verkaufshalle ist ein ebenfalls eingeschossiger maximal 7,50 m hoher Nebenriegel festgesetzt.

18.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem geplanten Konzept durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die Baugrenzen können durch Vordächer und untergeordnete gestalterische und konstruktive Bauteile wie z.B. Erker, Stützen, Fassadengliederungen, bis zu 1,00 m in Richtung des Quartierplatzes und bis zu 3,00 m in Richtung des geplanten Parkplatzes überschritten werden.

Innerhalb des Baufensters des Marktes wird zur Verkaufshalle hin nach Osten und Süden ein Bereich mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m abgegrenzt, in dem Nebenräume wie z.B. Lager-, Aufenthalts-, Sozial- und Sanitärräume untergebracht werden können.

Auf Anregung des Denkmalschutzes sollte ein mindestens 0,50 m seitlicher Abstand (Fuge) zwischen dem Verbindungsbau und den Innenkanten der Klinker-Eckrisalite der HEAG-Halle erhalten bleiben.

Baulinien entlang der Nachbargrenzen

Baulinien sind im Bereich der HEAG-Halle und zur Ermöglichung einer Grenzbebauung im Südosten zulässig. Durch die Festsetzung der Baulinien im Südosten werden die Abstandsflächen der Hessischen Bauordnung, die einen Mindestabstand von 3 m vorgibt, unterschritten.

Nach § 6 Abs. 11 HBO haben Festsetzungen eines Bebauungsplanes, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, Vorrang vor den landesrechtlichen Abstandsregeln.

Hierbei sind jedoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, d.h. insbesondere eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie Belange des Brandschutzes zu berücksichtigen. Die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB werden berücksichtigt und es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen bezüglich der Belichtung, Belüftung und des Brandschutzes, da sich an den Grundstücksgrenze der Grundstücke 139/1 und 140/2 keine Fenster befinden.

18.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Planzeichnung mit „St / N“ gekennzeichneten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Sinn dieser Festsetzungen ist es, die Platzfläche und die nicht überbaubaren Randzonen von diesen Anlagen freizuhalten, um die notwendigen gestalterischen Maßnahmen und Eingrünungen sicherzustellen.

18.6 Besonderer Nutzungszweck von Flächen „Quartiersplatz“

Die exponierte Lage vor der ehemaligen HEAG-Halle macht den mit der Bezeichnung „Platz“ versehenen Teilbereich des Grundstücks zu einem besonderen Ort im örtlichen Gefüge Arheilgens. Dies soll durch die Festsetzung eines Aufenthaltsbereiches für Fußgänger verdeutlicht werden.

Es ist geplant hier einen Quartiersplatz entstehen zu lassen, der durch entsprechende Möblierung und Bepflanzung die Aufenthaltsqualität für Fußgänger verbessert und zum Verweilen innerhalb des Geschäftsbereiches einlädt.

Um diese Nutzungen ungestört gewährleisten zu können, sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen sowie deren Zufahrten nicht zulässig.

18.7 Ein- und Ausfahrten

Für das Sondergebiet werden zwei geplante Ein- und Ausfahrten an der Unteren Mühlstraße festgesetzt.

18.8 Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen

Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung getroffen.

Siehe hierzu Kapitel 11.1.2.

18.9 Private Grünflächen und Anpflanzen von Bäumen

Die nach Außen wirkenden Flächen des Marktes sind zur Abschirmung und zur Eingrünung der Parkplätze als private Grünflächen festgesetzt.

Durch die geplanten Bepflanzungen wird die Zielvorstellung des Landschaftsplanes „Verbesserung von Grün auf Bauflächen“ in der Art umgesetzt, dass im Vergleich zum Bestand der Grünanteil in etwa verdoppelt. Weiterhin wird durch die Festsetzungen gesichert, dass die Grundstücksränder begrünt werden.

Die lediglich am Rand des Gebietes geplanten Baumstandorte ergeben sich durch das Erfordernis im Parkplatzbereich des Marktes Veranstaltungen wie z.B. die „Arheilger Kerwe“ und die Gewerbeschau durchführen zu können.

Durch die festgesetzten Bäume, wird die nach der Stellplatzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt nachzuweisende Anzahl von Baumpflanzungen (je 4 Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Baum) erfüllt.

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

18.10.1 Oberflächengestaltung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers. Danach sind befestigte, nicht überdachte Flächen und private Stellplätze wasserdurchlässig anzulegen.

Zum Schutz vor Verunreinigungen des Grundwassers sind Flächen ausgenommen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können.

Außerdem sind aufgrund des notwendigen Lärmschutzes die Fahrwege des Parkplatzes mit glattem Asphalt zu befestigen.

18.10.2 Niederschlagswasserversickerung

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

19. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

19.1 Werbeanlagen

Da Werbeanlagen wesentlich zum Erscheinungsbild eines Gebietes beitragen, wird zum Schutz des Stadtbildes festgesetzt, dass diese nur für die am Ort Leistung erbringenden Betriebe und für Produkte, die im Markt vertrieben werden, zulässig sind.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes im Ortskern sind im Bereich der Ein- und Ausfahrten eine maximal 2 m² große Werbeanlage als Hinweisschild und im Bereich des Parkplatzes sind maximal zwei 10 m² große Werbeanlagen als Großtafeln zulässig.

Werbeanlagen an der HEAG-Halle sind nur in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zulässig.

Weitergehende Regelungen, insbesondere für Werbeanlagen an Gebäudefassaden, enthält der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

19.2 Einfriedungen

Aus der Zielsetzung heraus, dem Plangebiet einen offenen Charakter zu geben, werden Einfriedungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

20. Nachrichtliche Übernahme anderer gesetzlicher Vorschriften

Regelungen für den Denkmalschutz

Die HEAG-Halle ist ein Kulturdenkmal (Einzelanlage) gem. § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz, an deren Erhaltung aus geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht.

21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Entsprechend § 1 a BauGB ist zu überprüfen, ob es durch die geplanten Maßnahmen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt kommt und, sofern dies der Fall sein sollte, wie dieser vermieden, minimiert und kompensiert werden kann. Daher wird für den Geltungsbereich

des Bebauungsplanes verbal-argumentativ der Eingriffsumfang aufgezeigt und überprüft, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich größtenteils bebaute und versiegelte Flächen. Grünflächen und Gehölzbestände sind nur in einem sehr geringem Umfang vorhanden.

Die Planung ermöglicht durch die Ausweisung eines Sondergebietes eine ca. 93 %ige Überbauung und Versiegelung des Plangebietes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Randzonen des Sondergebietes begrünt werden.

Im Folgenden werden die Flächennutzungen vor und nach Umsetzung der Planung gegenübergestellt.

Flächennutzung	Bestand	Anteil	Planung	Anteil
Bebaute und versiegelte Flächen	4.993 m ²	97 %	4.803 m ²	93 %
Grünflächen	150 m ²	3 %	340 m ²	7 %
Geltungsbereich	5.143 m²	100 %	5.143 m²	100 %

Sowohl im Bestand als auch in der Planung sind bebaute und versiegelte Flächen im Plangebiet die vorherrschende Nutzung. Grünflächen nehmen nur einen untergeordneten Flächenanteil ein. Durch die Umsetzung der Planung wird der Grünflächenanteil im Plangebiet geringfügig erhöht. Zudem kommt es durch die geplanten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und auf dem Quartiersplatz zu einer Aufwertung des Plangebietes.

Die Wertigkeit des Plangebietes für den Naturhaushalt ist vor und nach Umsetzung der Planung gering und annähernd gleichwertig einzustufen. Aus diesem Grund ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

22. Planungsstatistik

Sondergebiet	4.803 m ²	93 %
Private Grünfläche	340 m ²	7 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	5.143 m²	100 %

Teil B

Umweltbericht

23. Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 42 „Vollversorgermarkt Ortskern Arheilgen“ sind die Belange der Umwelt in einem gesonderten Bericht darzustellen und insbesondere die Auswirkungen der Planung zu erläutern. Der hier erstellte Umweltbericht berücksichtigt die formalen und inhaltlichen Anforderungen, die sich aus §§ 1, 2 und 2a BauGB ergeben.

23.1 Beschreibung der Planung

23.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Arheilgen zwischen der Frankfurter Landstraße, der Unteren Mühlstraße, der Hofgasse und der Gute-Garten-Straße.

23.3 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck der Planung ist es, im historischen Zentrum von Arheilgen das gesamte Umfeld des denkmalgeschützten Bürgerzentrums „Zum Goldnen Löwen“ neu zu gestalten. Gleichzeitig soll ein attraktives Versorgungsangebot in Form eines Vollversorgers mit den dazugehörigen Stellplätzen im Ortskern integriert werden.

23.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)

Das Plangebiet wird als Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Als Hauptsortiment sind Lebensmittel zulässig. Als maximale Grundfläche werden 1.900 m² festgelegt, die maximale Gebäudehöhe beträgt im Bereich der denkmalgeschützten Halle 15 m, ansonsten maximal 12 m.

An der Frankfurter Straße wird eine Fläche für einen Quartiersplatz festgesetzt, eine Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen befindet sich zwischen dem „Goldnen Löwen“ und der Hofgasse.

Die Fläche für Stellplätze wird im Westen und Osten durch private Grünflächen mit Baumpflanzungen eingerahmt, eine weitere private Grünfläche liegt zwischen dem Baufenster und dem Kindergarten. Im Bereich der Stellplätze sowie auf dem Quartierplatz ist die Pflanzung von großkronigen heimischen Laubbäumen mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm vorgesehen.

Die lediglich am Rand des Gebietes geplanten Baumstandorte ergeben sich durch das Erfordernis im Parkplatzbereich des Marktes Veranstaltungen wie z.B. die Arheilger Kerwe und die Gewerbeschau durchführen zu können.

Durch die festgesetzten Bäume, wird die nach der Stellplatzsatzung der Wissenschaftsstadt Darmstadt nachzuweisende Anzahl von Baumpflanzungen (je 4 Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Baum) erfüllt.

Befestigte, nicht überdachte Flächen des Baugrundstückes und private Stellplätze sind als teilversiegelte Flächen anzulegen und das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wegen der Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen durch den geplanten Versorgungsmarkt aufgrund des Ziel-, Quell- und Anlieferungsverkehrs werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig und werden in der Größe begrenzt. Einfriedungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

Die HEAG-Halle wird als Kulturdenkmal nach HDSchG gekennzeichnet.

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

Sondergebiet	4.803 m ²	93 %
Private Grünfläche	340 m ²	7 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	5.143 m²	100 %

23.6 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

23.6.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassene Rechtsverordnungen sind für die Durchführung der Umweltprüfung beachtlich:

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) i. d. F. vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01.03.2011 (BGBl. I S. 282)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. S. 1163)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.03.2010 (GVBl. I S. 72)

Schutzgebietssystem Natura 2000

Es befinden sich weder im Plangebiet noch in planungsrelevanter Umgebung Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete). Von dieser Planung gehen somit keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete aus.

Schutzgebietsausweisungen

Bei dem ehemaligen Straßenbahndepot der HEAG, bestehend aus Wagenhalle und Verwaltungsgebäude handelt es sich um ein Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz sowie eine Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz. Innerhalb des Plangebietes liegt nur die ehemalige Wagenhalle. Das an das Plangebiet angrenzende Bürgerzentrum „Zum Goldenen Löwen“ ist ein Kulturdenkmal (Einzelanlage) nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz ausgewiesen.

Weitere Schutzgebietsausweisungen nach Naturschutzrecht, Wasserschutzrecht oder Forstrecht sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Die Eingriffsregelung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Rahmen der Begründung durchgeführt (vgl. Kap. 21).

Sowohl im Bestand als auch in der Planung sind bebaute und versiegelte Flächen im Plangebiet die vorherrschende Nutzung. Grünflächen nehmen nur einen untergeordneten Flächenanteil ein.

Die Wertigkeit des Plangebietes für den Naturhaushalt ist vor und nach Umsetzung der Planung gering und annähernd gleichwertig einzustufen. Aus diesem Grund ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsemissionen der Unteren Mühlstraße am Nordrand und der Frankfurter Landstraße im Osten belastet. Zudem ist durch den Ziel- und Quellverkehr des geplanten Vollversorgermarktes mit Immissionen zu rechnen.

Zur Beurteilung möglicher Konflikte wurde ein Schallgutachten angefertigt. Siehe hierzu Teil A Kapitel 11.

23.6.2 Fachplanungen

Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000, neu bekannt gemacht am 13.09.2004 (St. Anz. 37/04), ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich Bestand“ dargestellt.

Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der seit dem 01.04.2006 wirksame Flächennutzungsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ aus.

Der Landschaftsplan der Stadt Darmstadt (September 2004) sieht für das Plangebiet die Verbesserung von „Grün auf Bauflächen“ vor. Entlang der Unteren Mühlstraße ist die Planung einer Grünverbindung/eines Grünzug vorgesehen.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

23.7 UVP-Pflicht

Nach Nr. 18.6.2 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist für den geplanten großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz durchzuführen. Aus Verfahrensgründen wird eine Umweltprüfung nach §§ 2 und 2a BauGB durchgeführt.

24. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei der Durchführung der Planung

Für die einzelnen Schutzgüter werden in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand und die Umweltauswirkungen der Planung baubedingt, anlagebedingt und betriebsbedingt beschrieben. Zudem wird eine Prognose bei der Durchführung der Planung dargestellt.

24.1 Schutzgut Mensch

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Mensch		
Erholung - keine Bedeutung für Naherholung und Freizeitgestaltung Lärmimmissionen - Plangebiet durch Immissionen der Unteren Mühlstraße am Nordrand und der Frankfurter Landstraße sowie der Straßenbahn belastet	Erholung - Anlage eines Quartiersplatzes zum Aufenthalt für Fußgänger - Eingrünung und Baumpflanzungen der Stellplätze Lärmimmissionen - Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen durch den geplanten Versorgungsmarkt aufgrund des Ziel-, Quell- und Anlieferungsverkehrs. Zur Beurteilung wurde ein Schallgutachten angefertigt (TÜV Süd, Oktober 2009, mit ergänzender Stellungnahme, 22.12.2009). - Wenn die im Schallgutachten empfohlenen und im VEP festgesetzten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, ist der maßgebliche Tages-Richtwert für Mischgebiete und besonderes Wohngebiete von 60 dB(A) durch die Geräuschbelastung des Marktes tags um mindestens 4 dB(A) unterschritten. - Wenn der Parkplatz zwischen 22:00 und 06:00 Uhr genutzt wird, ist der zulässige Immissionswert nach TA Lärm überschritten. - Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) ist durch den Verkehr des Marktes auf öffentlichen Straßen um mindestens 6 dB(A) unterschritten.	Erholung - keine Maßnahmen notwendig Lärmimmissionen - Aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Grundstück und an den Gebäuden wie folgt: - Die Fahrwege des Parkplatzes sind mit glattem Asphalt zu befestigen. - Begrenzung der Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen. - Beschränkung der Öffnungszeiten und der Andienung der Einzelhandelsbetriebe auf 06:00 bis 22:00 Uhr. - Einhausung des Verladebereiches des Marktes bis zur nördlichen Fassade des Verkaufsgebäudes - Keine Nutzung des Parkplatzes zwischen 22:00 und 06:00 Uhr - keine organisatorischen Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgereusche auf den öffentlichen Straßen erforderlich
Bewertung: Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.		

24.2 Schutzgut Boden

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Boden		
- anthropogene Überformung und hohe Vorbelastung des Bodens durch Bebauung und Versiegelungen, Auffüllungen und Umlagerungen, Schadstoffeinträge Altlasten - Altstandort aufgrund der Nutzung als Wagenhalle der HEAG	- keine zu erwarten (hohe Vorbelastung durch bestehende Versiegelungen) Altlasten - Im Bereich der alten HEAG-Wagenhalle (Flurstück 119/12) sowie auf der Zufahrt und dem Vorplatz der alten Straßenbahnhalle (Flurstücke 119/14 und 119/15 wurden orientierende und umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt (Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. N. Gründling, Darmstadt, November 2008). - Für den westlichen Teil der geplanten Parkplatzfläche des Marktes liegen keine Untersuchungen vor.	- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen - Anlage von Grünflächen an den Randbereichen - Einhalten der DIN-Vorschriften zu Bodenarbeiten (getrennte Bodenmieten) Altlasten - Bereich der HEAG-Wagenhalle: Im Bereich des Kellers ist eine weitere Bohrsondierung und im südlichen Außenbereich der Halle zwei weitere Sondierbohrungen für Boden- und Bodenluftprobenahmen/Analysen durchzuführen - Weitere Untersuchungen sind im Rahmen der Baumaßnahme durchzuführen. - Bereich des Flurstückes 119/14: Kein Handlungsbedarf

	<ul style="list-style-type: none"> - Bereich der HEAG-Wagenhalle: keine schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden nach derzeitigem Kenntnisstand. - Bereich des Flurstückes 119/14: Überschreitung des Arsenprüfwertes der BBodSchV (jedoch nicht handlungsrelevant) - Bereich des Flurstückes 119/15: Belastung mit Schwermetallen. Inwiefern eine Grundwassergefährdung vorliegt ist nicht bekannt. Vor dem Hintergrund einer Versiegelung und den hydrogeologischen Randbedingungen ist nach Aussage des Gutachters kein Handlungsbedarf erkennbar. - Die Bodenluftuntersuchungen erbrachten den Nachweis von aliphatischen Kohlenwasserstoffen (Alkane) und damit den Hinweis auf eine Verwendung von Reinigungsbenzin. 	<ul style="list-style-type: none"> - Bereich des Flurstückes 119/15: Zur Absicherung, ob eine Grundwassergefährdung vorliegt empfiehlt der Gutachter die Durchführung einer Mischprobenanalytik auf PAK, MKW und Schwermetalle. - Aufgrund der Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen ist eine vermutlich engräumige Bodensanierung im süd-östlichen Bereich des Grundstücks im Vorfeld von Erdbauarbeiten notwendig ist. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht nicht.
Bewertung: Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet aufgrund der vorherrschenden Nutzung als erheblich vorbelastet und beeinträchtigt einzustufen. Aufgrund dessen ist durch die vorliegende Planung nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.		

24.3 Schutzgut Wasser

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Wasser		
Grundwasser <ul style="list-style-type: none"> - Lage im Stadtgebiet von Darmstadt mit anthropogen beeinträchtigter Grundwasserbeschaffenheit und gestörten Grundwasserverhältnissen - Grundwasserflurabstand etwa 1-2 m unter GOK - Vorbelastung des Grundwasserpotenzials im Plangebiet durch großflächige Versiegelungen und Verdichtungen - keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung 	Grundwasser <ul style="list-style-type: none"> - bau-, betriebs- oder unfallbedingter Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser - betriebsbedingt erhöhter Wasserbedarf durch zusätzliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben - Veränderung des Bodengefüges durch Bauarbeit - Bereich der HEAG-Wagenhalle und Bereich des Flurstückes 119/14: keine Grundwasserschäden nach derzeitigem Kenntnisstand. - Bereich des Flurstückes 119/15: Belastung mit Schwermetallen. Inwiefern eine Grundwassergefährdung vorliegt ist nicht bekannt. Vor dem Hintergrund einer Versiegelung und den hydrogeologischen Randbedingungen ist nach Aussage des Gutachters kein Handlungsbedarf erkennbar. 	Grundwasser <ul style="list-style-type: none"> - gesicherte Lagerung von Betriebsstoffen während des Baubetriebes - Versickerung des Niederschlagswassers der überbauten und befestigten Flächen - Anlage von Grünflächen an den nördlichen und westlichen Randbereichen - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen - Bereich der HEAG-Wagenhalle und Bereich des Flurstückes 119/14: keine Maßnahmen notwendig - Bereich des Flurstückes 119/15: Zur Absicherung, ob eine Grundwassergefährdung vorliegt, empfiehlt der Gutachter die Durchführung einer Mischprobenanalytik auf PAK, MKW und Schwermetalle.
Oberflächengewässer <ul style="list-style-type: none"> - keine Oberflächengewässer vorhanden 	Oberflächengewässer <ul style="list-style-type: none"> - keine 	Oberflächengewässer <ul style="list-style-type: none"> - keine Maßnahmen notwendig
Bewertung: Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.		

24.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt		
Vegetation <ul style="list-style-type: none"> - überwiegend versiegelte und bebaute Flächen - Grünbestände nur in sehr geringem Umfang vorhanden: entlang Wagenhalle Ruderalvegetation, Pioniergehölze, am Kindergarten kleine Grünfläche - Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz - Umgebung geprägt durch weitere Siedlungsflächen Fauna <ul style="list-style-type: none"> - keine Lebensraumtypen vorhanden, die von besonderer Bedeutung für Tierarten sind - keine streng geschützten Arten im Plangebiet nachgewiesen bzw. Hinweise vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Lebensraum in Form von Ruderalflächen, Gehölzbeständen und Einzelbäumen in einem untergeordneten Maß - baubedingte Beeinträchtigungen durch Lärm und Flächeninanspruchnahme - Veränderung des Artenspektrums - Die Zielvorstellung des Landschaftsplanes „Verbesserung von Grün auf Bauflächen“ wird durch die Planung in der Art umgesetzt, dass im Vergleich zum Bestand der Grünanteil im Plangebiet in etwa verdoppelt wird (siehe hierzu Teil A Kap. 20) 	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung eines Mindestanteils an zu begrünender Grundstücksfläche - Pflanzung von einheimischen, großkronigen Einzelbäumen mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm - Verwendung einheimischer Pflanzenarten
Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Im Plangebiet sind keine bedeutenden Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften vorhanden.		

24.5 Schutzgut Klima und Luft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Klima und Luft		
<ul style="list-style-type: none"> - Lage am Ostrand der Südhessischen Niederungen, relativ niederschlagsarm Jahresmitteltemperaturen 9,1-10° C, mittlerer jährlicher Niederschlag 701-800 mm, mittlere Sonnenscheindauer >1600 h - Ortskern von Arheilgen: thermisches Belastungsgebiet, Wärmeinsel - klimatisch vorbelasteter Bereich mit hohem Anteil versiegelter Flächen, angrenzende Siedlungsgebiete 	<ul style="list-style-type: none"> - während der Bauphase Schadstoffanreicherung durch Baufahrzeuge, erhöhte Staubentwicklung 	<ul style="list-style-type: none"> - Pflanzung großkroniger Laubgehölze - Anlage von Grünflächen mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima (in geringem Umfang)
Bewertung: Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion, erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind nicht zu erwarten.		

24.6 Schutzgut Landschaft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Landschaft		
<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Ortskern von Arheilgen - hoher Versiegelungsgrad, geringer Durchgrünungsgrad - prägende Elemente HEAG-Halle sowie „Goldner Löwe“ (Kulturdenkmale) - Umgebung geprägt durch Siedlungsflächen sowie angrenzende Hauptverkehrsstraßen 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Grün- und Gehölzbeständen in den Randbereichen (in sehr geringem Umfang) - Die Zielvorstellung des Landschaftsplanes „Verbesserung von Grün auf Bauflächen“ wird durch die Planung in der Art umgesetzt, dass im Vergleich zum Bestand der Grünanteil im Plangebiet in etwa verdoppelt wird (siehe hierzu Teil A Kap. 20) 	<ul style="list-style-type: none"> - Großbaumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und des Quartiersplatzes - Aufwertung des öffentlichen Raums durch die Anlage eines Quartiersplatzes - angepasste Höhenentwicklung der Gebäude

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.		

24.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
<ul style="list-style-type: none"> - HEAG-Halle als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 HDSchG - Vorkommen von Bodendenkmälern nicht bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> - keine zu erwarten 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Umnutzung der HEAG-Halle - Festsetzung der HEAG-Halle im B-Plan als Denkmal - Der Zwischenbau des Marktes wird im Vergleich zur Gebäudeecke der HEAG-Halle um 1,50 m eingerückt festgesetzt.
Bewertung: Da das vorhandene Kulturdenkmal erhalten bleibt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.		

25. Alternativenprüfung

Aufgrund der Lage im Ortskern bietet sich diese Fläche für die Ansiedlung eines Vollversorgermarktes an. Zudem wird für die denkmalgeschützte HEAG-Halle ein sinnvolles Nutzungskonzept entwickelt.

Eine detaillierte Alternativenprüfung wurde nicht vorgenommen bzw. ist für die vorliegende Planung nicht notwendig.

26. Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Angewandte Untersuchungsmethoden waren:

- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort (April 2009),
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan Südhessen 2000, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Darmstadt).

Weiterhin lagen folgende Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Orientierende und umwelttechnische Untersuchung 08195A; Alte HEAG-Wagenhalle in Darmstadt-Arheilgen, Flur 1, Flurstück 119/12 (Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. N. Gründling, Darmstadt, 05.12.2008)
- Orientierende und umwelttechnische Untersuchung 08184A; Zufahrt und Vorplatz der alten Straßenbahnhalle in Arheilgen, Flur 1, Flurstücke 119/14 und 119/15 (Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. N. Gründling, Darmstadt, 18.12.2008)
- Gutachten Nr. L 6696 über die zu erwartende Geräuschbelastung durch einen geplanten EDEKA-Markt in 65366 Darmstadt-Arheilgen (TÜV Süd Industrie Service GmbH, Eschborn, 22.10.2009, mit ergänzender Stellungnahme vom 22.12.2009)
- Verkehrsuntersuchung Vollversorgermarkt Ortskern Darmstadt-Arheilgen (Planungsbüro von Mörner+Jünger, Darmstadt, November 2009)

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Für den westlichen Teil der geplanten Parkplatzfläche des Marktes liegen bisher keine umwelttechnischen Untersuchungen vor.

Im Bereich der alten HEAG-Wagenhalle sind im Bereich des Kellers eine weitere Bohrson-

dierung und im südlichen Außenbereich der Halle zwei weitere Sondierbohrungen für Boden- und Bodenluftprobennahmen/Analysen durchzuführen.

Inwiefern eine Grundwassergefährdung vorliegt, ist nicht bekannt. Vor dem Hintergrund einer Versiegelung und den hydrogeologischen Randbedingungen ist nach Aussage des Gutachters kein Handlungsbedarf erkennbar. Zur Absicherung empfiehlt der Gutachter jedoch die Durchführung einer Mischprobenanalytik auf PAK, MKW und Schwermetalle.

Weitere Untersuchungen sind im Rahmen der Baumaßnahme durchzuführen.

27. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Städte verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden. Da von der Planung keine wesentlichen Umweltwirkungen ausgehen, kann auf Maßnahmen zur Überwachung bei Durchführung der Planung verzichtet werden. Für weitere Kontrollmaßnahmen wird derzeit kein Erfordernis gesehen.

28. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im historischen Zentrum von Arheilgen das gesamte Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes „Zum Goldenen Löwen“ neu gestaltet. Gleichzeitig soll ein attraktives Versorgungsangebot in Form eines Vollversorgers mit den dazugehörigen Stellplätzen im Ortskern integriert werden.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Vornutzung und der innerstädtischen Lage einer hohen Vorbelastung in Hinblick auf die Naturraumpotenziale. Der Bereich ist größtenteils versiegelt und bebaut, Grünelemente sind nur in einem sehr untergeordneten Maß vorhanden.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblich negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Um Altlasten und Grundwassergefährdungen auszuschließen, empfiehlt der umwelttechnische Gutachter weitere Untersuchungen im Rahmen der Baumaßnahme durchzuführen.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sowie Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Zudem werden eine randliche Eingrünung der Stellplätze sowie Baumpflanzungen festgesetzt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass ein Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig ist.

Der Dezernent VI:



Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat

Wissenschaftsstadt Darmstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 42 mit Vorhaben- und Erschließungsplan – Vollversorgermarkt Ortskern Arheilgen –

für das Gebiet östlich der Frankfurter Landstraße zwischen der Unteren Mühlstraße, der Hofgasse und den nördlichen Grenzen der Grundstücke an der Gute-Garten-Straße

Vorhabenträger: EDEKA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

16. Mai 2011

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

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

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

INHALT**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

1.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
1.1	Umweltprüfung	3
1.2	Immissionsschutz.....	3
1.3	Untersuchungen zu Altlasten	4
1.4	Störfallbetriebe in Umfeld des Plangebietes	5
2.	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
2.1	Öffentlichkeitsbeteiligung.....	5
2.1.1	Maximale Gebäudehöhe des sog. „Nebenriegels“ des Marktes	5
2.1.2	Gewährleistung der Aufenthaltsqualität der angrenzenden Gartenflächen.....	5
2.1.3	Baulinien entlang der Nachbargrenzen	6
2.1.4	Beseitigung von Bäumen - Baumschutzsatzung	6
2.1.5	Schallimmissionen durch haustechnische Anlagen.....	6
2.1.6	Luftimmissionen durch haustechnische Anlagen	6
2.1.7	Maßgaben für die Erdaushubarbeiten.....	7
2.2	Behördenbeteiligung	7
2.2.1	Immissionen	7
2.2.2	Altlasten.....	7
2.2.3	Hinweis zum Verkehrsaufkommen in der Unteren Mühlstraße.....	8
2.2.4	Bodendenkmäler.....	8
2.2.5	Hinweise auf Kabel- und Baumschutzmaßnahmen.....	8
2.2.6	Hinweise auf Kampfmittel	8
3.	Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	9

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

1.1 Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung verursacht wurden, ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird im historischen Zentrum von Arheilgen das gesamte Umfeld des denkmalgeschützten Gebäudekomplexes „Zum Goldenen Löwen“ neu gestaltet. Gleichzeitig soll ein attraktives Versorgungsangebot in Form eines Vollversorgers mit den dazugehörigen Stellplätzen im Ortskern integriert werden.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Vornutzung und der innerstädtischen Lage einer hohen Vorbelastung in Hinblick auf die Naturraumpotenziale. Der Bereich ist größtenteils versiegelt und bebaut, Grünelemente sind nur in einem sehr untergeordneten Maß vorhanden.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblich negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Um Altlasten und Grundwassergefährdungen auszuschließen, empfiehlt der umwelttechnische Gutachter weitere Untersuchungen im Rahmen der Baumaßnahme durchzuführen.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sowie Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Zudem werden eine randliche Eingrünung der Stellplätze sowie Baumpflanzungen festgesetzt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass ein Ausgleich für den vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig ist.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen zu den Umweltbelangen wurden abgewogen und teilweise in der Planung berücksichtigt (siehe Kapitel 2).

1.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsemissionen der Unteren Mühlstraße am Nordrand und der Frankfurter Landstraße im Osten belastet. Weiterhin wirken auf das Plangebiet Immissionen durch die Straßenbahnlinie auf der Frankfurter Landstraße ein.

Der geplante Versorgungsmarkt wird aufgrund des Ziel-, Quell- und Anlieferungsverkehrs Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen hervorrufen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren (TÜV Süd, Oktober 2009, mit ergänzender Stellungnahme vom 22.12.2009) wurden die Geräuschimmissionen für das Planungsgebiet berechnet und Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Ergebnisse

Wenn die im Schallgutachten empfohlenen und im VEP festgesetzten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden, ist der maßgebliche Tages-Richtwert für Mischgebiete und besonderes Wohngebiete von 60 dB(A) durch die Geräuschbelastung des Marktes tags um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Wenn der Parkplatz zwischen 22:00 und 06:00 Uhr genutzt wird, ist der zulässige Immissionswert nach TA Lärm überschritten.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) ist durch den Verkehr des Marktes auf öffentlichen Straßen um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind aktive Lärmschutzmaßnahmen auf dem Grundstück und an den Gebäuden wie folgt geplant:

- Die Fahrwege des Parkplatzes sind mit glattem Asphalt zu befestigen.
- Begrenzung der Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen.
- Beschränkung der Öffnungszeiten und der Andienung der Einzelhandelsbetriebe auf 06:00 bis 22:00 Uhr.
- Einhausung des Verladebereiches des Marktes bis zur nördlichen Fassade des Verkaufsgebäudes
- Keine Nutzung des Parkplatzes zwischen 22:00 und 06:00 Uhr

1.3 Untersuchungen zu Altlasten

Im Bereich der alten HEAG-Wagenhalle (Flurstück 119/12) sowie auf der Zufahrt und dem Vorplatz der alten Straßenbahnhalle (Flurstücke 119/14 und 119/15) wurden orientierende und umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt (Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. N. Grundling, Darmstadt, November 2008).

Für den westlichen Teil der geplanten Parkplatzfläche des Marktes liegen bisher keine Untersuchungen vor.

Aus diesem Grund sind im Rahmen der Baumaßnahme weitere Untersuchungen durchzuführen.

Bereich der alten HEAG-Halle (Flurstück 119/12)

Schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen in diesen Bereichen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Da der Zugang zum südlich der Halle befindlichen Freiflächenstreifen (2 vorgesehene Sondierbohrungen) zum Untersuchungszeitpunkt nicht möglich war und bei Betonbohrungen lediglich ein Keller angebohrt werden konnte, empfiehlt der Gutachter im Bereich des Kellers der alten HEAG-Wagenhalle eine weitere Bohrsondierung und im südlichen Außenbereich der Halle zwei weitere Sondierbohrungen für Boden- und Bodenluftprobenahmen/Analysen durchzuführen.

Die weitere Vorgehensweise regelt der Durchführungsvertrag.

Zufahrt und Vorplatz der alten Straßenbahnhalle (Flurstücke 119/14 und 119/15)

Im Bereich des Flurstückes 119/14 wurde eine Überschreitung des Arsenprüfwertes der BBodSchV festgestellt. Diese erscheint jedoch vor dem Hintergrund vorhandener Versiegelung und der hydrogeologischen Randbedingungen (kein Grundwasser über Ton-schichten in 2 bis 3 m Tiefe) nicht handlungsrelevant.

Weitere Auffälligkeiten ergaben sich aus altlastentechnischer Sicht nicht.

Im Bereich des Flurstückes 119/15 wurde eine Belastung mit Schwermetallen festgestellt. Im altlastentechnischen Sinne ergäben sich für den Wirkungspfad Boden-Mensch bei freiliegenden, unversiegelten Auffüllungen lediglich Nutzungseinschränkungen/ Sanierungsbedarf bei den Nutzungen Kinderspielflächen und Wohngebiete.

Inwiefern eine Grundwassergefährdung vorliegt ist nicht bekannt. Vor dem Hintergrund einer Versiegelung und den hydrogeologischen Randbedingungen ist nach Aussage des Gutachters kein Handlungsbedarf erkennbar. Zur Absicherung empfiehlt der Gutachter jedoch die Durchführung einer Mischprobenanalytik auf PAK, MKW und Schwermetalle.

Die Bodenluftuntersuchungen erbrachten den Nachweis von aliphatischen Kohlenwasserstoffen (Alkane) und damit den Hinweis auf eine Verwendung von Reinigungsbenzin, so dass eine vermutlich engräumige Bodensanierung im südöstlichen Bereich des Grundstücks im Vorfeld von Erdbauarbeiten notwendig ist. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht nicht.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle notwendigen Bodenuntersuchungen und -analysen im Rahmen der Baumaßnahme durchzuführen.

Nach Aussagen des Dezernats Bodenschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt lässt sich ein Sanierungsbedarf derzeit bei Beibehaltung der Nutzung „Industrie- und Gewerbegrundstücke“ nach BBodSchV nicht ableiten. Bei einer Umnutzung (sensibleren Nutzung) besteht ggf. Sanierungsbedarf für den Wirkungspfad Boden-Mensch.

1.4 Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebietes

Eine oder mehrere für das Plangebiet zu berücksichtigende Störfallanlagen nach dem BImSchG und der 12. Verordnung zum BImSchG (12. BImSchV, Störfallverordnung) befinden sich auf dem Betriebsgelände der Fa. Merck ca. 3.000 m vom Plangebiet entfernt. Auf Grundlage des Gutachtens des TÜV Nord vom Juni 2006 wurde für den Betriebsbereich der Fa. Merck der zu beachtende Achtungsabstand ermittelt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Achtungsabstandes.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

2.1.1 Maximale Gebäudehöhe des sog. „Nebenriegels“ des Marktes

Von Bürgern wurde darauf hingewiesen, dass für den an ihr Grundstück grenzenden Nebenriegel des Marktes keine maximale Gebäudehöhe vorgegeben wurde.

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Der Anregung wurde im Laufe des Verfahrens entsprochen.

Der Bereich des sog. Nebenriegels wurde im Vergleich zum Entwurf zur Verkaufshalle hin nach Osten und Süden abgegrenzt und mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m festgesetzt.

2.1.2 Gewährleistung der Aufenthaltsqualität der angrenzenden Gartenflächen

Von Bürgern wurde darauf hingewiesen, dass eine Gewährleistung der Aufenthaltsqualität in ihrem Gartengelände und Innenhof sowie die Unzulässigkeit von Nebenanlagen im angrenzenden Bereich „Nebenriegel“ wünschenswert wären.

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwar zulässig, die Aufenthaltsqualität im südlich angrenzenden Gartengelände und Innenhof wird jedoch bei einer Errichtung solcher Anlagen nach wie vor ungestört gewährleistet sein.

2.1.3 Baulinien entlang der Nachbargrenzen

Von Bürgern wurde darauf hingewiesen, dass von keinerlei Auflagen bei künftigen eigenen Baumaßnahmen durch die geplante Grenzbebauung ausgegangen wird.

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Durch die Grenzbebauung des Marktes ergeben sich keine Auflagen für künftige Baumaßnahmen auf dem Grundstück 139/1. So ist nach wie vor eine Grenzbebauung sowie ein Gebäude mit Grenzabstand möglich.

2.1.4 Beseitigung von Bäumen - Baumschutzsatzung

Von Bürgern wurde darauf hingewiesen, dass auf Ihrem Grundstück, welches im Süden an das Plangebiet grenzt, 2 Bäume durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. Da angenommen wird, dass sich der Wurzelbestand der Bäume bis auf das Plangebiet erstreckt, sollte dies bei Erdarbeiten entsprechend berücksichtigt werden.

Von einem Bürger wurde darauf hingewiesen, dass das Wegfallen von zwei Nadelbäumen auf dem Grundstück 139/1, welche als Lärmschutz dienen könnten, als grundlos angesehen wird.

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Die Beseitigung der zu fällenden Bäume ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Falls eine Beseitigung der Bäume notwendig ist, wird es hierzu und zu den Kosten vertragliche Vereinbarungen geben.

2.1.5 Schallimmissionen durch haustechnische Anlagen

Von Bürgern wurde darauf hingewiesen, dass sich in den Ausführungen nicht die Standorte haustechnischer Anlagen erkennen lassen und somit der vorgegebene Abstand von 10 m zu den Wohnhäusern nicht überprüft werden kann.

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Beim Betrieb von haustechnischen Anlagen, wie Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde ein theoretischer Abstand von haustechnischen Anlagen zu Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet von 10 m angenommen, um die Emissionen dieser Anlagen angeben zu können.

2.1.6 Luftimmissionen durch haustechnische Anlagen

Von Bürgern wurde darauf hingewiesen, dass keine konkrete Aussage bezüglich der Abluft haustechnischer Anlagen und damit einhergehender Luftverunreinigungen und Gerüche getroffen wurde.

Von einem Bürger wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der geplanten Grenzbebauung an die Grundstücke 140/1 und 140/2 Beeinträchtigungen durch Lärm, Abgase und Gestank befürchtet werden.

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Die für den Betrieb von haustechnischen Anlagen zu beachtenden Aspekte ergeben sich aus der Verordnung über die Prüfung technischer Anlagen und Einrichtungen in Gebäuden (Technische Prüfverordnung - TPrüfVO) vom 18.12.2006 (Siehe oben).

Durch das Vorhaben werden die gängigen Richtwerte für Immissionen eingehalten werden, so dass Beeinträchtigungen weder durch den Markt selbst, noch durch haustechnische Anlagen zu befürchten sind.

2.1.7 Maßgaben für die Erdaushubarbeiten

Von Bürgern wurde darauf hingewiesen, dass keine Maßgaben für die Erdaushubarbeiten vorgegeben werden.

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

Die Erdaushubarbeiten sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Die Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmung „DIN 4123 Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen im Bereich bestehender Gebäude“ sind hier jedoch zu beachten.

Eine Beweissicherung ist hier nicht vorgeschrieben, jedoch sinnvoll.

2.2 Behördenbeteiligung**2.2.1 Immissionen**

Vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Immissionsschutz wurde darauf hingewiesen, dass für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB hinsichtlich Immissionsschutz folgendes zu beachten ist:

Es sind Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf gewerbliche Anlagen oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen haben kann oder ob die Planung selbst Auswirkungen von gewerblichen Anlagen oder entsprechend genutzten bzw. geplanten Flächen ausgesetzt sein kann. Hier ist unbedingt auch auf Störfallbetriebe in der Umgebung zu achten.

Weiter sind Angaben zu Lärm, insbesondere Verkehrslärm, Lufthygiene (Staub/Geruch), Erschütterungen, Licht, Strahlung und Klima zu machen.

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Eine schalltechnische Untersuchung wurde erarbeitet (TÜV Süd, Eschborn, 22.10.2009, mit ergänzender Stellungnahme vom 22.12.2009).

Im Rahmen der Umweltprüfung werden entsprechend der Stellungnahme, u.a. aufbauend auf dem Schallgutachten, Angaben gemacht.

Siehe hierzu auch Kapitel 1.2 „Immissionen“ und 1.4 „Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebietes“.

2.2.2 Altlasten

Vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz wurde auf den Altstandort „Ehemalige HEAG-Hallen, Darmstadt-Arheilgen“ hingewiesen. Die dem RP vorliegenden Gutachten des Büros Gündling vom 13.07.2010 und 11.12.2008 belegen zwar Verunreinigungen der betroffenen Grundstücke. Ein Sanierungsbedarf lässt sich aber derzeit bei Beibehaltung der Nutzung „Industrie- und Gewerbegrundstücke“ nach BBodSchV nicht ableiten. Bei einer Umnutzung (sensibleren Nutzung) besteht ggf. Sanierungsbedarf für den Wirkungspfad Boden-Mensch.

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Begründung und der Umweltbericht wurde um Aussagen zu den Altlasten ergänzt.

Die weitere Vorgehensweise bezüglich der vorhandenen Verunreinigungen der Grundstücke regelt der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle notwendigen Bodenuntersuchungen und -analysen im Rahmen der Baumaßnahme durchzuführen.

Siehe hierzu auch Kapitel 1.3 „Untersuchungen zu Altlasten“.

2.2.3 Hinweis zum Verkehrsaufkommen in der Unteren Mühlstraße

Von einigen Naturschutzverbänden, gemeinsam vertreten durch Herrn Dr. Helmut Wolf wurde auf die starke Zunahme des Autoverkehrs in der Unteren Mühlstraße hingewiesen.

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Eine verkehrstechnische Untersuchung wurde erarbeitet (von Mörner+Jünger, Darmstadt, November 2009). Nach dessen Ergebnissen ist zwar durch den Markt mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen, dieser kann jedoch leistungsfähig abgewickelt werden.

Eine darauf aufbauende schalltechnische Untersuchung (TÜV Süd, Eschborn, 22.10.2009, mit ergänzender Stellungnahme vom 22.12.2009) kommt zum Ergebnis, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) durch den Verkehr des Marktes auf öffentlichen Straßen um mindestens 6 dB(A) unterschritten wird.

Die Ergebnisse der o.g. Gutachten wurden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

2.2.4 Bodendenkmäler

Vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen wurde darauf hingewiesen, dass wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist.

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Hinweis wurde berücksichtigt und unter Hinweise, Ziffer 2 „Bodendenkmäler“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.2.5 Hinweise auf Kabel- und Baumschutzmaßnahmen

Von der HSE Technik GmbH & Co. KG und der Deutschen Telekom AG wurde auf notwendige Kabel- und Baumschutzmaßnahmen hingewiesen.

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Hinweis wurde berücksichtigt und unter Hinweise, Ziffer 4 „Leitungsschutzmaßnahmen“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

2.2.6 Hinweise auf Kampfmittel

Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes wurde ausgeführt, dass die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben hat, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

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

Berücksichtigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Während der Bodenuntersuchungen wurden auf dem gesamten Gelände bisher noch keine Kampfmittel gefunden.

Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist jedoch eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggfs. nach Abtrag des Oberbodens) auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

Der Hinweis wurde berücksichtigt und unter Hinweise, Ziffer 5 „Kampfmittelbelastung und -räumung“ in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie mit Wendeschleife bis ans nördliche Ortsende Arheilgens standen die Flächen der ehemaligen Wendeschleife im Ortskern für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Das 2003 erstellte Einzelhandelskonzept für das Stadtteilzentrum Arheilgen sieht zur Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion Arheilgens einen neuen Standort nur im Zentrum vor.

Aufgrund der Lage der zur Verfügung stehenden Flächen im Zentrum des Ortskerns bot sich diese Fläche für die Ansiedlung eines Vollversorgermarktes an. Zudem wird die vorhandene denkmalgeschützte HEAG-Halle in das Nutzungskonzept sinnvoll integriert.

Insoweit wurden keine weiteren Planungsalternativen untersucht.

Der Dezernent VI:



Dipl.-Ing. Dieter Wenzel
Stadtrat