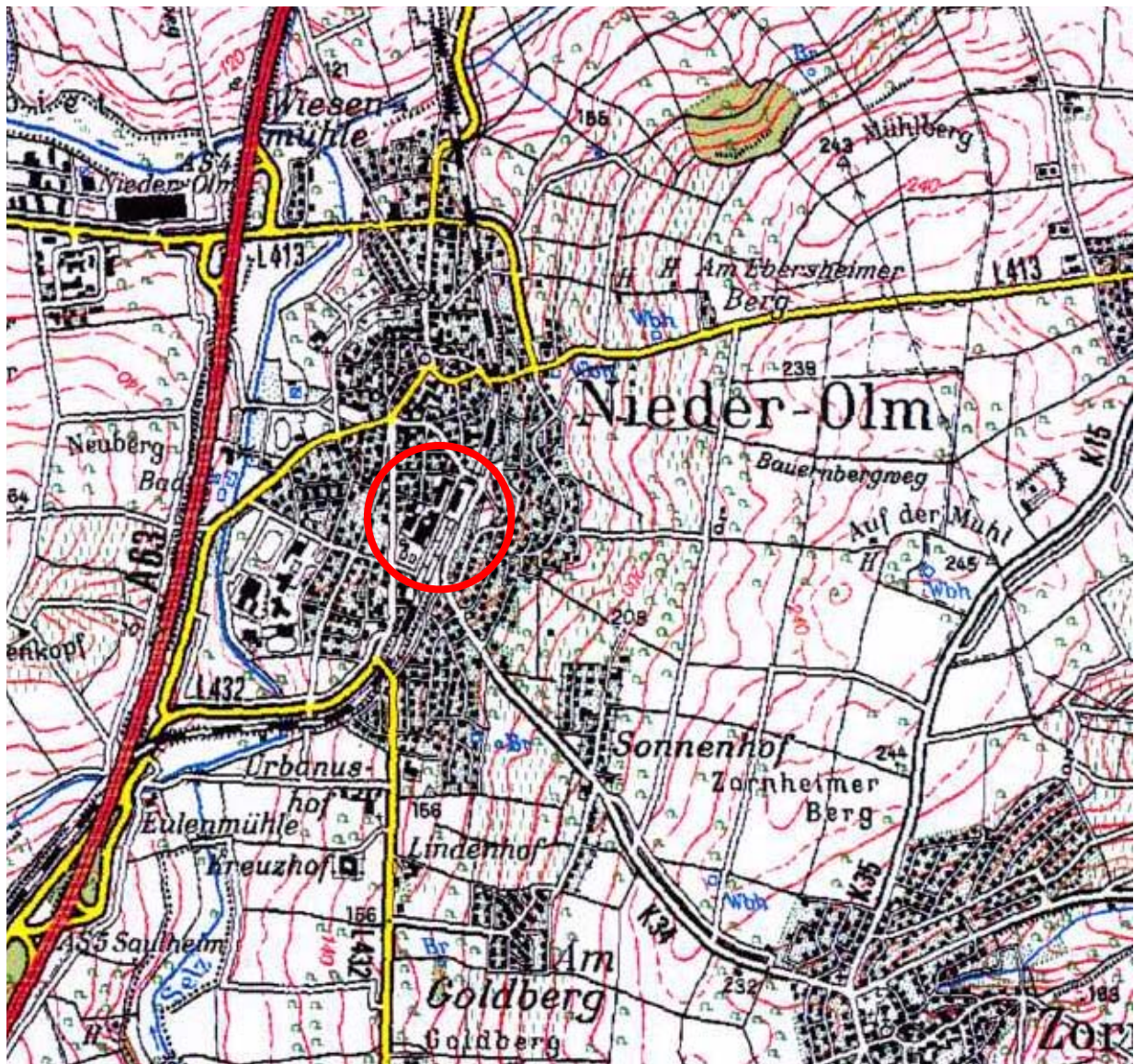


Stadt Nieder-Olm

Bebauungsplan „Am Bahnhof - Teil I“

Begründung



Inhalt:

Vorbemerkung	2
1. Planungsrechtliche Grundlagen	3
2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes	4
3. Zweck der Planung und Planungsziele	7
4. Erschließung	8
5. Planerisches Konzept	10
6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften	19
7. Kosten für die Erschließung	23

Vorbemerkung

Nach § 9 (8) BauGB ist jedem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen. Die Begründung zum Bebauungsplan ist während des Aufstellungsverfahrens fortzuschreiben.

1. Planungsrechtliche Grundlagen

1.1 Regionalplanung (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2004)

Laut regionalem Raumordnungsplan Rheinhessen Nahe:

- Zuordnung zum Mittelbereich Mainz
- Zentraler Ort: Mittelzentrum im Ergänzungsnetz
- Besondere Funktion: Wohnen (verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen)
- Besondere Funktion: Gewerbe (verstärkte Ausweisung von Gewerbeflächen)
- Ausweisung des Plangebietes überwiegend als Wohnbaufläche (Bestand)

Zur Klärung der Raumverträglichkeit der Planung wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt. Das durchgeführte raumordnerische Verfahren wurde mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass die geplante Maßnahme mit den Zielen der Raumplanung vereinbar ist.

1.2 Flächennutzungsplan:

Durch den Beschluss des Stadtrates der Stadt Nieder-Olm vom 25.10.2007 befindet sich die 2. Änderung des Flächennutzungsplans 2015 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm derzeit im Änderungsverfahren.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 12. Juni 2008. Derzeit befindet sich der FNP 2015, 2. Änderung zur Genehmigung bei der Kreisverwaltung Mainz-Bingen

Der Flächennutzungsplan 2015 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, 2. Änderung sieht für den Geltungsbereich im nordöstlichen Bereich Mischgebiet und im südwestlichen Bereich Sondergebiet, Handel und Dienstleistung vor.

Der Bebauungsplan „Am Bahnhof – Teil I“ der Stadt Nieder-Olm wird aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans 2015 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm, 2. Änderung entwickelt sein. Der Bebauungsplan wird daher im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB aufgestellt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

2.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich liegt in der
Gemarkung: Nieder-Olm,

und umfasst die Flurstücke:

Flur: 6
Flurstück: 567/15

Flur: 15
Flurstücke 86/49, 86/2, 86/40, 87/11, 86/6, 272/4, 272/5, 272/2, 74/1, 83/6,
73/3, 76/3, 78/6, 79/10, 81/1, 81/2, 81/3, 73/23, 267/1 und 76/2.

Das Gebiet liegt im zentrumsnahen Bereich von Nieder-Olm, ca. 350m südöstlich des Ortskerns (Pariser Platz). Das Gebiet stellt zwar keine A-Lage dar, ist aber eindeutig als integrierter Standort einzustufen. Die fußläufige Distanz zwischen Projekt und A-Lage beträgt weniger als 300m. Im allgemeinen gilt ein Standort als integriert, wenn er barrierefrei in einem Radius von etwa 800m um das Zentrum liegt.

Die Anbindung an die Innenstadt erfolgt durch die Oppenheimer Straße.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden: von der Heschstraße, der Heinrichstraße und der Gärtnergasse,
im Westen: von der Oppenheimer Straße,
im Süden: durch die Ludwig-Eckes-Allee
im Osten: durch die Ludwig-Eckes-Allee und die Bahnlinie.

Im Norden, Westen und Süden befinden sich an den Geltungsbereich anschließend Gebiete mit Mischgebietscharakter.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 41.623 m².

2.2 Topographie

Das Gelände fällt im südlichen Bereich von Osten nach Westen (also von der Ludwig-Eckes-Allee zur Oppenheimer Straße) um ca. 4,90m. Im nördlichen Bereich entlang der Heschstraße fällt es von Osten nach Westen um ca. 9,00m.

In Nord-Süd Richtung fällt es im östlichen Teil (entlang der Ludwig-Eckes-Allee) um ca. 1,00m. Entlang der Oppenheimer Straße steigt das vorhandene Gelände in Nord-Süd Richtung um ca. 5,10m.

Die Höhenschichtlinien zeigen ein Gefälle von 135,00 m üNN im Nord-Osten bis 123,91 m üNN im Westen.

2.3 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet befand sich früher im Besitz der seit 1857 in Nieder-Olm ansässigen Fa. Eckes, einem international tätigen Hersteller von Fruchtsäften und früheren Hersteller von

Spirituosen. Das Gebiet war seither Teil der für Verwaltung und Produktion genutzten Flächen in Nieder-Olm. Im Zuge von Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Unternehmens wurde das Grundstück von der Fa. Eckes AG veräußert. Derzeit wird das Grundstück noch von der Fa. Eckes AG genutzt. Die momentan noch auf dem Grundstück befindlichen Nutzungen durch die Fa. Eckes sollen aber nach und nach verlagert werden. Diese Umstrukturierung und die Verlagerung an einen anderen Standort erfolgt jedoch schrittweise, so dass die weitere Entwicklung des Gebietes als schrittweise Entwicklung zu sehen ist. Hierbei wurde bereits die Verlagerung der Produktion abgeschlossen. Die Verlagerung der Verwaltungsnutzung folgt in den nächsten Jahren.

Das Gebiet verfügt über einen Gebäudebestand.

Nördlicher Grundstücksteil:

Etwa 2/3 des Grundstückes wurden bisher durch die Fa. Eckes genutzt. Hier befinden sich Verwaltungsgebäude, Lager, Tanklager für Säfte und Spirituosen, (stillgelegte) Produktionsanlagen u.ä. Die Gebäude befinden sich vor allem entlang der Ludwig-Eckes-Allee. Diese Gebäude verfügen über 2 bis 5 Vollgeschosse. Die Gebäude sind so in das vorhandene Gelände integriert, dass das Untergeschoss aus Richtung der Oppenheimer Straße fast insgesamt frei liegt und teilweise ebenerdig erreichbar ist. Zur Oppenheimer Straße hin befindet sich zudem eine Lagerhalle mit 2 Vollgeschossen.

Südlicher Grundstücksteil:

Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Sportanlage mit 4 Tennisfeldern und einem zugehörigen eingeschossigen Baukörper (ehem. Vereinsheim). Die Sportanlage wird nicht mehr genutzt. Die Tennisfelder sind Sandplätze.

Alle auf dem Grundstück befindlichen Produktionsanlagen wurden außer Betrieb genommen. Lediglich ein Teil der Tanklager für Spirituosen wird noch genutzt. Es befindet sich zudem noch ein Hochregallager in Benutzung, welches zur Lagerung von Werbemitteln dient.

Durch die vorhandene Nutzung als Gewerbegebiet weist das Grundstück einen hohen Versiegelungsgrad auf. Nach Osten, zur Ludwig-Eckes-Allee hin, befinden sich Stellplätze für Besucher und Betriebsangehörige, nach Norden, zur Heschstraße hin, befinden sich ebenfalls KFZ-Stellplätze. Südlich der Bestandsgebäude befindet sich eine asphaltierte Zufahrt von der Ludwig-Eckes-Allee zum tieferliegenden Geländeniveau (Niveau Oppenheimer Straße), hieran anschließend befindet sich eine große asphaltierte Fläche, welche bisher zum Wenden von LKWs diente. Der nördliche und nordöstliche Grundstücksteil sind nahezu vollversiegelt. Im südlichen Teil des Grundstückes (Tennisplätze) und im westlichen Grundstücksteil befinden sich Grünflächen. Die Oppenheimer Straße und der parallel zur Bahnlinie verlaufende Teil der Ludwig-Eckes-Allee wird gesäumt von einem alten Bestand an Alleebäumen.

2.4 Boden

Nieder-Olm liegt im nördlichen Teil des Rheinhessischen Hügellands bzw. im Mainzer Becken, am östlichen Ufer der Selz.

Im Gebiet um Nieder-Olm herrschen Lössböden von hoher Qualität vor.

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes sind rutschgefährdete Hänge bekannt. Die Hangstabilitätskarte des linksrheinischen Mainzer Beckens stellt von Hangbewegungen betroffene bzw. gefährdete Gebiete dar. Nieder-Olm ist in der Hangstabilitätskarte teilweise als

„nachgewiesenes Rutschgebiet“ und teilweise als „vermutetes Rutschgebiet“ aufgenommen. Das Plangebiet liegt direkt östlich an den als „nicht sicher nachgewiesenes Rutschgebiet“ gekennzeichneten Bereich.

Bodenschutz und Altlastensituation:

Auf dem Gebiet wurden früher Spirituosen hergestellt. Für die Destillation sind hohe Temperaturen notwendig. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde geprüft, ob große Brennstofflager auf dem Betriebsgelände vorhanden sind oder waren und ob weitere altlastenverdächtige Nutzungen (z.B. Betriebstankstelle) vorhanden waren. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen einer historischen Altlastenuntersuchung. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Kontamination oder Altlasten jedoch nicht zu erwarten.

Der Fund von Gebäudedenkmalern ist nicht zu erwarten. Sofern bei Erdarbeiten trotzdem Funde in Erscheinung treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu verständigen.

In Verbindung mit konkreten Bauvorhaben wird dem Verantwortlichen die Erstellung eines Baugrundgutachtens unter besonderer Berücksichtigung der Hangstabilität dringend empfohlen.

Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser (z.B. Dachentwässerung) ist auf dem Grundstück wegen der vermuteten geringen Wasserdurchlässigkeit und auch im Hinblick auf das latente Rutschgebiet nicht zu empfehlen. Aus ökologischer Sicht und zur Eindämmung der Belastung des örtlichen Entwässerungssystems ist eine Versickerung von Wasser aber grundsätzlich erwünscht. Vor Einleitung von Wasser in den Hang ist zu Prüfen, ob dies die Hangstabilität gefährdet. Die Einleitung von Wasser in den Hang ist nur an Stellen gestattet, an denen dies den Hang nicht beeinträchtigt. Gegebenenfalls ist das Wasser mittels separater Kanäle an für Versickerung geeignete Stellen zu leiten. Eine Ableitung der Oberflächenwässer in das Kanalnetz ist zulässig.

2.5 Grundwasser

Da keine gesicherten Erkenntnisse oder Messdaten über die Grundwassersituation vorliegen, kann hierüber keine präzise Aussage gemacht werden.

Im Hinblick auf eine grundsätzliche Bebaubarkeit und Versickerungsfähigkeit ist von einem ausreichenden Grundwasserflurabstand auszugehen. Vor konkreten Baumassnahmen wird dem Verantwortlichen empfohlen, nähere Details durch hydrogeologische Gutachten prüfen zu lassen.

2.6 Nähe zu Bahnanlagen

Westlich des Geltungsbereichs befinden sich Bahnanlagen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen (insbesondere Luft und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.).

Während Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper (wenn z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird) werden zur Warnung des Personals gegen die Gefahren des Eisenbahnbetriebs Typhone oder Signalhörner benutzt. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

3. Zweck der Planung und Planungsziele

Durch den Verkauf des Grundstückes und den Entschluss der Fa. Eckes AG das Plangebiet zukünftig nicht mehr zu nutzen ergibt sich nun die Möglichkeit dieses innenstadtnahe Gebiet einer neuen Nutzung zuzuführen (Konversion). Ziel ist es verträgliche Nutzungen in das innenstadtnahe Gebiet zu integrieren. Hierzu soll der Gebäudebestand den neuen Bedürfnissen angepasst werden. Ergänzend zum vorhandenen Gebäudebestand soll eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht werden. Dies bietet gegenüber der Erschließung eines Gebietes außerhalb des Ortszusammenhangs viele Vorteile, u.a. dass hier die Versorgung und die notwendige Infrastruktur bereits vorhanden sind und i.d.R. nicht neu geschaffen werden müssen, allenfalls muss hier eine Ergänzung stattfinden. Dies ist also sowohl aus wirtschaftlichen, als auch aus ökologischen Gründen sinnvoll. Ebenso trägt die Nachverdichtung innerhalb der vorhandenen gewachsenen Struktur auch dazu bei der Zersiedelung entgegen zu wirken.

Im Jahr 2006 hat die Verbandsgemeinde Nieder-Olm eine Einzelhandels-Strukturanalyse in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, den Status Quo festzustellen und die Einzelhandels-Strukturanalyse für die weitere Lenkung der Einzelhandelsentwicklung in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (und auch der Stadt Nieder-Olm) zugrunde zu legen. Die Einzelhandels-Strukturanalyse ergab, dass die Stadt Nieder-Olm derzeit nicht in der Lage ist, ihr angestammtes Potential zu binden. In seiner Stellung als Mittelzentrum soll die Stadt Nieder-Olm zusätzlich für die adäquate Versorgung im Einzugsbereich sorgen. Die Zentralität der Stadt Nieder-Olm als wichtigster Versorgungsstandort der gleichnamigen Verbandsgemeinde ist in einigen Sortimentsgruppen zu schwach ausgeprägt. Die Analyse kommt zudem zum Ergebnis, dass derzeit einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential aus der Stadt Nieder-Olm abfließt.

Zur besseren Deckung und Sicherung der Nahversorgung im Verbandsgebiet von Nieder-Olm und zur Verbesserung der Angebotsvielfalt und –qualität soll die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel im Plangebiet ermöglicht werden.

Das Gesamtkonzept sieht zudem vor, Wohnnutzung, Büronutzung, die Nutzung für Arztpraxen (Ärztehaus) u.ä., sowie sonstigen nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu etablieren. Zudem ist die Integration von öffentlichen Einrichtungen geplant, je nach Bedarf z.B. Kleinkunstabühne, Themenkino, Jugendtreff o.ä.

Zur Verwirklichung der o.g. Ziele hat der Stadtrat der Stadt Nieder-Olm daher am 21.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Bahnhof – Teil I“ beschlossen.

4. Erschließung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortszusammenhangs und es ist bereits bebaut. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Erschließung gesichert ist.

4.1 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch das bereits vorhandene Ortsnetz gewährleistet. Auf dem Plangebiet befinden sich bereits Trinkwasserleitungen, die die vorhandenen Gebäude andienen.

Zuständig ist die Wasserversorgung Rheinhessen GmbH.

4.2 Strom

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das bereits vorhandene Ortsnetz gewährleistet. Die auf dem Gebiet befindlichen Gebäude werden bereits mit Elektrizität versorgt.

Zuständig für die Unterhaltung des Ortsnetzes sind die Elektrizitätswerke Rheinhessen AG.

4.3 Erdgas

Die Versorgung mit Erdgas ist über das vorhandene Ortsnetz gewährleistet.

Zuständig ist die Thüga Energienetze GmbH.

4.4 Abwasser

Durch den Anschluss an das vorhandene Abwassersystem ist die Entsorgung von Abwasser (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) gewährleistet. Zuständig ist die Verbandsgemeindewerke Nieder-Olm.

Im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde durch einen Bürger vorgetragen, dass die Situation der Entwässerung ungünstig sei, da die in der Oppenheimer Straße befindliche Leitung nicht ausreichend dimensioniert sei. Dem ist entgegen zu halten, dass durch die zuständige Stelle keine Bedenken vorgetragen wurden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Abwasserleitung in der Oppenheimer Straße ausreichend groß dimensioniert ist.

Die Nutzung von Niederschlagswasser (z.B. zur Bewässerung der Freiflächen oder als Brauchwasser) wird ausdrücklich begrüßt. Ebenso ist die Versickerung von Niederschlagswasser aus ökologischen und auch wirtschaftlichen Gründen und zur Entlastung des vorhandenen Systems willkommen.

4.5 Verkehrserschließung und Verkehrsaufkommen

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist durch die vorhandene Anbindung an die Oppenheimer Straße und die Ludwig-Eckes-Allee gesichert. Die L432 führt nach Süden, die L413 nach Norden, jeweils zum Autobahnanschluss. Die L401 führt nördlich Richtung Mainz. Die Zornheimer Straße (K34) führt östlich Richtung Mommenheim.

Das Gebiet kann direkt von den bestehenden öffentlichen Straßen wie folgt erschlossen werden:

- Aus Richtung Westen: Oppenheimer Straße
- Aus Richtung Norden: Gärtnergasse / Heschstraße (bestehende Zufahrten)
- Aus Richtung Osten und Süden: Ludwig-Eckes-Allee (bestehende Zufahrten)

Die speziell für den Teilbereich „Einzelhandel“ notwendige Anbindung an die überregionalen Verkehrssträger ist vorhanden. Auf dem Grundstück selbst sind – auch durch die

Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen – alle Erfordernisse für eine leistungsfähige Anbindung des Gesamtgeländes erfüllt.

Die direkte verkehrstechnische Erschließung wird wie folgt geregelt:

PKW-Verkehr:

Die Zufahrt zum Einzelhandelsprojekt erfolgt über die Oppenheimer Straße sowie über die Ludwig-Eckes-Allee. Somit ist gewährleistet, dass das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen so direkt wie möglich zu dem Plangebiet / von dem Plangebiet weg geleitet wird, dadurch dass die direkte Anbindung an die L432 und L 413, die Tangente und im weiteren Verlauf an die Autobahn sowie an die K34 (Zornheimer Straße) vorhanden sind. Ein Durchfahren der „Wohnstraßen“ Gärtnergasse und Heschstraße sind für den Kundenverkehr des Fachmarktzentrums nicht zulässig. Dies muss durch geeignete verkehrstechnische Maßnahmen auf dem Gelände sichergestellt werden.

LKW-Lieferverkehr:

Der LKW-Lieferverkehr wird das Gebiet schwerpunktmäßig von Süden über die L432 und über die Ludwig-Eckes-Allee anfahren. Das Abfahren der LKW erfolgt ebenfalls über die Oppenheimer Straße nach Süden. Eine Abfahrt von LKW nach Norden (in den Ortskern) ist nicht geplant. Eine Abfahrt nach Norden soll soweit auf dem Gelände möglich durch geeignete verkehrstechnische Maßnahmen unterbunden werden. Des Weiteren sollte das Abfahren von LKW-Lieferverkehr nach Norden auch im Verkehrsraum der Oppenheimer Straße entsprechend geregelt werden. Eine solche Regelung kann aber nicht innerhalb dieses Bebauungsplansverfahrens erfolgen.

Eine grundsätzliche Zunahme des LKW-Verkehrs gegenüber dem bisher durch die Nutzung der Fa. Eckes AG bereits vorhandenen LKW-Verkehr ist nicht zu erwarten. Die Anfahrt erfolgte auch bisher über die Oppenheimer Straße und die Ludwig-Eckes-Allee. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass für die Bewohner der angrenzenden Wohngebiete mit Mischgebietscharakter keine Verschlechterung der Situation eintritt.

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereichs ist gesichert.

Im Rahmen der durchgeführten raumordnerischen Prüfung wurde eine überschlägige Verkehrsberechnung durchgeführt. Hier wird von ca. 2.000 PKW-Bewegungen sowie von ca. 10 LKW-Bewegungen pro Tag ausgegangen.

Zur tieferen Beleuchtung und abschließenden Bewertung der Verkehrssituation wurde durch die Stadt Nieder-Olm eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese wurde vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Dieter Bauer, Wörth am Rhein durchgeführt. Die Verkehrsuntersuchung folgt dabei folgender Methode:

- a. Verkehrserhebung
- b. Abschätzung des Verkehrsaufkommens des Plangebietes
- c. Prognose der zu erwartenden Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen (mit/ohne Planung) für das Prognosejahr 2020
- d. Beurteilung der Ergebnisse

Dabei basieren Schätzungen und Prognosen auf einem „worst-case Szenario“ mit höchst möglichen Prognosezahlen und lässt dabei Synergie Effekte wie die Unterbrechung von bereits bestehenden Fahrten, den Besuch mehrerer Geschäfte bei nur einer Anfahrt etc. außer Acht. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die prognostizierte Anzahl der Fahrten tatsächlich nicht erreicht werden wird.

Trotz der Verwendung der maximal möglichen Belastungen kommt die Verkehrsuntersuchung zu dem Schluss, dass es durch die prognostizierte Mehrbelastung nicht zu Leistungsengpässen der betroffenen Straßen und Knotenpunkte kommen wird. Für die direkt angrenzende Oppenheimer Straße wird – auch für den Fall einer nicht Realisierung des Vorhabens – empfohlen das alternierende Parken aufzuheben.

Fazit:

Eine Zunahme des LKW-Verkehrs gegenüber der bisherigen Situation in der näheren Vergangenheit (Nutzung durch die Fa. Eckes) ist wie oben beschrieben nicht zu erwarten. Eine Zunahme der PKW-Bewegungen ist aber zu erwarten. Der Zunahme des Verkehrs steht aus raumordnerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten die Integration des Fachmarktzentrums in den örtlichen Zusammenhang entgegen, das Vorhaben folgt also dem städtebaulichen Integrationsgebot und dem Konzentrationsgebot und es entspricht auch dem Zielabweichungsentscheid von 2004 (siehe dazu Kapitel 5.1.2). Durch die getroffenen Regelungen wird der Schutz der Anwohner der angrenzenden Wohngebiete mit Mischgebietscharakter gewährleistet. Eine Zunahme des PKW-Verkehrs ist nicht vermeidbar. Zur Bewertung der resultierenden schalltechnischen Auswirkungen und Erfordernisse wurde ein Lärmgutachten durchgeführt (siehe hierzu Punkt 5.6). Die Verkehrsuntersuchung wird Anlage zu dieser Begründung.

4.6 ÖPNV

Der Geltungsbereich ist durch das Netz des ORN Omnibusverkehr Rhein-Nahe GmbH, Buslinien 640, 652, 657 und weitere erschlossen. Ebenso besteht eine Anbindung an das Bahnnetz der Deutschen Bahn AG durch Regionalbahn und Regionalexpress.

Der Bahnhof der Stadt Nieder-Olm befindet sich direkt an das Plangebiet anschließend an der Ludwig-Eckes-Allee, er ist fußläufig direkt zu erreichen.

5. Planerisches Konzept

5.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Planungsziele zu erreichen werden im Geltungsbereich folgende verschiedene Gebiete mit unterschiedlichen Arten und Maßen baulicher Nutzung festgesetzt:

3 Mischgebiete (MI) nach §6 BauNVO festgesetzt.

2 Sondergebiete „Fachmarktzentrum, Dienstleistung und Kultur“ (SO) nach §11 BauNVO

5.1.1 Mischgebiete

Die nördlichen Teile des Plangebietes hin werden als Mischgebiete nach §6 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird das innerörtliche Plangebiet mit seiner bisherigen gewerblichen Nutzung besser integriert. Zu beachten ist hier jedoch die schrittweise Entwicklung des Gebietes zu seinem geplanten Zustand hin, der durch die Verlagerung der Produktion der Fa. Eckes AG begonnen hat und in den nächsten Jahren mit der Verlagerung der Verwaltungsnutzungen und Lagernutzungen fortgesetzt und beendet werden soll. Die

vorhandenen Baukörper und die aktuell vorhandenen Nutzungen sollen – über den bloßen Bestandschutz hinaus – auch weiterhin auf dem Gebiet zulässig sein.

Zugelassen werden Nutzungen, die der derzeitigen Nutzung des Geltungsbereichs entsprechen und die sich eingliedern. Zudem sollen die Nutzungen mit den Nutzungen der näheren Umgebung verträglich sein, hier vor allem mit den angrenzenden Gebieten mit Mischgebietscharakter. Im Einzelnen sind zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zum Schutz der Anwohner der angrenzenden Gebiete sind Nutzungen, die sich nicht in die nähere Umgebung eingliedern und nicht der bereits vorhandenen Nutzung entsprechen nicht zulässig. Insbesondere sind dies Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach §4a (3) Nr. 2 BauGB.

5.1.2 Sondergebiete

Die südlichen Teile des Geltungsbereichs zwischen der Oppenheimer Straße und der Ludwig-Eckes-Allee werden als Sondergebiete „Fachmarktzentrum, Dienstleistung und Kultur“ festgesetzt. Zulässig sind hier großflächige Einzelhandelsbetriebe nach §11 (3) unter Berücksichtigung der aufgeführten Sortimentsliste und der maximal zulässigen Verkaufsfläche des jeweiligen Sortiments.

Einzel Sortiment	Verkaufsfläche in m ² als Obergrenze
Nahrungs- und Genussmittel	5.000 qm
Drogeriewaren	2.000 qm
Textilen, Bekleidung	4.000 qm
Computer mit Zubehör, Musikalienhandel, Tonträger	1.500 qm
Sportwaren	2.000 qm
Hausrat	500 qm
Spielwaren	250 qm
Uhren, Schmuck, Optik	100 qm
Bau-, Garten- und Heimwerkerartikel	1.500 qm
Möbel, Einrichtungsbedarf	800 qm

Die festgesetzte Sortimentsliste dient der Verwirklichung der Ziele der Stadt Nieder-Olm und regelt die Entwicklung des Einzelhandels nach den Bedürfnissen der Stadt und der Verbandsgemeinde, basierend auf den in der Einzelhandels-Strukturanalyse der Verbandsgemeinde Nieder-Olm festgestellten Umstände und der dort definierten Ziele.

Die gesamte zulässige Verkaufsfläche wird für beide Gebiete auf zusammen 8.400m² begrenzt.

Zudem sind folgende ergänzende Nutzungen (insbesondere auch kultureller Art) zulässig: Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude, Dienstleistungsangebote, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, sportliche soziale und gesundheitliche Zwecke, Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe.

Laut §11 (3) BauNVO ist bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, wie sie hier festgesetzt sind, „in der Regel“ davon auszugehen, dass sie sich „nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können“, wenn diese Vorhaben eine „Geschossfläche von 1.200m²“ überschreiten. Das geplante Vorhaben hat eine Geschossfläche über 1.200m².

Das geplante Einzelhandelsprojekt ist als Fachmarkttagglomeration oder Fachmarktzentrum einzustufen. Das Vorhaben ist daher nur in Kerngebieten oder Sondergebieten zulässig.

Zur Vereinbarung der geplanten Maßnahme mit der Raumordnung wurde eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt. Hier sollte insbesondere die Vereinbarkeit der Planung mit den raumordnerischen Zielen insbesondere aus dem LEP III und dem regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe geprüft werden. Hier waren vor allem das „Konzentrationsgebot“, das „Integrationsgebot“ und das „Nichtbeeinträchtigungsgesamt“ zu überprüfen.

In Kapitel 2.3.3 des regionalen Raumordnungsplanes Rheinhessen Nahe sind die o.g. Grundsätze näher beschrieben.

Das Konzentrationsgebot besagt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in zentralen Orten vorzusehen sind, bei mehr als 2.000 m² Geschossfläche sind diese in der Regel nur in Mittel- und Oberzentren zulässig.

Nach dem städtebaulichen Integrationsgebot sind Einkaufszentren, Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit innenstadtrelevanten Sortimenten in der Regel in enger räumlicher und funktionaler Verbindung zu den Wohnsiedlungsgebieten bzw. den vorhandenen zentralen Einkaufsbereichen zu errichten (städtebauliches Integrationsgebot).

Laut „Nichtbeeinträchtigungsgesamt“ darf die Ansiedlung von Einkaufszentren, von Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben und großflächigen Einzelhandelsbetrieben die integrierten Geschäftszentren benachbarter zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen. Die wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs darf in benachbarten Stadtteilen und kleineren Gemeinden nicht gefährdet werden.

Die raumordnerische Prüfung wurde mit Schreiben vom 28.09.2007 durch den Eigentümer des Plangebiets beantragt. Mit Schreiben vom 11.01.2008 wurden die Ergebnisse der vereinfachten raumordnerischen Prüfung durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen mitgeteilt.

Die Raumordnerische Prüfung kommt zu folgendem Schluss,

- a. bezüglich des Konzentrationsgebots:
„Die Stadt Nieder-Olm ist im LEP III und im aktuellen regionalen Raumordnungsplan als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz mit besonderen Funktionen Wohnen und Gewerbe ausgewiesen und damit ein zulässiger Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe und diesen gleichzusetzenden Agglomerationen.“
- b. bezüglich des städtebaulichen Integrationsgebots:
Das im Jahre 2004 durchgeführte Zielabweichungsverfahren zur Ansiedlung von Fachmärkten am Gewerbepark an der Ingelheimer Straße ließ Fachmärkte unter der Prämisse zu, dass zukünftig außerhalb des zentralen innerörtlichen Einkaufsbereichs der Ortsgemeinde Nieder-Olm jegliche über den Bestand hinaus gehende Einzelhandelsnutzung (auch unterhalb der Großflächigkeit) durch bauleitplanerische Festsetzungen auszuschließen sei.

„Das geplante Vorhaben liegt im zentralen innerörtlichen Einkaufsbereich von Nieder-Olm. In der näheren Umgebung befinden sich bereits Fachmärkte und die A-Innenstadtlage mit Einzelhandelsstrukturen liegt in 100m Entfernung. Es entspricht somit dem Zielabweichungsbescheid von 2004. Kopplungseffekte mit derzeitigen Einkaufslagen der Innenstadt sind laut Gutachten zu erwarten. Fußläufig ist das Fachmarktzentrum gut von den umliegenden Wohnsiedlungsgebieten zu erreichen. Das städtebaulich Integrationsgebot wird als erfüllt angesehen.“

c. Bezüglich des Nichtbeeinträchtigungsgebots:

„Als Einzugsgebiet für das geplante Vorhaben in Nieder-Olm gibt die Auswirkungsanalyse das Verbandsgemeindegebiet Nieder-Olm an. Die Stadt Nieder-Olm ist darin der einzige zentrale Ort. Laut Gutachten wird durch die Ansiedlung der Einkaufsmärkte (Vollsortimenter und Discounter) auf dem Eckes-Areal die Nahversorgung innerhalb des Stadtgebietes von Nieder-Olm aufgrund der derzeit vorhandenen Kaufkraftabflüsse nicht wesentlich beeinträchtigt. Dem Beeinträchtigungsgebot wird somit nicht widersprochen. Es wird nur von einer marktwirtschaftlich gewünschten Konkurrenzwirkung auf die bestehenden Betriebe ausgegangen.“

Von der Planungsgesellschaft Rheinhessen-Nahe wird in Ihrer Stellungnahme im Rahmen der raumordnerischen Prüfung die Wiedernutzbarmachung der Brachfläche und das konsequente Einbinden des Vorhabens in den zentralen Bereich von Nieder-Olm, so dass damit eine Gesamtaufwertung des zentralen Bereichs angestrebt ist, ausdrücklich begrüßt. Anregungen wurden keine vorgebracht.

Dem Vorhaben wird in der landesplanerischen Stellungnahme daher unter folgenden Voraussetzungen **zugestimmt**:

- Als Grundlage zur Erfüllung des Bescheides muss die Kommune das Gebiet des geplanten großflächigen Einzelhandelsprojektes als Sondergebiet mit der „Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ ausweisen.
- Das Randsortiment darf bei den einzelnen Fachmärkten nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche ausmachen
- Im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung ist
 - die Option einer Tiefgarage zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs zu prüfen und nicht nur aus merkantiler Sicht zu bewerten
 - detailliert auf die Erschließung und Lärmproblematik einzugehen

Die in der landesplanerischen Stellungnahme formulierten Voraussetzungen wurden geprüft und sind wie folgt in den Bebauungsplan eingeflossen:

- Es werden zwei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum, Dienstleistung und Kultur“ ausgewiesen
- Die Begrenzung der Randsortimente wurde durch einen Einzelhandelsgutachter eingehend geprüft, dieser kommt zu folgendem Schluss:
„Eine Beschränkung der Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche ist bei Möbelhäusern oder Bau- und Gartenfachmärkten eine sinnvolle Lösung. Grundsätzlich dient diese Form der Beschränkung zur Absicherung der zentralen Versorgungsbereiche gegenüber Ansiedlungen auf der „grünen Wiese“ oder Standorten in dezentralen GE-Gebieten. **(Sie ist) zur Entwicklung von Flächen innerhalb des Versorgungskerns jedoch nicht geeignet.**“
Zudem wird angeführt, dass sich „aus markttechnischer Sicht“ diese Beschränkungen automatisch ergeben, „da die Betreiber feste Flächen- und Nutzungskonzepte für die geplanten Verkaufsflächen ergeben“

Eine Einschränkung für das geplante Projekt scheint aus Sicht des Einzelhandelsgutachters als nicht zielführend und wird daher nicht festgesetzt. Die Stellungnahme von Markt & Standort vom 04.12.2008 wird Teil dieser Begründung.

- Die Prüfung der Option einer Tiefgarage ist erfolgt (siehe Punkt 5.3)
- Es wurden ein Verkehrsgutachten und ein Lärmgutachten in das Verfahren integriert. Die erstellten Gutachten werden Teil dieser Begründung.

Hinweis: Im November 2008 ist der LEP IV in Kraft getreten. Der Status von Nieder-Olm hat sich von „Mittelzentrum im Ergänzungsnetz“ in „kooperierendes Mittelzentrum“ geändert. Am Status Nieder-Olms als Mittelzentrums wurde festgehalten, so dass hier keine grundlegend anderen Voraussetzungen bestehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine Unterteilung in drei MI-Gebiete und zwei SO-Gebiete mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund der Topographie des Geländes und der heterogenen Umgebungsbebauung und der unterschiedlichen Höhen der Bebauung auf dem Gelände (im Osten Bahnlinie mit Bahnhof, K34/Zornheimer Straße, dahinter Verwaltungsgebäude – im Norden, Süden und Westen Gebiete mit Mischgebietscharakter).

Die Abgrenzung der Gebiete mit unterschiedlichen Maßen baulicher Nutzung orientiert sich an der topographischen Situation und am Maß der baulichen Nutzung der Bestandsbaukörper. Es ergeben sich somit ein nördliches und ein nordöstliches Mischgebiet, sowie ein westliches und ein östliches Sondergebiet.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

Nördliches MI-Gebiet (MI₁):

Die Festsetzungen des nördlichen Mischgebietes orientieren sich am Gebäudebestand der auf dem Grundstück aktuell vorhanden ist. Hier ist im Bestand das höchste Gebäude zu finden. Festsetzungen der First- und Traufhöhen und die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse orientieren sich an diesem Bestandsgebäude.

Nordöstliches MI-Gebiet (MI₂):

Die Festsetzungen des nördlichen Mischgebietes orientieren sich ebenfalls am Gebäudebestand. Die vorhandene Abstufung der Bestandsgebäude nach Süden hin wird hier in den Festsetzungen der First- und Traufhöhen und in der Festlegung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse übernommen.

Nordwestliches MI-Gebiet (MI₃):

Die Festsetzungen des nordwestlichen Mischgebietes orientieren sich ebenfalls am Gebäudebestand. Die festgesetzten Werte entsprechen den Werten die in SO₁ festgesetzt werden. So ist gewährleistet, dass an der Gärtnergasse keine unverträglich hohen Gebäude entstehen.

Westliches Sondergebiet (SO₁):

Auf die topographische Situation und durch die Art der angrenzenden Gebiete (Mischgebietscharakter) wurde hier, insbesondere bei der Festsetzung der First- und Traufhöhen reagiert. Es wird gewährleistet, dass neue Baukörper verträglich mit der näheren

Umgebung sind, gleichwohl orientieren sich die Festsetzungen am Gebäudebestand. Die festgesetzten Werte entsprechen aus städtebaulichen Gründen den Festsetzungen des MI₃.

Östliches Sondergebiet (SO₂):

Die bereits erwähnte Abstufung im Gebäudebestand wird hier fortgeführt und durch die festgesetzte Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse fortgeführt. Die festgesetzten First- und Traufhöhen garantieren, dass neue Gebäude sich am Gebäudebestand orientieren und diesen nicht überragen.

Für alle Gebiete gilt:

Sollte die Errichtung von Lärmschutzwänden entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme der ITA Ingenieurgesellschaft für technische Akustik mbH vom 15.12.2008 erforderlich werden, so dürfen diese die zulässigen Firsthöhen nicht überschreiten.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl in den Gebieten ist jeweils so gewählt, dass Sie sich den bereits vorhandenen Nutzungen und Baukörpern anpasst aber noch Raum für verträgliche Nachverdichtung entsprechend den Gebietsfestsetzungen bietet. Eine Nachverdichtung ist hier insbesondere im südlichen Teilbereich möglich und dort auch geplant.

Um zu gewährleisten, dass der erforderliche Bedarf an Stellplätzen für die Nutzung des Fachmarktzentruns (SO1 + SO2) gedeckt werden kann und zur Anpassung an die bereits vorhandene großflächige Versiegelung im nördlichen Teilbereich (MI₁ – MI₃), wird die Regelung einer maximalen Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten hier ausgeschlossen, wie im §19 (4) unter Punkt 3 Satz 2 vorgesehen.

Eine generelle Überschreitung der o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 wird festgesetzt. Um der im BauGB geforderten Begrenzungen von Bodenversiegelungen „auf das notwendige Maß“ zu entsprechen sind hier die Regelungen aus Punkt 2.5 der Textlichen Festsetzungen „Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zu berücksichtigen. Somit ist ein verträglicher Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleistet.

Unterer Bezugspunkt:

Die Festlegungen des unteren Bezugspunktes für die gemachten Höhenangaben (First-, Trauf- und Gebäudehöhen) sind wie folgt:

Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe von 128m ü.N.N. festgesetzt. Die Festsetzungen der First- und Traufhöhen sind so gewählt, dass der Gebäudebestand den Festsetzungen entspricht.

Ziel ist es neue Gebäude dem derzeitigen Bestand anzupassen, und die bereits vorhandene Abstufung der Gebäudehöhen von Norden nach Süden und von Osten nach Westen zu erhalten und (bei Nachverdichtung) weiter auszubilden. Es ist gewährleistet, dass neue Gebäude – hier vor allem im südlichen Bereich – den Gebäudebestand nicht überragen.

Die vorhandenen Höhen des Geländes und der Baukörper wurden in Bezug auf das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplan von einem Vermesser vor Ort aufgenommen. Die Geländehöhen sind auf Normal-Null bezogen. Der Anschluss wurde durch eine Reihe von GPS-Festpunkten realisiert, die mit dem System SAPOS der Landesvermessung Rheinland-Pfalz bestimmt wurden. Durch die Einbeziehung der amtlichen Korrekturwerte sind die

Höhenangaben an den GPS Festpunkten direkt amtl. NN-Höhen des Landesnetzes
Rheinland-Pfalz.

5.3 Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten

Im Rahmen der vorgeschalteten vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurden durch die Bauleitplanung der Kreisverwaltung Mainz-Bingen die Anregung gemacht zu prüfen inwieweit die Herstellung der erforderlichen Stellplätze zu ebener Erde sinnvoll ist. Gefordert wurde die Prüfung der Option der Herstellung einer Tiefgarage unter nicht merkantilen Gesichtspunkten. Diese Forderung wurde im Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 (1) BauGB wiederholt. Angeführt wird unter anderem das Forschungsprojekt „Fläche im Kreis“.

Um der Forderung zur Prüfung der Option Tiefgarage gerecht zu werden, muss zuerst der Begriff der „Bewertung nicht nur unter nicht merkantilen Gesichtspunkten“ geklärt werden. Der Wahl der Formulierung ist zu entnehmen, dass eine Bewertung aus kaufmännischer / wirtschaftlicher (merkantiler) Sicht durchaus erfolgen soll und muss, jedoch nicht der einzige zu beleuchtende Aspekt bleiben muss. Die Formulierung ist also so zu verstehen, dass verhindert werden soll, dass eine funktionierende Lösung aufgrund ihrer eventuellen kaufmännisch schlechteren Ausprägung nicht berücksichtigt wird. Führt die Prüfung jedoch zu dem Ergebnis, dass eine Lösung sich aufgrund kaufmännischer Gesichtspunkte als nicht durchführbar erweist, so darf eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht dazu führen, diese dennoch zwingend durchführen zu müssen!

Insgesamt ist die Nutzbarmachung von brach liegenden Flächen innerhalb des Ortszusammenhangs allgemein gefordert (Integrationsgebot) und auch ein Ziel des Forschungsprojekts „Fläche im Kreis“. Das Vorhaben entspricht diesen Vorgaben und hilft so die Zersiedelung einzudämmen.

Die Anregung wurde bereits dahingehend aufgenommen, dass die Möglichkeit der Errichtung von Tiefgaragen gegeben ist.

Eine Verpflichtung zum Bau einer Tiefgarage scheint jedoch nicht sinnvoll, da Investoren und Betreiber/Nutzer der vorgesehenen Einzelhandelnutzungen wirtschaftlich am Markt agieren müssen. Die Investition in den Bau einer Tiefgarage ist hier nicht alleine das Kriterium, welches das Vorhaben unwirtschaftlich und somit nicht durchführbar macht.

Zu bedenken ist das Verhalten der Verbraucher. Aufgrund der Tatsache, dass Tiefgaragen generell Angsträume sind – unabhängig von einer modernen und hellen Gestaltung – in denen sich viele Nutzer in der Regel unwohl fühlen könnte das unterirdische Parken dazu führen, dass der Standort nicht angenommen wird. Nicht zuletzt zeigen aktuelle Studien, dass dies bei vergleichbaren Objekten der Fall ist (siehe hierzu: Stellungnahme Markt&Standort vom 04.12.2009). Es ist zu befürchten, dass die derzeit vorhandene Industriebranche bei Verpflichtung zum Bau einer Tiefgarage lediglich in eine „Einzelhandelsbranche“ umgewandelt wird, nämlich dann, wenn der Kundenverkehr aufgrund einer ungenügenden Parkplatzsituation ausbleibt. Eine Abschätzung ob dies der Fall sein wird kann hier abschließend nicht erfolgen und liegt zudem im Verantwortungsbereich des Investors und der Nutzer.

Geplant ist laut den derzeit vorliegenden Informationen die Herstellung von Stellplätzen auf dem Dach eines eingeschossigen Neubaukörpers. Zu beachten sind hierbei jedoch die schallschutztechnischen Erfordernisse und ihre städtebaulichen Konsequenzen.

Es sollen im Rahmen dieses Verfahrens aus den oben genannten Gründen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen und die Möglichkeit zum Bau einer Tiefgarage gegeben werden, jedoch keine Verpflichtung zum Bau einer TGa festgesetzt werden.

Die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für die Gebiete SO₁ + SO₂ wird festgelegt auf 1 Stellplatz pro 35 m² Verkaufsfläche. Wenn bei der Berechnung der herzustellenden Stellplätze Dezimalzahlen entstehen ist generell aufzurunden.

Bei Herstellung der gesamten festgelegten maximalen Verkaufsfläche wären 240 Stellplätze zu errichten. Durch die zu erwartenden Synergieeffekte durch die Verbindung der einzelnen Einzelhandelsnutzungen die Stellplätze betreffend kann davon ausgegangen werden, dass diese Anzahl von Stellplätzen ausreichend ist. Zudem schaffen die so errichteten Stellplätze einen Ausgleich und eine Entlastung für die Situation im Ortskern von Nieder-Olm, hier insbesondere auch außerhalb der Öffnungszeiten des Fachmarktzentrums, da geplant ist diese Stellplätze dann auch kostenfrei öffentlich zur Verfügung zu stellen.

5.4 Flächen für Verkehr

Wie in Punkt 4.5 bereits beschrieben soll kein Kunden-, aber auch kein Anlieferverkehr über die an das Gebiet angrenzende Gärtnergasse zu- oder abfahren. Um dies zu sichern wurde das Verbot von Zu- und Abfahrt von Anliefer- und Kundenverkehr festgesetzt. Ein generelles Verbot von Einfahren entlang der Gärtnergasse scheint nicht sinnvoll, da für die weitere Entwicklung des Gebietes die Zu- und Abfahrt anderer Nutzer des Gebietes (z.B. Bewohner) gewährleistet sein muss.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In den Bebauungsplan sind Regelungen die den behutsamen Umgang mit der Natur fördern eingeflossen.

Generell wird das gärtnerische Anlegen und die dauerhafte Unterhaltung von Grundstücksflächen, die nicht überbaut sind festgelegt. Zur Anpflanzung sind generell bevorzugt heimische und standortgerechte Arten laut Pflanzliste zu verwenden.

Entlang des Gebietsrandes, insbesondere nach Norden und Westen, also zu den bestehenden Gebieten mit vorwiegender Wohnnutzung hin wird eine private Grünfläche mit einer Tiefe von 3,00m-8,00m festgesetzt. Diese dient der Eingrünung des Gebietsrandes und der verbesserten Integration des Vorhabens in die nähere Umgebung. Sie sichert bestehende Randeingrünungen und ergänzt diese, wo sie nicht bereits vorhanden sind.

Einen behutsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden schafft die Regelung, wonach die Flächen für Zufahrten, Stellplätzen, Fußwegen und dergleichen mit Wasser- und Luftdurchlässigen Decken zu befestigen sind.

Flachdächer von Neubaukörpern die nicht mit einer Nutzung (wie Dachterrassen, Stellplätze o.ä.) belegt sind zu begrünen, zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe in das Ökosystem.

Zum teilweisen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass pro 6 PKW-Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Es wird festgesetzt, dass diese Regelung nicht für Stellplätze innerhalb oder auf Gebäuden gilt. Diese Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass die zu pflanzenden Bäume hier nicht den Stellplätzen direkt zugeordnet hergestellt werden können. Die direkte Zuordnung der Bäume an die Stellplätze ist ausdrücklich gewünscht, sie dient der optischen Auflockerung der herzustellenden Stellplätze und wirkt einer kompletten Versiegelung einer großen zusammenhängenden Fläche entgegen.

Der entlang der Oppenheimer Straße vorhandene Bestand an Allee-Bäumen soll erhalten bleiben, sie sind daher mit dem Planzeichen „Erhalt von Bäumen“ markiert.

5.6 Lärmschutz

Zur Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen durch das Plangebiet, aber auch zur Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Auswirkungen die auf das Gebiet einwirken wurde ein Schallgutachten durch die Stadt Nieder-Olm in Auftrag gegeben. Es wurden folgende Teil-Aspekte beleuchtet:

- a. Untersuchung der mit dem Ziel- und Quellverkehr des Planungsgebietes verbundenen Geräuscheinwirkungen im öffentlichen Straßenraum;
- b. auf Grund der angrenzenden Verkehrsachsen ist das Planungsgebiet auch als Immissionsbereich zu betrachten;
- c. Bestimmung der zulässigen Geräuschemissionen des Planungsgebietes; Hierbei wurden auch planungsspezifische Aspekte - soweit zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bekannt - berücksichtigt.

Die Untersuchungen erfolgten getrennt zur Tages und Nachtzeit.
Das Gutachten kommt zu dem folgenden Schluß:

zu a. und b.:

„Die Geräuscheinwirkungen des Ziel- und Quellverkehrs, bedingt durch den Bebauungsplan "Am Bahnhof – Teil I" der Stadt Nieder-Olm führen im Sinne der 16. BImSchV nicht zu relevanten Pegelerhöhungen im öffentlichen Straßenraum und bedingen im Planungsgebiet selbst keine speziellen schalltechnischen Festsetzungen.“

Hierzu ist zu bemerken, dass es sich bei den angenommenen Verkehrsaufkommen um Maximalsätze handelt, die voraussichtlich nicht erreicht werden, da Synergieeffekte nicht berücksichtigt sind (siehe Punkt 4.5). Es ist also davon aus zu gehen, dass die tatsächlichen zu erwartenden Pegeländerungen deutlich unterhalb der prognostizierten Werte und somit noch deutlicher unterhalb der Wesentlichkeitsschwelle der 16. BImSchV liegen werden. Für das Plangebiet selbst sind keine speziellen Schallschutztechnischen Festsetzungen erforderlich.

zu c.:

Zur Begrenzung der durch das Plangebiet in der Umgebung hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen schlägt das Gutachten eine schallschutztechnische Festsetzung wie folgt vor:

„Die Geräuschemissionen des Planungsgebietes dürfen folgende flächenbezogenen Schall-Leistungspegel LW" nicht überschreiten:

Teilfläche	Flächengröße in m ²	LW" in dB(A)/m	
		Tag	Nacht
MI ₁	10.671	49	36
MI ₂	7.150	49	36
MI ₃	2.184	49	36
SO ₁	12.156	58	45
SO ₂	10.848	58	45

Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgten nach DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", Teil 2: "Allgemeines Berechnungsverfahren", Oktober 1999, im vorliegenden Fall mit meteorologischer Korrektur C_{met} = 0 dB.

Dieses Regelwerk ist auch für schalltechnische Nachweise im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden. Bei Abweichungen zwischen der aus Planunterlagen entnommenen und der geodätisch vermessenen Fläche eines Bauvorhabens von mehr als 5 % sind diese Abweichungen bei der Prognoseunsicherheit der zugehörigen Schallimmissionsprognose zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird auf das Gutachten P 413/08 vom 15.12.2008 der ITA – Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, verwiesen.“

Diese Festsetzung wird in den Bebauungsplan übernommen. Das Gutachten der ITA – Ingenieurgesellschaft mbH vom 15.12.2008 wird Anhang dieser Begründung. Die dort gemachten Aussagen und Festlegungen sind zu beachten und in späteren Planungen und Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für Regelungen, die aus dem betrachteten Planungskonzept resultieren wie Errichtung von Lärmschutzwänden am möglichen Parkdeck, Einhausungen von Andienungen, Zeiten der Anlieferung etc. Hier sind die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Geräuschkürzung als orientierende Maßnahmen zu verstehen. Sie sind in Baugenehmigungsverfahren anhand der gemachten Festsetzung zu überprüfen.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften dienen der Eingliederung neuer Baumaßnahmen in die vorhandene Bebauung auf dem Grundstück und in die nähere Umgebung. Durch die gemachten Festsetzungen soll ein homogenes Erscheinungsbild der Bebauung in der Ludwig-Eckes-Allee und eine Eingliederung der Maßnahme und ein städtebaulicher Übergang von der hohen nördlichen Bebauung zum südlich angrenzenden Gebiet und von der höheren Bebauung entlang der Ludwig-Eckes-Allee (entlang der Bahnlinie) hin zum westlich angrenzenden Gebiet mit Mischgebietscharakter entlang der Oppenheimer Straße geschaffen werden.

Aufgrund der Lage innerhalb des zusammenhängenden Ortsbereichs sind hier bezüglich der baulichen Gestaltung besondere Anforderungen gestellt, um das Gebiet in die vorhandenen benachbarten Gebiete einzugliedern. Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften dienen diesem Zweck.

6.1 Dachform

Dachformen orientieren sich am Bestand, aber auch an den umliegenden Gebieten.

Die Festsetzungen sind wie folgt:

MI₁: Es werden nur Flachdächer zugelassen

MI₂: Es werden alle Schrägdächer mit einer Neigung bis 45° und Flachdächer zugelassen

MI₃: Es werden alle Schrägdächer mit einer Neigung bis 45° und Flachdächer zugelassen

SO₁: Es werden alle Schrägdächer mit einer Neigung bis 45° und Flachdächer zugelassen

SO₂: Es werden alle Schrägdächer mit einer Neigung bis 45° und Flachdächer zugelassen

Durch die Festsetzungen soll die Einfügung in den Bestand und ein behutsamer Übergang zu den umliegenden heterogenen Gebieten geschaffen werden.

6.2 Versatz bei Pultdächern

Zur Einhaltung einer einheitlichen städtebaulichen Ordnung wird festgesetzt, dass bei versetzten Pultdächern der Versatz den Mindestwert nicht unterschreiten, den Höchstwert jedoch nicht überschreiten darf.

6.3 Dacheindeckung

Aufgrund des baulichen Brandschutzes sind Bedachungen als harte Bedachungen auszuführen.

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben sowie von spiegelnden oder reflektierenden Materialien wird ausgeschlossen um ein einheitliches städtebauliches Gesamterscheinungsbild zu gewährleisten.

Oberflächen die der aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen werden von den Gestaltungsvorschriften für Dacheindeckungen ausgenommen.

Die Nutzung von Sonnenenergie dient der Eindämmung des Verbrauchs von fossilen Brennstoffen oder radioaktiven Isotopen. Sie verringert daher die Immission von Feinstaub

und wirkt der Freisetzung von Treibhausgasen entgegen. Aus ökologischer Sicht wird die Nutzung von Sonnenenergie (z.B. Solarkollektoren, Photovoltaik) ausdrücklich begrüßt.

6.4 Werbeanlagen

Um die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungsbetrieben innerhalb des Plangebietes zu begünstigen sind Werbeanlagen zugelassen.

Lichtwerbungen sind erlaubt. Blink- und Wechsellichtwerbung wird ausgeschlossen, aufgrund des gewünschten gesamt einheitlichen Erscheinungsbildes und um nicht gewerbliche Nutzungen nicht zu beeinträchtigen.

Zum Schutz der Anwohner entlang der Oppenheimer Straße, der Heschstraße und der Gärtnergasse wird die Höhe von Werbeanlagen die diesen Straßen zugeordnet sind und die in die Richtung der jeweiligen Straßen zeigen auf 1,50m beschränkt. Zudem dürfen diese Anlagen nur direkt an den Gebäuden befestigt werden.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden auf den Grundstücken errichtet werden (z.B. Stelen) und nicht den Straßen Heschstraße, Gärtnergasse und Oppenheimer Straße zugeordnet sind dürfen eine Höhe von 6,50m nicht überschreiten.

Da es sich hier um ein Fachmarktzentrum handelt, sind zusätzlich gemeinschaftliche Werbeanlagen (Werbepylone) zugelassen. In der Regel werden solche Werbepylone an den Einfahrten zu Einzelhandelsgeschäften und Fachmarkzentren positioniert. Somit soll ein Werbepylon an der Einfahrt der Oppenheimer Straße, und ein weiterer Werbepylon an der Einfahrt Ludwig-Eckes-Allee (gegenüber Bahnlinie). Die Gesamtzahl der Werbepylone wird somit auf 2 begrenzt. Die Höhe von Werbepylonen wird auf max. 8,50m begrenzt.

Als Bezugspunkt für die Höhe von Werbeanlagen dient das vorhandene Gelände. Es soll verhindert werden, dass durch Aufschüttungen die festgesetzte Höhe der Werbeanlagen umgangen wird. Es ist daher nicht zulässig Aufschüttungen vorzunehmen, um die Werbeanlagen auf diesen zu positionieren.

7. Kosten für die Erschließung

Der Geltungsbereich ist insgesamt in privatem Besitz. Die Kostentragung sämtlicher Erschließungskosten wird zwischen dem Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich und der Stadt Nieder-Olm in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Stadt Nieder-Olm
vertreten durch den Stadtbürgermeister

Ort, Datum

Unterschrift