

STADT NASSAU



BEBAUUNGSPLAN NR. 3 „Bahnhofsstraße“ 5. Änderung

- BEGRÜNDUNG-

SATZUNGSEXEMPLAR

Verfahren gem. § 13a BauGB

Projekt 1138/ Stand: Oktober 2024

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemein.....	4
1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung	5
2. Planungsrechtliche Situation	7
2.1 Verfahren.....	7
2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	7
2.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	7
2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan	7
2.2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	8
2.2.4 Rechtskräftige Bebauungspläne	8
3. Rahmenbedingungen	10
3.1 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	10
3.2 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau.....	11
3.3 Starkregen	13
4. Städtebauliches Konzept	15
4.1 Verkehrliche Erschließung.....	17
4.2 Ver- und Entsorgung.....	18
4.3 Immissionen und Emissionen	18
5. Planungsrechtliche Festsetzungen	19
5.1 Art der baulichen Nutzung	19
5.2 Maß der baulichen Nutzung	20
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	21
5.4 Stellplätze und Nebenanlagen.....	21
5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Einfahrtsbereich.....	22
5.6 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	22
5.7 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen	22
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	23
6. Umweltbelange	25
6.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	25
6.1.1 Übergeordnete Vorgaben	26
6.1.2 Zustand Natur und Landschaft	26
6.2 Schutzgut Boden/ Altlasten/ Fläche	26
6.2.1 Radon.....	27
6.3 Schutzgut Klima und Luft.....	28

6.4 Schutzgut Wasser/ Grundwasser/ Versickerung.....	28
6.5 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild	29
6.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
6.6.1 Denkmalschutz	29
6.7 Schutzgut Mensch	29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Nassau (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)	5
Abbildung 3: Ausschnitt der Stadt Nassau aus dem Regionalplan Mittelrhein-Westerwald 2017	8
Abbildung 4: rechtskräftiger Bebauungsplan "Nr. 3 - Bahnhofstraße 4. Änderung"	9
Abbildung 5: Bestandsaufnahme	10
Abbildung 6: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld (ohne Maßstab)	11
Abbildung 9: Sturzflutkarte (außergewöhnlicher Starkregen, SRI 7, 1 Std.)	14
Abbildung 10: Grundriss Drogeriemarkt	16
Abbildung 11: Außenanlagenplan	16
Abbildung 12: Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße, 5. Änderung“	17
Abbildung 13: Städtebauliche Rahmendaten	17
Abbildung 14: Ein- und Ausfahrt des Aldi-Parkplatzes zur Bahnhofstraße im aktuellen Bestand sowie künftiger Bereich.....	17
Abbildung 16: Stellplätze im Bestand mit Einzelbäumen und Beetstrukturen.....	26
Abbildung 17: Radonbelastungen im Kreis Rhein-Lahn	27
Abbildung 18: Klasseneinteilung zur Abschätzung der Dringlichkeit von Radonabmessungen ...	27

1. Allgemein

1.1 Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Nassau befindet sich im Nordosten von Rheinland-Pfalz in der Nähe zu Hessen im Rhein-Lahn-Kreis. Die Region wird im Norden durch den Westerwald und im Süden vom Taunus begrenzt. Naturräumlich wird die Gegend geprägt durch den Naturpark Nassau und die Lahn.

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich von Nassau zwischen der Regionalbahntrasse ‚Lahnstrecke‘ (Limburg – Koblenz) im Süden und der Bahnhofstraße im Norden. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Bahnhofstraße,
- Im Westen durch das Bahnhofsgebäude,
- Im Süden durch die Bahntrasse Limburg – Koblenz sowie
- Im Osten durch ein Gewerbegebiet, Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“.

Aktuell wird das Plangebiet bereits durch einen großflächigen Einzelhandel (Firma Aldi Süd) mit den zugehörigen Stellplatzflächen genutzt.

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha auf dem Flurstück: 5535/27, 5535/29, 5260/8, 5535/23, 5535/18 in der Gemarkung Nassau, Flur 19.

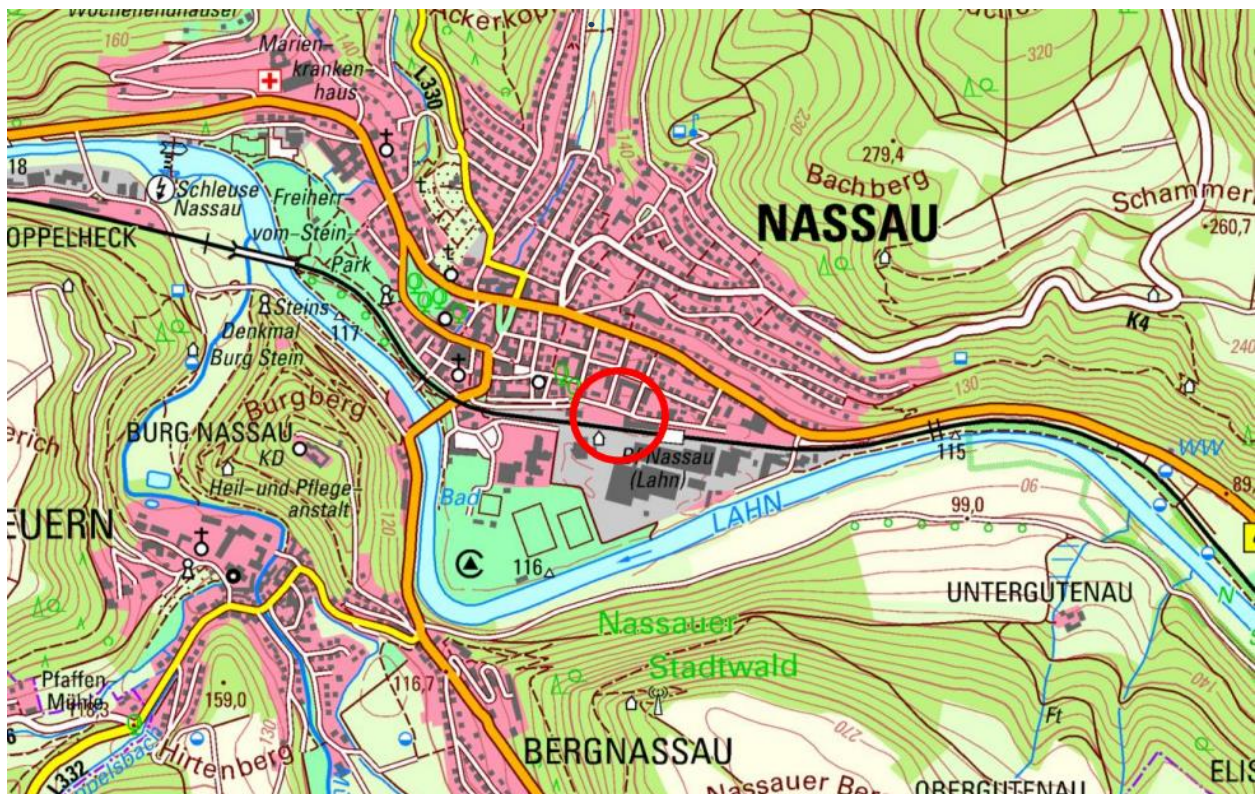


Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Nassau (ohne Maßstab)¹

Im Norden schließt sich die gemischt genutzte Bebauung an den Standort an. Im Westen begrenzt der Bahnhof und im Süden die Gleisanlagen das Plangebiet. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Gel-

¹ TK25 ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2017, dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> | 03.2017

tungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofstraße“. Hier wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Gelände des Plangebietes ist durch die Nutzung und bisherige Bebauung des Bestandbetriebes inklusive Nebenanlagen und Stellplätzen geprägt. Diese Bestandsstruktur bleibt im östlichen Bereich überwiegend erhalten.

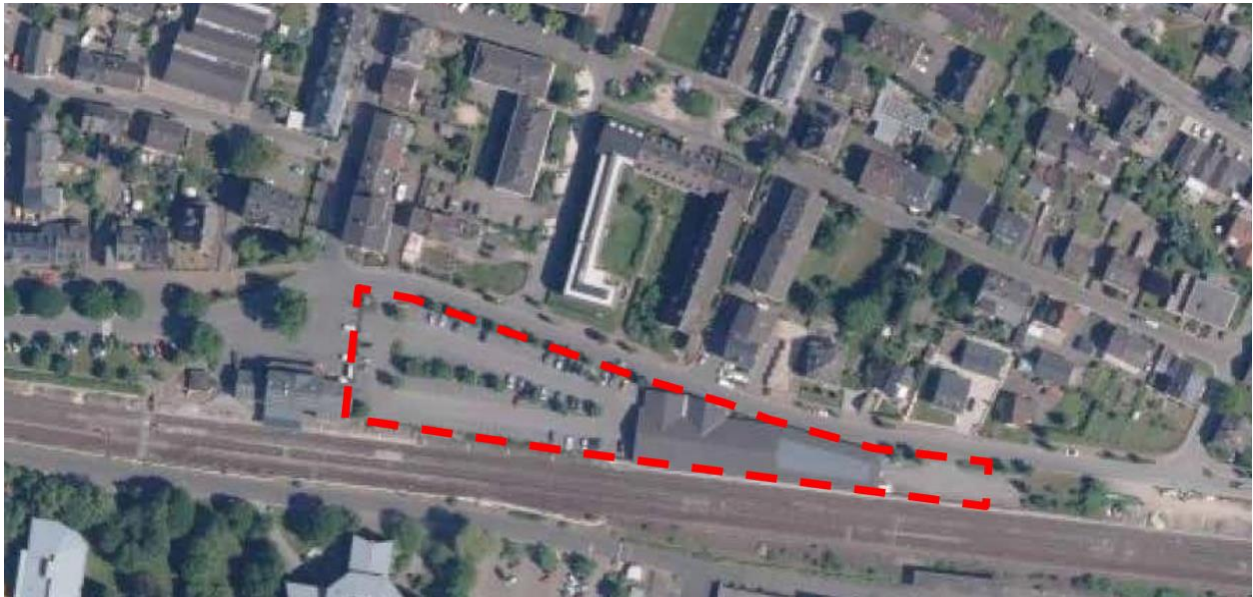


Abbildung 2: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)²

1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Die Firma Aldi Süd betreibt bereits einen Discountermarkt in der Bahnhofstraße der Stadt Nassau. Nun soll zusätzlich, zur Ergänzung der Versorgungsfunktion, auf dieser Fläche ein kleiner Drogeriemarkt angesiedelt werden.

Der Planbereich des Bebauungsplans umfasst die Fläche des Einzelhandels sowie des zugehörigen Parkplatzes. Der Bereich, auf dem der Drogeriemarkt entstehen soll, wird derzeit als Parkplatz genutzt, so dass sich die Fläche für eine Nachverdichtung in Form von Einzelhandel besonders eignet, da diese Nutzung mit dem unmittelbaren Umfeld korrespondiert.

Derzeit befinden sich alle Drogeriemärkte der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau in der Stadt Bad Ems, weshalb dort auch der sortimentsbezogene Angebotsschwerpunkt liegt. Die geplante Nutzung soll dazu beitragen, ein zusätzliches versorgungstechnisches Angebot zur Verbesserung der Grundversorgung mit Drogeriewaren in der Stadt anzubieten.

Die Stadt Nassau beabsichtigt daher neben dem derzeitigen ALDI-Markt in der Stadt Nassau am Standort „Bahnhofstraße“ über eine planungsrechtliche Änderung, zur Ergänzung der Versorgungsfunktion, auf dieser Fläche einen kleinen Drogeriemarkt anzusiedeln.

Für den Bereich des Bestandsmarktes ist aktuell ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Maßnahme muss der bestehende Bebauungsplan Nr. 3, mittels der 5. Änderung, geändert werden, da im westlichen Teil des Plangebiets für den Drogeriemarkt die Ausweisung eines zweiten Baufensters als „Einzelhandel“ notwendig ist.

² Luftbild LANIS ©Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Geobasisdaten: ©Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz | 03.2017

Im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes“ wurde ein zweites bereits ursprünglich in der 2. Änderung für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes vorgesehenes Baufenster der Planzeichnung entnommen. Dies soll nun für die hier vorliegende mit konkreten Vorhabenabsichten begründete Planung wieder aufgenommen werden.

Der Bebauungsplan „Nr. 3 - Bahnhofstraße 5. Änderung“ wird aufgrund der integrierten Lage des Gebietes im Innenstadtbereich von Nassau und bedingt durch die Änderung eines bereits vorhandenen Bebauungsplans als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ geändert. Darüber hinaus entsteht durch das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Durch das Vorhaben wird eine bereits größtenteils versiegelte Fläche einer baulichen Nutzung zugeführt. Hierdurch wird der speziell und explizit ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Der in §1a Abs. 2 BauGB verankerten Bodenschutzklausel wird somit durch die Planung ausdrücklich Rechnung getragen.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Verfahren

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren ohne eine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des UVPG nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB liegen im vorliegenden Planungsfall vor:

Die Überplanung des bisherigen Parkplatzes des großflächigen Einzelhandels ist als klassische Maßnahme der „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB einzustufen. Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der gesamte Bebauungsplan mit einer Größe von ca. 0,63 ha deutlich unterhalb der Anwendungsobergrenze von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Gemäß § 13a Abs. 1 S. 4-5 BauGB kann ein beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nur angewendet werden, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Im Umfeld des Plangebiets finden sich weiterhin keine Anlagen, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU verursachen können. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die Nutzbarmachung von Fläche durch einen kleinflächigen Drogeriemarkt handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald (RROP) aus dem Jahr 2017 wird die Stadt Nassau als Grundzentrum im monozentralen Bereich dargestellt. Die Stadt Nassau soll damit über eine

vollständige grundzentrale Ausstattung verfügen. In den ländlichen Räumen haben die Grundzentren im monozentralen Nahbereich eigenständig sowie innerhalb grundzentraler Verbünde gemeinsam die Aufgabe, das erreichte Niveau der öffentlichen Versorgung zu sichern und zu einer dauerhaften wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung beizutragen.

Grundzentren im monozentralen Nahbereich sind Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung. Ausnahmen ergeben sich vor dem Hintergrund der Kommunal- und Verwaltungsreform und hierzu beschlossenen Fusionsvereinbarungen. Die Grundzentren im monozentralen Nahbereich halten in der Regel auch eine Grundversorgung im Gesundheitssektor (Arzt- und Zahnarztpraxen, Apotheken, Pflegeeinrichtungen), Einrichtungen von Finanz- und Postdienstleistern, Einzelhandelseinrichtungen für den täglichen und periodischen Bedarf und Sport- und Freizeiteinrichtungen und andere Einrichtungen des Dienstleistungsbereichs bzw. der Daseinsvorsorge wie Kindergarten und Grundschule vor.³

Konkrete Aussagen, die sich auf den Einzelhandel beziehen sind im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Ems- Nassau dargelegt, diesem zu entnehmen und in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Planung steht demnach nicht im Widerspruch mit den Aussagen des RROP Mittelrhein-Westerwald 2017.

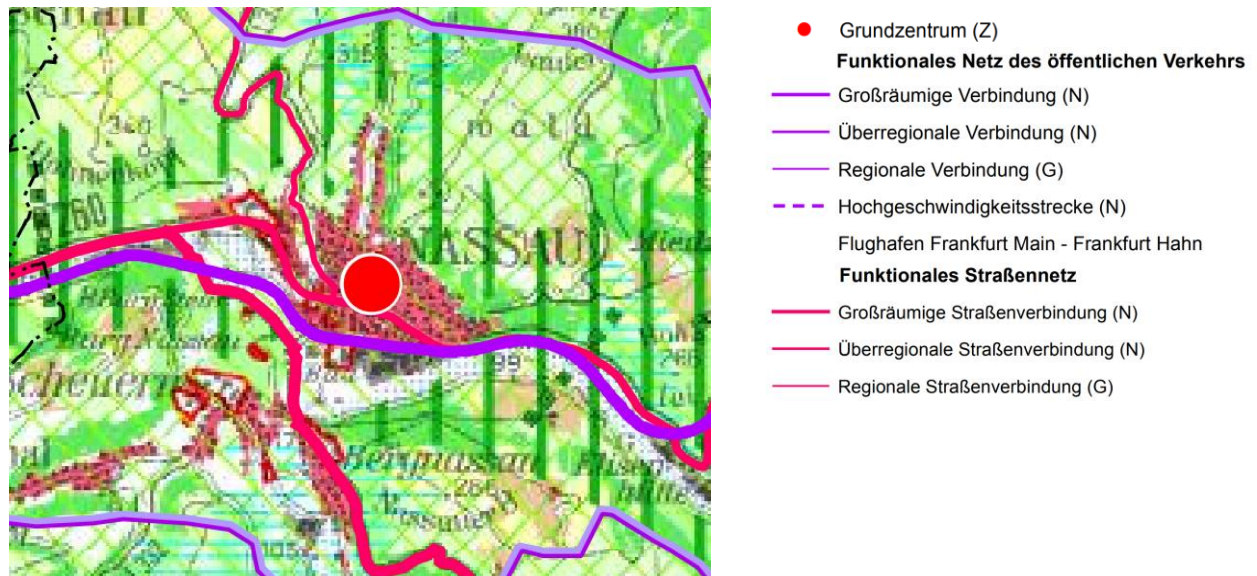


Abbildung 3: Ausschnitt der Stadt Nassau aus dem Regionalplan Mittelrhein-Westerwald 2017⁴

2.2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit dem neuen Vorhaben ergibt sich in dem Gebiet im Vergleich zum Bestand keine Nutzungsänderung, die Nutzung als Sondergebiet bleibt bestehen. Der Bebauungsplan ist entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

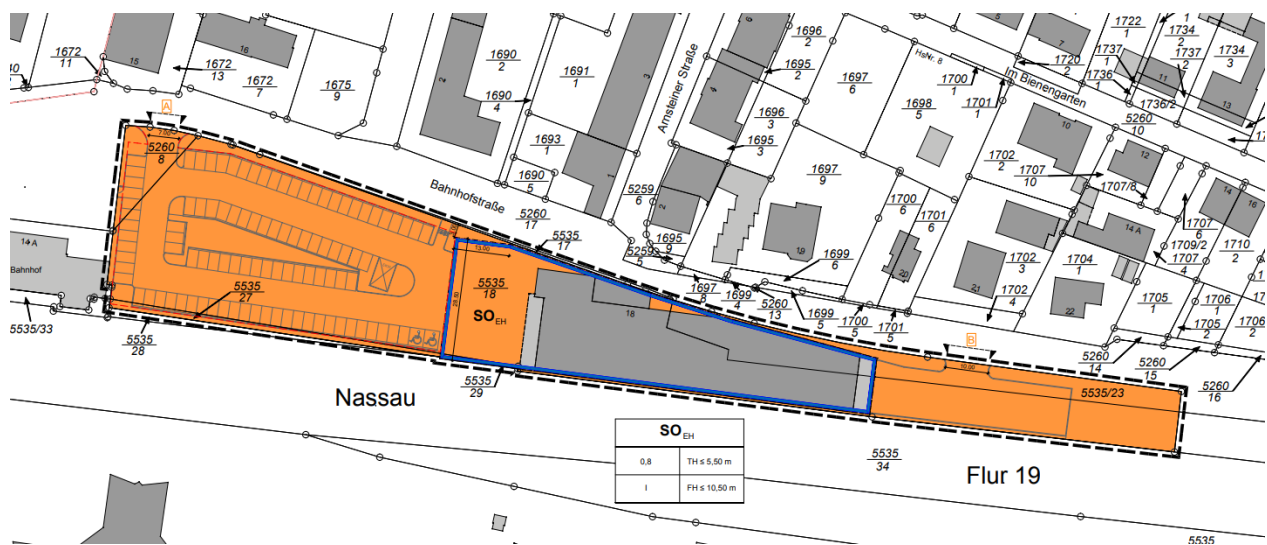
Das Plangebiet wird bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Nr. 3 - Bahnhofstraße 4. Änderung“ überplant, welcher im Jahr 2017 in Kraft getreten ist. Aus den Überplanungen folgt, dass die Fest-

³ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald: [Plankarte_web.pdf \(mittelrhein-westerwald.de\)](#) (2017)

⁴ Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald, Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald: [Plankarte_web.pdf \(mittelrhein-westerwald.de\)](#) (2017)

setzungen des vorliegenden Bebauungsplans das entgegenstehende frühere Recht auf Grundlage der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne verdrängen (entsprechend dem Grundsatz: die spätere Norm verdrängt die frühere: „lex posterior derogat legi priori“).

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Nr. 3 - Bahnhofstraße 4. Änderung“ erstreckt sich über die Flurstücke 5535/27, 5535/29, 5260/8, 5535/23, 5535/18 in der Gemarkung Nassau, Flur 19. Südlich des Plangebiets befindet sich die Bahnstrecke, im Westen grenzt der Bahnhof an und im Norden wird das Plangebiet durch die Bahnhofsstraße begrenzt. Infolge des Bebauungsplans wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Dabei wurde die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Des Weiteren dürfen die baulichen Anlagen eine Traufhöhe von maximal 5,50 m und eine Firsthöhe von 10,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt aufweisen. Im westlichen Teil des Baugebiets ist eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Zudem wurden zwei Einfahrtsbereiche festgesetzt. Im Sinne von Grünfestsetzungen wurden Maßnahmen zum Erhalt der vorhandenen Eingrünung sowie Stellplatzbegrünungen festgesetzt.



3. Rahmenbedingungen

3.1 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Ein Großteil des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes stellt sich durch den Lebensmitteldiscounter ALDI als bereits bebaut dar und ist mit dessen zugehörigen Parkplatzflächen als nahezu vollständig versiegelt zu betrachten. Entlang der Aufstellflächen der Pkw-Parkplätze sowie im Westen des Gebietes entlang der Fläche zur Anlieferung sind vereinzelt Baumpflanzungen vorzufinden.



Blick auf Vorhabenbereich „Drogerie“/ Bahn



Blick Richtung Osten/ Aldi Bestand



Blick auf westliche Zufahrt im Bestand



Blick Richtung Westen

Abbildung 5: Bestandsaufnahme⁶

Im Westen wird das Plangebiet durch den Bahnhof und im Süden durch die Bahnschienen begrenzt. Weiter wird die Umgebung durch das nördlich angrenzende Wohngebiet geprägt, während im Süden unterhalb der Bahnschienen Gewerbe zu verorten ist. Im Nordwesten sowie im fernerer Nordosten des Plangebiets sind Strukturen eines Mischgebietes situiert.

⁶ Eigene Aufnahme WSW (05/2024)

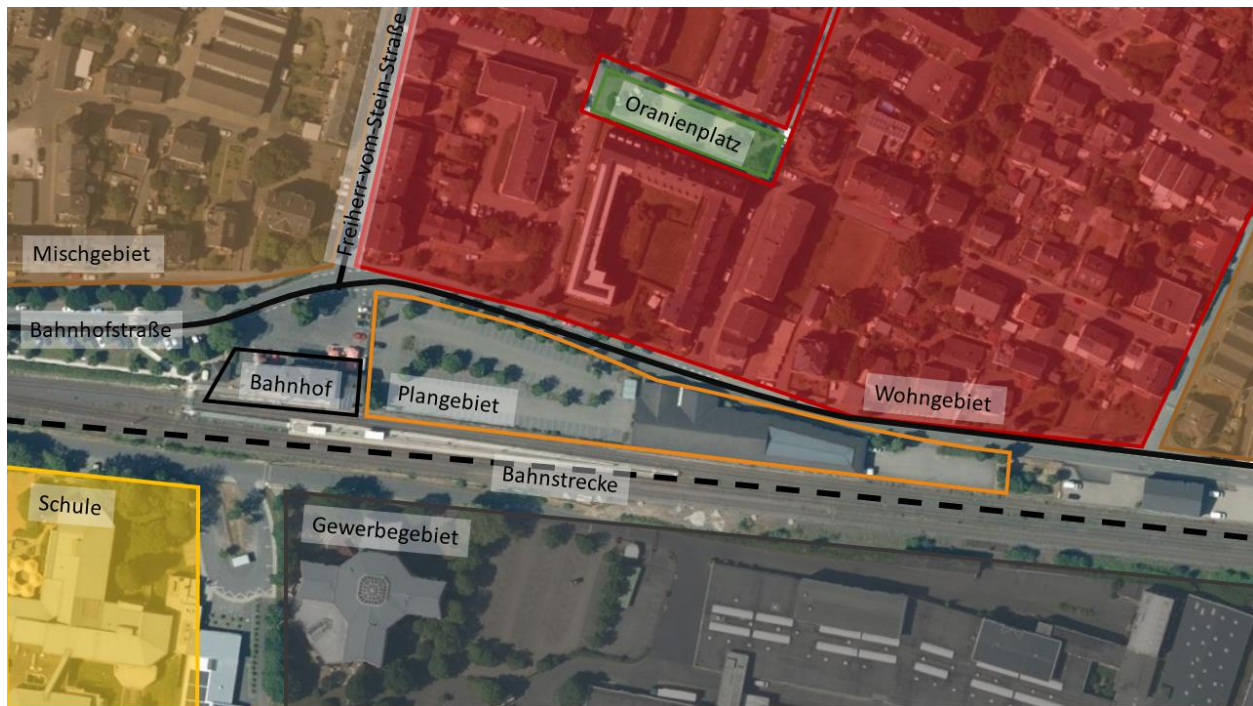


Abbildung 6: Nutzungen im Plangebiet und im direkten Umfeld ⁷ (ohne Maßstab)

3.2 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau

Das vorliegende Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2021 soll das für die Stadt und Verbandsgemeinde Bad Ems im Mai 2013 erstellte Einzelhandelskonzept mit dem Einzelhandelsgutachten für die Stadt Nassau aus dem Jahr 2009 zusammenführen und zu einer Gesamtperspektive für die gesamte Verbandsgemeinde weiterentwickeln. Ziel ist es, ein städtebauliches Instrument zu entwickeln, das eine planerische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den zentralen Orten Bad Ems (Mittelzentrum) und Nassau (Grundzentrum) sowie den übrigen Ortsgemeinden ermöglicht.

Im Hinblick auf die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe lässt sich festhalten, dass sich innerhalb des Verbandsgemeindegebietes die räumlichen Schwerpunkte in den Städten Bad Ems und Nassau befinden. Zudem ist in den Ortsgemeinden Singhofen und Nievern noch eine umfangreichere Einzelhandelsausstattung vorhanden. Demgegenüber verfügen die übrigen Ortsgemeinden, bei denen es sich um ländlich geprägte Wohngemeinden handelt, nur über eine ausschnittsweise Einzelhandelsausstattung, die lediglich eine lückenhafte Grundversorgung gewährleisten kann.

Die insgesamt 28 Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Nassau vereinen mit rd. 6.670 m² rd. 29 % der Gesamtverkaufsfläche der VG Bad Ems-Nassau auf sich. Die Gesamtumsatzleistung dieser Einzelhandelsbetriebe beläuft sich nach eigener Prognose auf insgesamt rd. 32,8 Mio. € pro Jahr.

Das Warenangebot in der Stadt Nassau ist entsprechend der ihr zugedachten Versorgungsfunktion (= Sicherung der Nahversorgung) ausgeprägt, sodass durch den ortsansässigen Einzelhandel gegenwärtig zwar in fast jeder Warengruppe ein Angebot vorgehalten wird, der Schwerpunkt allerdings eindeutig im Bereich der nahversorgungsrelevanten, kurzfristigen Bedarfsgüter auszumachen ist. So liegt in der Stadt Nassau der eindeutige Angebotsschwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, auf die rd. 62 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche (rd. 4.125 m²) und rd. 62 % des Umsatzes (rd. 20,3 Mio. €) der Stadt entfallen. Die wichtigsten Anbieter dieser Warengruppe sind der Supermarkt Rewe, die Lebensmitteldiscountmärkte Aldi Süd und Netto, der Getränkemarkt toom und das Spar Paradies.

⁷ Eigene Darstellung auf Grundlage von Lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php (Stand 13.05.2024)

Die Stadt Nassau zeigt somit ein für ein Grundzentrum typisches Zentralitätsprofil mit ausgeprägtem Schwerpunkt im Bereich des täglichen Bedarfs und nur ausschnittweisen Angeboten im Bereich der mittel- und langfristigen Bedarfsgüter.

Zur Bewertung der Versorgungsstruktur der VG Bad Ems-Nassau ist u. a. die Relation zwischen der Einzelhandelsverkaufsfläche und der Einwohnerzahl heranzuziehen. Hierbei ergibt sich für die VG Bad Ems-Nassau ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 0,8 m² je Einwohner. Damit liegt die Flächenausstattung der Verbandsgemeinde deutlich unter dem deutschen Durchschnittswert von 1,6 m² je Einwohner.

Im Angebotsbereich Drogeriewaren wird die Ausstattung hauptsächlich durch die Drogeriemärkte Rossmann, dm und Ihr Platz in Bad Ems sowie durch die Drogeriewarenabteilungen der Lebensmittelmärkte der Verbandsgemeinde bestimmt. Da sich alle Drogeriemärkte der Verbandsgemeinde in der Stadt Bad Ems befinden, liegt hier auch der sortimentsbezogene Angebotsschwerpunkt. Die wohnungsnahe Drogeriewarenversorgung erfolgt dagegen derzeit in Nassau rein durch die Lebensmittelmärkte.

Auf die Frage, welche Einzelhandelsangebote seitens der befragten Bürger in der Stadt Nassau vermisst werden, entfallen u.a. rd. 23 % der insgesamt 35 Nennungen auf einen Drogeriemarkt.⁸

Den Vorgaben der Landesplanung folgend, die die Stadt Bad Ems als Mittelzentrum und die Stadt Nassau als Grundzentrum einstuft, qualifiziert das vorliegende Einzelhandelskonzept die Innenstädte von Bad Ems und Nassau als zentrale Versorgungsbereiche der VG Bad Ems-Nassau. So übernehmen die Innenstädte von Bad Ems und Nassau aufgrund der Konzentration von Einzelhandelsbetrieben sowie ergänzenden privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomiebetrieben bereits wichtige Versorgungsfunktionen und stellen die wichtigsten integrierten Versorgungsstandorte innerhalb der VG Bad Ems-Nassau dar. Die Attraktivität der zentralen Versorgungsbereiche als traditionelle Versorgungsmittelpunkte der Bevölkerung soll durch eine quantitative und qualitative Verbesserung der Versorgungsfunktionen erhöht werden. Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten sollten primär in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen.

Die geplante Neuansiedlung eines Drogeriemarktes, welche das vorliegend Planungsziel darstellt, soll dabei lediglich der Umsetzung eines kleinflächigen Einzelhandelsgeschäftes dienen. Im Gegensatz zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben (mehr als 800 qm Verkaufsfläche) dienen kleine Einzelhandelsbetriebe, wie hier vorliegend, vorwiegend der Versorgung der direkt angrenzenden Wohnbevölkerung (BVerwG vom 22. Mai 1987 - 4 C 19.85). Eine gesonderte Prüfung zu den zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen, wie sie im § 11 Abs. 3 BauNVO eingefordert wird, entfällt hier in der Regel vollständig. Aufgrund der Nahversorgungsfunktion dieser Betriebe ist unter Annahme einer gängigen Ausgestaltung von keinen negativen Auswirkungen auszugehen. Diese Nutzung ist zudem, wenn auch mit Einschränkungen verbunden (u.a. Gebietsverträglich, Läden als Unterform), auch in weiteren Baugebietstypen nach BauNVO (WS, WA, MI; MU) zulässig. Demnach ist von einer allgemeinen Verträglichkeit auszugehen.

Gemäß des Einzelhandelskonzepts, weist die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau mit 0,8 m² je Einwohner einen Dichtewert weit unter dem Bundesdurchschnitt auf. Um jedoch die Versorgungsfunktion der Stadt Nassau als Grundzentrum zu erhalten und zu stärken, sind Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten, vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen, erstrebenswert. Da sich derzeit zudem alle Drogeriemärkte der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau in der Stadt Bad Ems befinden, liegt dort auch der sortimentsbezogene Angebotsschwerpunkt. Die geplante Nutzung in Nassau soll dazu beitragen, ein zusätzliches versorgungstechnisches Angebot zur Verbesserung der Grundversorgung mit Drogeriewaren in der Stadt anzubieten.

⁸ BBE Handelsberatung GmbH, Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau (2021)

3.3 Starkregen

Die vorliegende allgemeine Risikoabschätzung basiert auf einer GIS-gestützten Untersuchung des Digitalen Geländemodells und beruht somit allein auf der Betrachtung der Geländemorphologie. Weitere relevante Einflussfaktoren (u.a. Größe des Einzugsbereiches, Bodenart, Vegetation, Versiegelungsgrad, Lage und Kapazität der Retentionsflächen, Kanalisation, Erschließungsgerüst, etc.) können nur im Zuge einer Detailuntersuchung erfolgen.

Mit lokalen Überflutungen muss im Zuge des Klimawandels und damit verbundenen Starkregenereignissen trotz ausreichender Maßnahmen, wie beispielsweise Regenrückhalteflächen immer gerechnet werden.

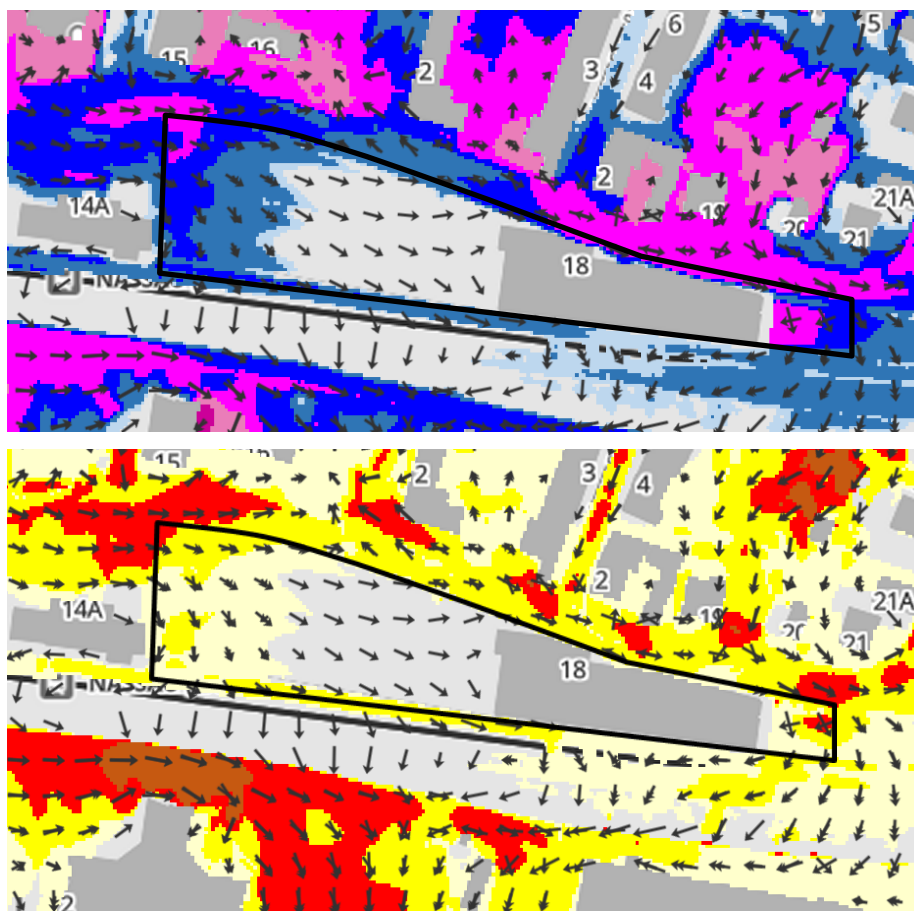
Die seitens des Landes Rheinland-Pfalz zur ersten Risikoeinschätzung erstellten Sturzflutgefahrenkarten (ehemals Hinweiskarten) zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür werden drei Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet:

- ein außergewöhnliches Starkregenereignis (SRI 7) mit einer Regenmenge von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 80 - 94 mm in einer Stunde.
- ein extremes Starkregenereignis (SRI 10) mit einer Regenmenge von ca. 124 - 136 mm in vier Stunden.

Die Berechnungen der Wassertiefe und der Fließgeschwindigkeit basieren auf einem digitalen Modell der Landoberfläche mit einer Auflösung von 1x1 Meter. Darin wurden Gebäude, Brücken, Durchlässe und ähnliche Strukturen, die den Abfluss des Wassers beeinflussen, zum jeweiligen Bearbeitungsstand soweit wie möglich berücksichtigt. Feinere Strukturen wie beispielsweise Umgrenzungsmauern und kleine Durchlässe sind meist nicht abgebildet. Dies kann nur mittels einer entsprechenden Detailuntersuchung erfolgen.

Für den Planbereich werden für außergewöhnliche Starkregenereignisse (1 h, SRI 7) im Bereich des Vorhabens Wassertiefen von 5- 50 cm aufgezeigt. An der westlichen Gebietsgrenze wird ein Bereich mit Wassertiefen von 30- 50 cm vorausgesagt. Der überwiegende, von der Planung betroffene daran östlich angrenzende Teil zeigt Wassertiefen von 10- 30 cm für das hier betrachtete Ereignis auf. Die Fließgeschwindigkeit liegt bei einem solchen Ereignis im Bereich des Bauvorhabens bei 0- 0,5 m/s.

Im Fall eines Starkregenereignisses kann eine mögliche Gefahr durch Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Nach der Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz kann sich bei Starkregenereignissen bereichsweise Oberflächenwasser auf dem Plangebiet ausbreiten. Bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (Starkregenindex 7), welches etwa einem 100-jährlichen Ereignis entspricht, werden im östlichen Bereich des Plangebiets Wassertiefen von weniger als 100 cm und Fließgeschwindigkeiten von weniger als 1,0 m/s erreicht. Die Kreisverwaltung des Rhein-Lahn-Kreises als Untere Wasserbehörde weist explizit darauf hin, dass gemäß § 37 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf tief liegende Grundstücke nicht zum Nachteil höher gelegener Grundstücke behindert werden darf. Ebenso darf dieser natürliche Ablauf nicht zum Nachteil der tieferliegenden Grundstücke verstärkt oder verändert werden. Die Verantwortung für Maßnahmen zum Objektschutz gegen Extremhochwasser und wild abfließendes Wasser liegt in der Eigenverantwortung des Antragstellers bzw. des Eigentümers.



Wassertiefen:



Fließgeschwindigkeit:

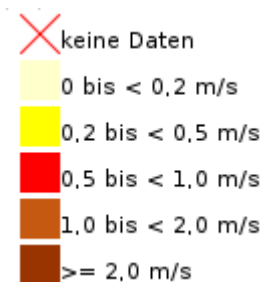


Abbildung 7: Sturzflutkarte (außergewöhnlicher Starkregen, SRI 7, 1 Std.)⁹

⁹ Rheinland-Pfalz Landesamt für Umwelt, [Sturzflutkarte](#) . RLP-UMWELT Wasserportal (15.05.2024)

4. Städtebauliches Konzept

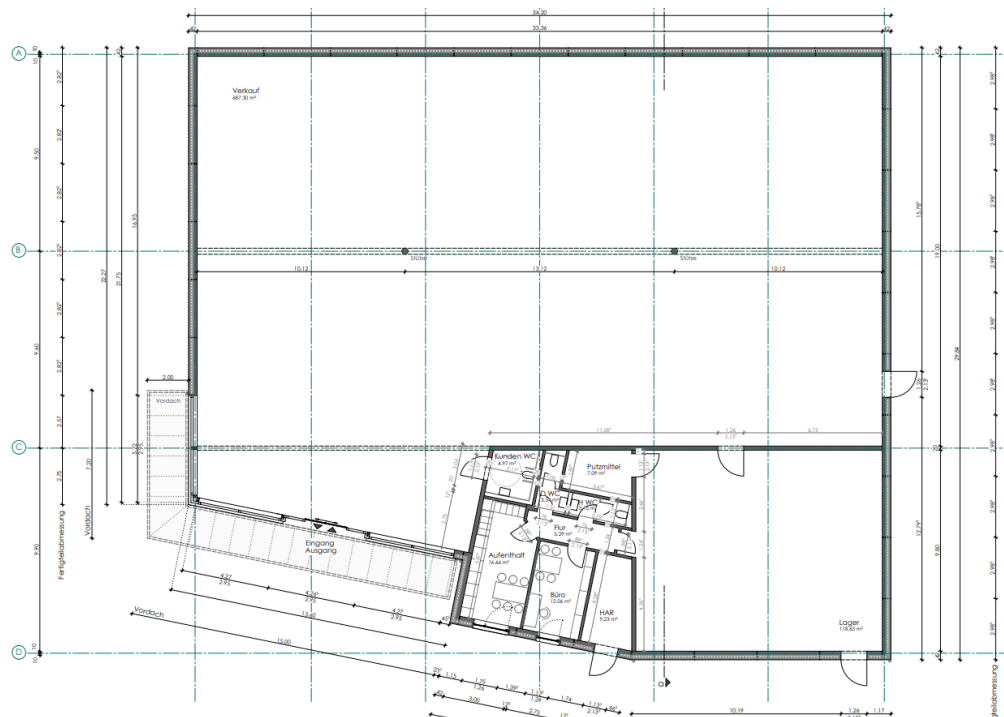
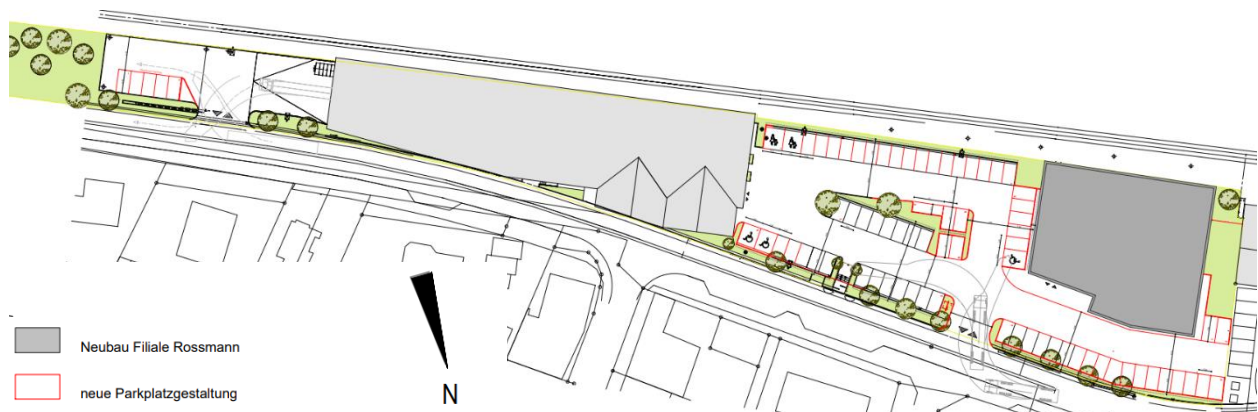
Das Plangebiet wird bereits, wie unter Punkt 2.2.4 erläutert, durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant, welcher im Jahr 2017 in Kraft getreten ist. Aus den Überplanungen folgt, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans das entgegenstehende frühere Recht auf Grundlage der bislang rechtskräftigen Bebauungspläne verdrängen (entsprechend dem Grundsatz: die spätere Norm verdrängt die frühere: „lex posterior derogat legi priori“).

Der durch die vorliegende Planänderung betroffene Geltungsbereich ist in dem gebietsüberplanenden Bebauungsplan „Nr. 3 - Bahnhofstraße 4. Änderung“ als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt. Dabei wurde ein Baufenster im Osten des Geltungsbereichs für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt, sodass die weiteren nicht überbaubaren Flächen als Stellplätze für den Kundenverkehr und zur Begrünung genutzt werden können. Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der vorhandenen Versiegelung bietet sich eine Nachverdichtung verstärkt. Eine weitere Ansiedelung eines Einzelhandels, hier Drogerie, bietet sich aufgrund der vorhandenen Strukturen (Anbindungen, Verkehrs- und Bahnnetz, weitere Läden) an. Hierdurch können Verkehrsströme gebündelt, die Nahversorgung samt kurzer Wege sowie mögliche Urbanisationseffekte gestärkt werden.

Die Vorhabenplanung sieht für den Drogeriemarkt eine maximale Gebäudehöhe von 5,5 m und eine Verkaufsfläche von ca. 690 m² vor. Für die Neuordnung der Parkplatzfläche sowie die funktionale Anbindung des neuen Marktes ist zudem eine Verschiebung der aktuellen Zu- und Ausfahrt um ca. 30 m nach Osten erforderlich.

Die Festsetzungen des der Planung zugrunde liegenden Bebauungsplans „Bahnhofsstraße“, 4. Änderung, werden teilweise übernommen und bezüglich der Änderungsbedarfe angepasst. Anpassungsbedarfe ergeben sich hier insbesondere aus der Aufnahme eines weiteren Baufensters sowie der damit verbundenen notwendigen Ordnung der Stellplatzflächen und Zufahrtsbereiche.

Während der östliche Teil weiterhin als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ samt der weiteren festgesetzten Rahmenbedingungen bestehen bleibt, wird der westliche Teil des Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das städtebauliche Konzept für den östlichen Bereich (Aldi) orientiert sich dabei vollumfänglich am Bestand sowie des bereits derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes (4. Änderung). Gemäß den vorliegenden Planungen sowie um eine Verträglichkeit zu gewährleisten ist in diesem Bereich nur kleinflächiger Einzelhandel zulässig. Um ein konfliktfreies Einfügen in die durch Einzelhandel geprägte Umgebung zu gewährleisten, wird hierzu die Verkaufsflächenzahl so festgesetzt, dass bei einer Realisierung der Planung des Drogeriemarkts eine zulässige Verkaufsfläche von 700 m² nicht überschritten wird. Hierfür wurde von „Architektenbüro Becker & Elbert“ ein Konzept erstellt, welches eine Verkaufsfläche in einer Größe von ca. 687 m², eine Lagerfläche von ca. 119 m², einen Aufenthaltsraum von ca. 17 m², ein Büro von ca. 12 m², Sanitärräume von ca. 11 m², HAR von ca. 9 m² und einen Raum für Putzmittel von ca. 9 m² plant. Das im westlichen Bereich neu aufgenommene Baufenster greift diese Planung entsprechend auf.

Abbildung 8: Grundriss Drogeriemarkt¹⁰Abbildung 9: Außenanlagenplan¹¹

Dem Konzept entsprechend wird ein Baufenster ergänzt und gem. dem derzeitigen Planungsrecht mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 an die umgebende Bebauung angepasst. Die maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die Trauf- (5,50 m) und Firsthöhe (10,50 m) orientieren sich insofern ebenfalls an der umgebenden Bebauung sowie an den Festsetzungen der 4. Änderung, dass der geplante Drogeriemarkt sich ins Gebiet einfügt und nicht unverhältnismäßig heraussticht. Zudem wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Abgrenzung des Baufensters sowie die weiteren Regelungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung bleiben für den östlichen Bereich um den bestehenden Aldi Markt unverändert.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, während ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sowohl auf der nicht überbaubaren als auch auf der überbaubaren Fläche zulässig sind, jedoch nur in den dafür gekennzeichneten Flächen. Die im östlichen Teil des Plangebiets vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu schützen und pflegen und abgängige Bäume zu ersetzen.

¹⁰ Architektenbüro Becker & Elbert (Stand 09.08.2023)

¹¹ Architektenbüro Becker & Elbert (Stand 09.08.2023)

Begründung

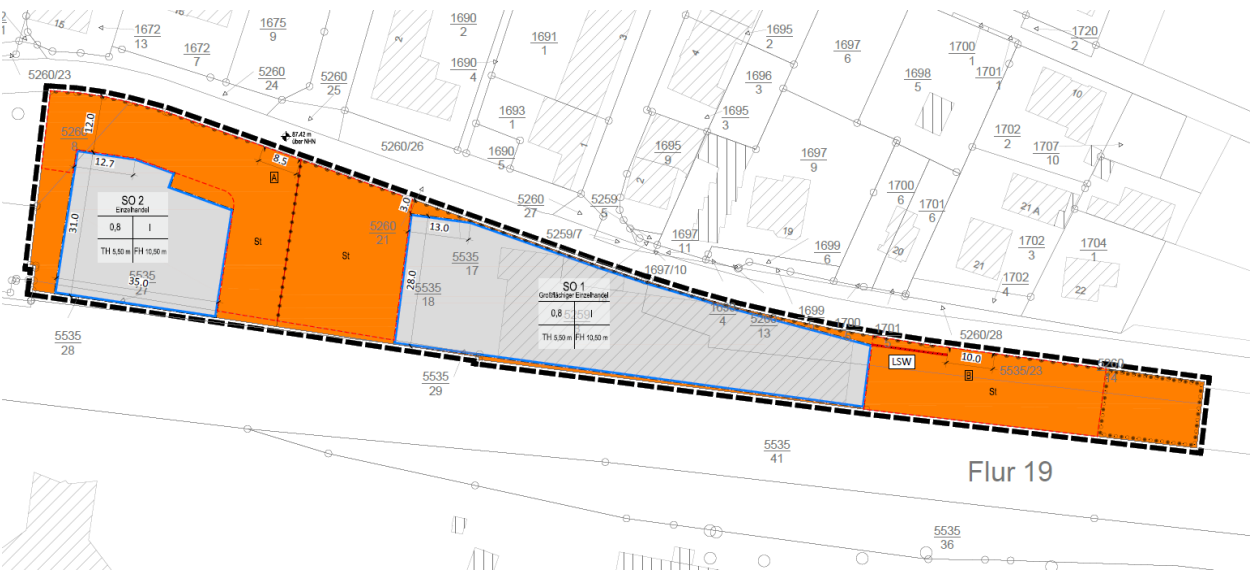


Abbildung 10: Entwurf des Bebauungsplans „Bahnhofstraße, 5. Änderung“

Flächenbezeichnung:	m²	ha	%
Fläche des Geltungsbereichs	6.346	0,63	100,00
Bauflächen gesamt	6.346	0,63	100,00
Sonstige Sondergebiete	6.346	0,63	100,00

Abbildung 11: Städtebauliche Rahmendaten

4.1 Verkehrliche Erschließung

Der neu geplante Drogeriemarkt sowie der im Bestand vorliegende Aldi-Markt sollen entsprechend der Planung über die Bahnhofstraße für den Kundeverkehr erschlossen werden. Für die Neuordnung der Parkplatzfläche sowie die funktionale Anbindung des neuen Marktes ist zudem eine Verschiebung der aktuellen Zu- und Ausfahrt um ca. 30 m nach Osten erforderlich. Für den Anlieferverkehr des Drogeriemarktes ist diese, beschriebene Ein- und Ausfahrt vorgesehen, der bestehende Aldi-Markt wird über eine im Osten des Plangebietes bestehende Einfahrt für den Lieferverkehr erschlossen. Diese Ein- und Ausfahrt dient zudem der Erschließung der neu geplanten Mitarbeiter-Parkplätze im Osten des Gebiets.



Abbildung 12: Ein- und Ausfahrt des Aldi-Parkplatzes zur Bahnhofstraße im aktuellen Bestand sowie künftiger Bereich¹²

Die nachzuweisenden Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken selbst bereitzustellen. Dies erfolgt in Form von oberirdischen Stellplätzen. Die notwendigen Stellplätze für den Aldi-

¹² Eigene Aufnahme WSW (05/2024)

Markt sind im Bestand bereits vollständig vorhanden. Der Drogeriemarkt soll ebenfalls die vorhandenen und teilweise ergänzten Bereiche nutzen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz. Die gesamte Ver- und Entsorgung kann über die bestehende technische Infrastruktur werden. Unbelastetes Regenwasser wird bereits derzeit in den Mischwasserkanal geleitet. Auch das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser fließt in den Mischwasserkanal. Eine Steigerung der potenziell versiegelbaren Fläche ergibt sich durch die vorliegende Planung nicht. Stellplätze werden lediglich zu einem Gebäude umgewandelt.¹³

4.3 Immissionen und Emissionen¹⁴

Das Ingenieurbüro Pies GbR, Boppard-Buchholz, hat am 15.07.2024 ein schalltechnisches Gutachten für den geplanten Neubau eines Rossmann-Drogeriemarktes in Nassau erstellt. Der Auftraggeber, die Aldi Süd Immobilienverwaltung, beabsichtigt den Bau dieses Fachmarktes auf dem bestehenden Betriebsgrundstück in der Bahnhofstraße. Ziel des Gutachtens ist es, die zu erwartenden Geräuschimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen, wobei die bestehende Vorbelastung durch den angrenzenden Aldi-Markt sowie weitere gewerbliche Nutzungen in der Umgebung berücksichtigt werden.

Das Gutachten beschreibt zunächst die örtlichen Verhältnisse: Das Gelände befindet sich am südlichen Ortsrand von Nassau, nahe dem Bahnhof, und die nächstgelegene Wohnbebauung ist etwa 20 bis 60 Meter entfernt. Der geplante Markt soll eine Verkaufsfläche von etwa 670 m² umfassen und zwischen 07:00 und 21:00 Uhr geöffnet sein. Die Anlieferungen sollen bis zu sechs Mal pro Woche während des Tages erfolgen.

Zur Berechnung der Geräuschimmissionen wurden verschiedene Quellen berücksichtigt, darunter Parkplätze, Fahrzeuge, Verladevorgänge und haustechnische Anlagen. Die Ausbreitungsberechnungen wurden gemäß DIN ISO 9613-2 und TA Lärm durchgeführt, um die Auswirkungen auf die Immissionsorte in der Umgebung zu bewerten.

Das Fazit des Gutachtens lautet, dass die geplanten Maßnahmen zur Geräuschminderung sicherstellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tagsüber als auch nachts an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Die Geräuschbelastung wird durch die geplanten Maßnahmen effektiv reduziert, sodass der Betrieb des neuen Marktes schalltechnisch zulässig ist.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind spezifische Maßnahmen notwendig. Dazu gehört, dass der Markt sowie der Anlieferungs- und Verladeverkehr während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht betrieben werden dürfen. Die Schallleistungspegel der stationären Außenquellen müssen innerhalb der festgelegten Grenzen bleiben, und es muss sichergestellt werden, dass keine Einzeltöne entstehen, die einen Tonzuschlag gemäß TA Lärm rechtfertigen würden. Zudem dürfen die maximal angegebenen Nutzungen, wie die Anzahl der Kundenfahrten und die Nutzung der Außengastronomie, nicht überschritten werden. Eine weitere Maßnahme ist die Installation einer 2 Meter hohen und 16 Meter langen Lärmschutzwand, um die Lärmbelastung zu minimieren. Diese Maßnahmen gewährleisten, dass die Geräuschimmissionen des neuen Rossmann-Marktes den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und die Umgebung nicht übermäßig belasten.

¹³ ISU, Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Nassau "Bahnhofstraße" 4. Änderung (Stand 09/2017)

¹⁴ Pis GbR, Schalltechnisches Gutachten; 15.07.2024.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Firma Aldi Süd betreibt bereits einen Discountermarkt in der Bahnhofstraße der Stadt Nassau. Nun soll zusätzlich, zur Ergänzung der Versorgungsfunktion, auf dieser Fläche ein kleiner Drogeriemarkt angesiedelt werden.

Gemäß den obenstehenden Ausführungen zum Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde, ist zur Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Nassau als Grundzentrum, die Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten, vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen, erstrebenswert. Da sich derzeit zudem alle Drogeriemärkte der Verbandsgemeinde Bad Ems-Nassau in der Stadt Bad Ems befinden, liegt dort auch der sortimentsbezogene Angebotsschwerpunkt. Die geplante Nutzung in Nassau soll dazu beitragen, ein zusätzliches versorgungstechnisches Angebot zur Verbesserung der Grundversorgung mit Drogeriewaren in der Stadt anzubieten. Ziel des Bebauungsplans ist es demnach, durch geplante Nutzung eines Drogeriemarktes, die lokale Infrastruktur zu stärken, die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs zu verbessern und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Im Zuge der Neuaufstellung soll für den Einzelhandel im Westen des Gebiets eine Verkaufsfläche von ca. 700 m² realisiert werden. Dementsprechend soll zusätzlich zu dem Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ das Sonstige Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel“ festgesetzt werden.

Gemäß § 11 BauNVO wird der östliche Teilbereich entsprechend seiner aktuellen Nutzung sowie des bestehenden Planungsrechtes als Sonstiges Sondergebiet mit dem Zweck der "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt. Diese Festlegung resultiert aus der kommunalen Entwicklungsabsicht, die langfristige Sicherung der lokalen Grundversorgung in der Gemeinde zu gewährleisten. Die Stadt Nassau hat das Ziel, den bereits ansässigen Lebensmitteldiscounter zu erhalten. Die Festsetzungen für diesen Bereich orientieren sich am bestehenden Planungsrecht.

Durch die Änderung des Bebauungsplans soll in erster Linie die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im westlichen Bereich ermöglicht werden. Gemäß der aufgezeigten Planungsabsicht sind im Bereich im Sondergebiet SO2 „Einzelhandel“ Drogeriemärkte mit den branchenüblichen Randsortimenten (max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche) zulässig. Hierdurch soll die geplante Ansiedlung eines kleinflächigen Einzelhandelbetriebes planungsrechtlich gesteuert werden.

Um den rechtlichen Anforderungen bezüglich der Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für spezifische Sortimente gerecht zu werden, wurde im Sonstigen Sondergebiet eine Verkaufsflächenzahl eingeführt. Die Verkaufsflächenzahl ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Verkaufsfläche pro Quadratmeter Grundstücksfläche für ein bestimmtes Sortiment zulässig ist. Mit der Festsetzung einer sogenannten Verkaufsflächenzahl von 0,31401 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet SO 1 auf 0,31401 m² Verkaufsfläche je 1,00 m² Bauland im Sinne des § 19 Abs. 3 BauGB begrenzt. Damit wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet SO1 (Größe des Sondergebiets gemäß CAD-Messung 4.140 m²) auf 1.300 m² als Höchstwert begrenzt. Mittels der Verkaufsflächenzahl von 0,31731 wird die maximal zulässige Verkaufsfläche im festgesetzten Sondergebiet SO2 (Größe des Sondergebiets gemäß CAD-Messung 2.206 m²) auf 700 m² als Höchstwert begrenzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl, sowie durch die Zahl der Vollgeschosse und Festsetzungen zu den Höhen der Gebäude bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des Plangebietes wird für den Bereich SO 1 und den Bereich SO2 jeweils eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hierbei werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes aufgegriffen, welcher für den gesamten Geltungsbereich eine GRZ von 0,8 festlegt.

Insbesondere für die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück und den Bau von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO kann die definierte Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Demnach ergibt sich durch die getroffene Festsetzung, welche den Bestand samt Potenzial sowie die vorliegende Planung entsprechend berücksichtigt, im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht keine potenzielle Mehrversiegelung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Somit ist es notwendig die Gebäudehöhen genauer zu definieren, da die Lage am Ortsrand der Stadt und dessen Integration in die umgebene Bebauung dies erfordert, um das Ortsbild zu schützen.

Um sicherzustellen, dass der bereits bestehende Markt sich auch künftig harmonisch in das Ortsbild integriert und um in der weiteren Entwicklung unverhältnismäßig hohe Gebäude im Plangebiet zu vermeiden, wurden bei der Höhenregelung die bereits derzeit gültigen Regelungen, welche eine Firsthöhe von 10,50 m sowie eine Traufhöhe von 5,50 m festlegen, aufgegriffen.

Durch die Nutzung Erneuerbaren Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, eingespart werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Zudem bietet es auf dem Umbau des Gebäudes ein großes, einfach nutzbares Potential zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion, da bei der Nutzung von PV-Anlagen keinerlei Emissionen ausgehen. In Anlehnung an aktuelle Entwicklungen im Bereich der Klimaanpassung, des Klimaschutzes und im Bereich der erneuerbaren Energien wurde für eine künftige Entwicklung sowie eine flexible Ausgestaltung eine entsprechende Überschreitungsoption für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie aufgenommen. Auch wurde in Bezug auf aktuelle Rechtsprechungen der untere Bezugspunkt eindeutig definiert. In der bisherigen Fassung galt als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen die Höhenlage der das Grundstück erschließenden Straße. Dies wurde nun um einen vermessungstechnisch klar festgelegten Punkt, welcher bei 86,42 m NHN liegt und die Höhe der Straßenmitte festlegt, ergänzt. Dies ist im Sinne einer Klarstellung zu verstehen. Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen und den festgelegten unteren Bezugspunkt ergeben sich keine neuen relevanten Änderungen in der potenziellen Höhenentwicklung von baulichen Anlagen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Im Bereich SO 1 „Großflächiger Einzelhandel“ des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ohne Begrenzung in ihrer Länge errichtet werden. Zudem ist eine Bebauung an die südliche Grundstücksgrenze hin zu den Bahngleisen zulässig. Im Plangebiet darf bis hin zu den Bahngleisen an der südlich festgesetzten Baugrenze mit der festgesetzten Gebäudehöhe herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden.

Diese Festlegung dient vornehmlich der Bestandssicherung des vorhandene Aldi- Marktes und ist u.a. zur sinnvollen Ausnutzung der Fläche unter Berücksichtigung des Flächenzuschnittes, des Flächenbedarfs und der vorhandenen Restriktionen (Bahnanlage, Straße, Topographie, Gewässer, Siedlungsstruktur) notwendig. Durch die getroffenen Abweichungen soll der vorhandenen Einzelstandort weiterhin gesichert und gestärkt werden. Zudem soll eine raumoptimierte Bauweise ermöglicht werden, welche gerade vor dem Argument des flächenschonenden Bauens und der hier verfolgten Innenentwicklung als maßgebend und positiv zu bewerten ist. Aufgrund des vorliegenden Bestands ist mit keinen Auswirkungen auf das Bahnnetz zu rechnen. Auch wird das bestehende Ortsbild entsprechend gesichert und fortgeführt.

Im Bereich SO1 lösen Lärmschutzwände innerhalb der gekennzeichneten Fläche (vgl. 1.7) mit einer Höhe bis zu 2 m über der Geländeoberfläche keine eigenen Abstandsflächen aus. Deren Errichtung ist grenzüberschreitend und innerhalb von Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig. Die Grundlage für die Aufnahme der Lärmschutzwand bildet ein im Rahmen eines Lärmgutachtens erarbeitetes Schallschutzkonzept (vgl. 43. Und 5.6). Dabei werden aufgrund der Lage und der vorzunehmenden Nutzungen Einzelhandel, Ladefläche, Stellplatz, Straße) durch den Verzicht keine allgemeinen nachbarlichen Belange beeinträchtigt. Insbesondere sind mit der Planung keine relevanten Beeinträchtigungen der Belüftung, der Belichtung, der Besonnung, des Brandschutzes oder des Sozialabstandes zu erwarten.

5.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Städtebaulich dient die Zulassung von ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätzen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen einer effizienten Flächennutzung. Durch die Festsetzung wird die flexible Anordnung von Stellplätzen ermöglicht, was zur besseren Zugänglichkeit des Einzelhandels und einer effektiveren Raumausnutzung beiträgt.

Die Beschränkung von Garagen und überdachten Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet, dass die Flächen nicht übermäßig versiegelt werden und das städtebauliche Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Diese Regelung fördert eine harmonische Gestaltung des städtischen Umfelds und verhindert eine visuelle und funktionale Überlastung durch massive bauliche Strukturen außerhalb der überbaubaren Flächen. Somit wird eine Balance zwischen notwendiger Infrastruktur und ästhetischem Stadtbild geschaffen. Durch die Regelung, dass Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, wird eine flexible Nutzung der Grundstücke ermöglicht. Dies erlaubt es, die bauliche Dichte kontrolliert zu erhöhen, ohne eine übermäßige Versiegelung und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Mikroklima und die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu riskieren.

Durch die Zulassung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO wird die Förderung nachhaltiger Mobilität unterstützt, was den aktuellen umweltpolitischen Zielen entspricht. Ein weiterer wesentlicher Punkt ist die Förderung nachhaltiger Mobilität durch die Integration von Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge innerhalb der gesamten Stellplatzflächen. Diese Maßnahme entspricht den aktuellen umweltpolitischen Zielen zur Reduktion von CO₂-Emissionen und

zur Förderung erneuerbarer Energien. Durch die Bereitstellung von Ladeinfrastrukturen wird die Nutzung von Elektrofahrzeugen attraktiver und unterstützt eine umweltfreundlichere Verkehrspolitik.

5.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten und Einfahrtsbereich

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete sind ausschließlich über die an das Plangebiet angrenzende und durch Zufahrt verbundene Bahnhofstraße gemäß der Planzeichnung zu erschließen (A). Für die erforderliche Neuordnung der Parkplatzfläche sowie die funktionale Anbindung des neuen Marktes ist zudem eine Verschiebung der aktuellen Zu- und Ausfahrt um ca. 30 m nach Osten erforderlich. Für den Anlieferverkehr des Drogeriemarktes ist diese, beschriebene Ein- und Ausfahrt „A“ ebenfalls vorgesehen.

Östlich des ALDI-Marktes befindet sich, getrennt vom Kundenverkehr, die Zufahrt für den Liefer- und Mitarbeiterverkehr (Bereich B). Weitere Zufahrten sind darüber hinaus nicht zulässig.

Für den Ausbauzustand der angrenzenden Bahnhofstraße ergibt sich durch die Festsetzung keine Änderung.

Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer wird über straßenbegleitende Fußwege entlang der Bahnhofstraße sichergestellt. Die Erschließung mit dem ÖPNV ist über den unmittelbar westlichen angrenzenden Bahnhof gegeben.

Im Allgemeinen erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verkehrssicherheit die Anbindung des Grundstückes an die öffentlichen Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr an zwei Stellen im Norden des Plangebiets.

5.6 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Planerstellung zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Obwohl die aktuelle Planung keine signifikante zusätzliche Versiegelung mit erheblichen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter ermöglicht, werden die dargelegten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt. Das Ziel besteht darin, auf einer bereits stark belasteten und größtenteils versiegelten Fläche ein angemessenes Maß an Begrünung zu gewährleisten, um positive Auswirkungen auf das Ortsbild, das Mikroklima und andere Aspekte dauerhaft sicherzustellen. Daher sind einen die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu schützen und zu pflegen, sowie abgängige Bäume und Sträucher in diesem Bereich gleichwertig zu ersetzen.

5.7 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Im Zuge der geplanten Errichtung des Rossmann-Marktes in Nassau an der Bahnhofstraße wurde eine schalltechnische Immissionsprognose¹⁵ durchgeführt. Diese Untersuchung ergab, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an mehreren relevanten Immissionsorten ohne zusätzliche Maßnahmen nicht eingehalten werden können. Besonders in der Nachtzeit überschreiten die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch den Betrieb des neuen Marktes und der angrenzenden Bäckerei Schäfer die zulässigen Werte.

Um diesen gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden, wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer 2 Meter hohen und 16 Meter langen Lärmschutzwand erforderlich. Diese Wand wird baulich

¹⁵ Pis GbR, Schalltechnisches Gutachten; 15.07.2024.

mit dem Gebäude verbunden und im Bereich der Verladestelle des Aldi-Marktes sowie in unmittelbarer Nähe der Bäckerei Schäfer errichtet. Die genaue Lage der Lärmschutzwand ist im Anhang des schalltechnischen Gutachtens detailliert beschrieben.

Die Lärmschutzwand trägt wesentlich dazu bei, die Geräuschpegel an den umliegenden Immissionsorten zu reduzieren. Die Berechnungen nach DIN ISO 9613-2 und den Kriterien der TA Lärm zeigen, dass durch diese Maßnahme die Immissionsrichtwerte eingehalten und zur Tageszeit um mindestens 4 dB unterschritten werden können. Ohne diese Maßnahme würden die zulässigen Geräuschpegel an mehreren Immissionsorten überschritten, was eine unzulässige Beeinträchtigung der Wohnqualität zur Folge hätte. Die Berechnungen berücksichtigen sämtliche baulichen und topografischen Gegebenheiten sowie die spezifischen Geräuschmerkmale der Betriebsabläufe des Rossmann-Marktes und der Bäckerei Schäfer. Zudem wurden die Schallquellen und deren Einflüsse in ein digitales Modell überführt, um die Wirksamkeit der Lärmschutzwand präzise zu ermitteln.

Zusammenfassend ist die Festsetzung der Lärmschutzwand bauplanungsrechtlich notwendig, um die gesetzlichen Anforderungen an den Lärmschutz gemäß TA Lärm zu erfüllen und eine zumutbare Lärmbelastung für die Anwohner sicherzustellen. Ohne diese Lärmschutzmaßnahme würden die zulässigen Immissionsrichtwerte überschritten, was zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Wohnqualität führen würde. Die Errichtung der Lärmschutzwand ist daher eine unverzichtbare Maßnahme im Rahmen der Bauplanung für den neuen Rossmann-Markt in Nassau.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben das Ziel, einen positiven Einfluss auf die äußere Gestaltung der Gebäude zu nehmen, ohne die Bau- und Gestaltungsfreiheit des Bauherrn zu stark einzuschränken. Die Festsetzungen konzentrieren sich daher auf die Bereiche, die einen wesentlichen Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebiets haben. Dazu wurden Regelungen zur Dachform und -neigung, zu Photovoltaik- und Solaranlagen sowie zu Werbeanlagen getroffen.

Die getroffenen gestalterischen Regelungen sollen dabei sicherstellen, dass sich das geplante Gebiet gestalterisch im Übergang zum bestehenden Siedlungsraum der Gemeinde einfügt. Durch die Festsetzung zur Dachgestaltung soll unter Schaffung eines erheblichen Spielraumes, das gegebene, typische Ortsbild erhalten bleiben.

Dachform

Um den Bauherren Freiheiten in der Dachgestaltung zu bieten, sind die Dachformen Sattel-, Pult-, sowie Flachdach zulässig. Diese festgesetzten Dachformen entsprechen überwiegend den in der umliegenden Siedlungsstruktur vorwiegend gegebenen Dachformen. Hierdurch soll das gegebene, typische Ortsbild erhalten bleiben. Dies bietet die Möglichkeit neben den ortstypischen Dachformen, wie dem Satteldach, auch modernere Dachformen wie z.B. ein Flachdach umzusetzen. Hierdurch wird zudem die Möglichkeit für die Nutzung von Solaranlagen oder zur Dachbegrünung gegeben. Diese ist grundsätzlich zulässig und aus ökologischen Gesichtspunkten zu begrüßen.

Werbeanlagen

Die getroffenen Festlegungen zielen hauptsächlich darauf ab, grundsätzliche gestalterische Mängel zu vermeiden. Es hat sich gezeigt, dass insbesondere Festsetzungen in Bezug auf die Höhe von Werbeanlagen und ihre Integration in den Straßenraum effektiv sind, um gestalterische Mängel zu verhindern. Durch diese Festlegungen soll vermieden werden, dass der Straßenraum durch überdimensionierte und unpassende Werbeanlage beeinträchtigt wird. Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren.

Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich. Folglich sind zudem nur Werbeanlagen, die der Eigenwerbung dienen, zulässig. Dies resultiert daraus, dass die Werbeanlagen der Fremdwerbung sich zu den Werbeanlagen der Eigenwerbung unterscheiden. Ziel der Fremdwerbung ist es die (städtebauliche) Aufmerksamkeit zu erregen und somit Kunden zu generieren, wodurch sich diese Anlagen in deren Dimensionierung und Ausgestaltung zu der Eigenwerbung unterscheiden. Durch die reine Zulässigkeit der Eigenwerbung kann ein ruhiges Ortsbild sichergestellt werden. Zudem sind Werbeanlagen lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen Werbeanlagen maximal 5% der jeweiligen Wand- und Giebelfläche einnehmen.

Durch den Ausschluss von Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls...) mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer, soll neben der Schaffung eines stadtgestalterischen verträglichen Maßes, besonders aufgrund der prägenden Lage der Verkehrsachse, auch eine Behinderung und Störung der Verkehrsteilnehmer, der Bahnanlage sowie der benachbarten Bewohner vermieden werden.

Photovoltaik- und Solaranlagen

Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig und bei geeigneten Dachflächen in die Dachfläche zu integrieren oder direkt mit gleicher Neigung aufzusetzen.

die Nutzung Erneuerbaren Energien in Form von für Photovoltaik- und Solaranlagen die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, eingespart werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Zudem bietet es auf dem Umbau des Gebäudes ein großes, ein-fach nutzbares Potential zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion, da bei der Nutzung von PV-Anlagen oder Solaranlagen keinerlei Emissionen ausgehen. Aus gestalterischen Aspekten wurden zudem Regelungen zur Anbringung der Anlagen bei geeigneten Dächern sowie zu Flachdächern getroffen.

Auch bei Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen kann eine Dachbegrünung ausreichend ihre Funktion ausüben. Daher ist auch bei dem Anbringen von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen die Dachbegrünung herzustellen und zu unterhalten.

6. Umweltbelange

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, sind hier die Regelungen des § 13 Abs. 2 & 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Somit wird entsprechend § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt. Es werden im Übrigen auch keine Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Planungsrechts verursacht. Ein Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu erbringen.

Dennoch wurden möglicherweise berührte Umweltbelange hier im Zuge einer Vorprüfung des Einzelfalles 3 gemäß UVPG untersucht, da das Vorhaben gemäß Anlage 1 Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 vorprüfpflichtig ist.

Die UVP-Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten sind, keine maßgeblichen Schutzgebiete oder -objekte beeinträchtigt sind und dass das Gelände eine geringe bis sehr geringe Wertigkeit besitzt. Folglich ergibt sich für die Bauleitplanung auch keine UP-Pflicht. Das „beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewendet werden.

Nachfolgend werden weitere Umweltthemen vorgestellt, die im Planaufstellungsverfahren eine Rolle spielen.

6.1 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Konkrete, faktische, lokale Nachweise oder Daten zum Artenschutz liegen nicht vor, insbesondere keine artspezifischen Angaben (z.B. planungsrelevante Vogelarten).

Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass bauleitplanerische Konflikte mit den geltenden Bestimmungen des Artenschutzes zu konstatieren sind.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten nämlich nicht ein, sofern die ökologische Funktion etwaig betroffener Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt ist; hiervon kann beim Plangebiet aufgrund der Lagesituation und der Nutzungsstruktur grundsätzlich ausgegangen werden.



Abbildung 13: Stellplätze im Bestand mit Einzelbäumen und Beetstrukturen¹⁶

Es ist naturschutzfachlich auch nicht zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand möglicher lokaler Populationen (z.B. Brutvögel) aufgrund der vorgesehenen Bauleitplanung erheblich verschlechtern wird. Insbesondere führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen bei häufigen und weit verbreiteten Arten (z.B. Vogelarten wie Amsel, Kohlmeise) im Regelfall grundsätzlich nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften.

Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz werden durch die Planung daher nicht ausgelöst.

6.1.1 Übergeordnete Vorgaben

Belange von NATURA 2000 bzw. FFH- / Vogelschutzgebieten sind nicht berührt.

6.1.2 Zustand Natur und Landschaft

Auf Grundlage der durchgeführten UVP-Vorprüfung ist festzustellen, dass das Gelände eine geringe bis sehr geringe Wertigkeit besitzt. Insofern stehen keine Erkenntnisse an, die eine umfängliche Umweltprüfung erforderlich werden lassen.

6.2 Schutzgut Boden/ Altlasten/ Fläche

Innerhalb des Plangebietes wurde ein Teil des Bodens durch die Bestandsbebauung sowie deren Stellplätze beansprucht und ist dadurch stark anthropogen verändert. In diesem Bereich sind Bodenversiegelungen anzutreffen.

Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich keine Anhaltspunkte für das Vorkommen von Altablagerungen, Altstandorte und schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen. Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Bodenschutzfläche „Altablagerungsstelle Nassau, ehem. Bahngelände“ (Registriernr. 141 10091 0217/000-00).

Während der Bauphase kann es zur irreversiblen Verdichtung des Bodens, zu Erschütterungen und unter Umständen zu Stoffeinträgen durch den Einsatz von Maschinen oder die Lagerung von Baumaterialien kommen. Bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen / Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel)

¹⁶ Eigene Aufnahme (2024)

Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.

Im Zuge der rechtskräftigen Bauleitplanung wurden Untersuchungen durchgeführt, die zu baulichen Maßnahmen im Zusammenhang mit Schwermetallen, insbesondere Zink, im Auffüllmaterial des Geländes führten. Aktuell besteht kein weitergehender Verdacht auf eine Altlastenproblematik. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes ist aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge sowie der ohnehin hohen Versiegelung im Plangebiet nicht anzunehmen.

6.2.1 Radon

Im Zuge der Planvorbereitung wurde auch das Thema Radonbelastung in die Untersuchungen mit eingestellt. Radon ist ein radioaktives Edelgas, welches in bodennahen Gesteinsschichten auftritt und je nach Eigenart des Bodenaufbaus an der Bodenoberfläche in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann. Das Landesamt für Geologie und Bergbau des Bundeslandes Rheinland-Pfalz hat auf seiner Internetseite Informationen darüber veröffentlicht, wo im Land welche Radonkonzentrationen zu erwarten sind. Es weist daher regelmäßig darauf hin, dass zur genauen Absicherung über diesen Wert Untersuchungen vor Baubeginn sinnvoll sind, um mögliche Maßnahmen zum Schutz vor dem Eindringen des Radons in das Gebäude zu ermitteln. Zudem gibt die Firma Kemski & Partner Daten heraus, die sich bezüglich einzelner Landkreise mit der potenziellen Belastung von Haushalten durch Radon beschäftigen. Die dort angegebenen Werte für den Kreis Rhein-Lahn sehen demnach wie folgt aus:

Erwartete Anzahl der Häuser mit mehr als 100 Bq/m ³ in der Raumluft [%]	4.7
Mittlere Bodenluftkonzentration im Kreis [kBq/m ³]	26
Maximale Bodenluftkonzentration im Kreis [kBq/m ³]	83
Flächenanteil mit mehr als 100 kBq/m ³ in der Bodenluft [%]	0.0
Kategorie des Kreises	A

Abbildung 14: Radonbelastungen im Kreis Rhein-Lahn¹⁷

Überschreitung einer Radonkonzentration von 100 Bq/m ³ in der Raumluft bestehender Gebäude		Empfehlungen für bestehende Gebäude	Bewertung
Kategorie A	in weniger als 5 % der Gebäude	In bestimmten Gebäuden (z.B.: ältere Häuser (Baujahr vor 1960), nicht unterkellerte Häuser, bei Vorhandensein von Kellern mit Lehm Böden, mit Naturstein gemauerte Häuser) können Langzeitmessungen sinnvoll sein.	Untersuchungen sind nur in Einzelfällen notwendig.
Kategorie B	in mehr als 5 % der Gebäude	In bestimmten Gebäuden (z.B.: ältere Häuser (Baujahr vor 1960), nicht unterkellerte Häuser, bei Vorhandensein von Kellern mit Lehm Böden, mit Naturstein gemauerte Häuser u.ä.) werden Langzeitmessungen empfohlen.	Untersuchungen sind sinnvoll.
Kategorie C	in mehr als 7,5 % der Gebäude	Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sollte eine Langzeitmessung durchgeführt werden.	Untersuchungen werden empfohlen.
Kategorie D	in mehr als 10 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sowie im Keller sollten Langzeitmessungen durchgeführt werden.	Untersuchungen werden dringend empfohlen.
Kategorie E	in mehr als 15 % der Gebäude	Auch neuere Gebäude können verstärkt Radonprobleme aufweisen. Im Hauptaufenthaltsraum im Erdgeschoss (Schlafzimmer, Wohnzimmer) sowie im Keller sollten unbedingt Langzeitmessungen durchgeführt werden.	Untersuchungen sind unbedingt notwendig!

Abbildung 15: Klasseneinteilung zur Abschätzung der Dringlichkeit von Radonabmessungen¹⁸

¹⁷ Radon-Info.de, <http://www.radon-info.de/shtml/wohnort.shtml> (03.2017)

¹⁸ Radon-Info.de, <http://www.radon-info.de/shtml/wohnort.shtml> (Zugriff 03.2017)

Hierzu ergehen zudem folgende Hinweise¹⁹:

- Die Einstufung eines Landkreises oder einer Stadt liefert die bestmögliche Abschätzung, die zum aktuellen Zeitpunkt mit den uns zugänglichen Informationen möglich ist!
- Sie bedeutet nicht, dass alle Gemeinden eines Landkreises die gleiche Radonbelastung in der Bodenluft oder in Gebäuden aufweisen müssen. Eine detailliertere Betrachtung ist ohne zusätzliche Messungen aber nicht möglich.
- Umgekehrt können in Landkreisen oder Städten, deren Radongefährdung als eher niedrig eingestuft wird, in Einzelfällen und/oder lokal erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft oder in Gebäuden auftreten.

Nach den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau befindet sich der Standort, der durch den Bebauungsplan überplant wird, in einem Gebiet, in dem zum Zeitpunkt der Kartendarstellung das Radonpotential nicht bekannt war. Die Erkenntnisse aus den Unterlagen zur Radonprognose werden in die Hinweise zum Bebauungsplan eingearbeitet und stehen damit in der Diskussion um die Unterlagen zur Vorhabenrealisierung zur Verfügung.

6.3 Schutzgut Klima und Luft

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Aspekt Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt.

Aufgrund der geringen Gesamtgröße und der bereits planungsrechtlich zulässigen Bebauung ist für das Plangebiet von einer nur sehr eingeschränkten Bedeutung für das lokale Klima auszugehen. Während der Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen der Luft in Form von Abgasen und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen (z.B. LKWs) kommen. Zudem können in dieser Phase Lärm und Erschütterungen auftreten. Diese Eingriffe sind jedoch nur temporär und deswegen als gering zu bewerten.

6.4 Schutzgut Wasser/ Grundwasser/ Versickerung

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Südlich des Plangebiets, in ca. 310 m Entfernung, verläuft die Lahn, ein Gewässer 1. Ordnung. Das Plangebiet befindet in einem Gewässereinzugsgebiet der Lahn (Gew.-Nr.: 2580000000). Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete werden bei der Bebauungsplanung nicht tangiert. Lediglich ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach WHG wird durch den Planbereich berührt. In dem als Risikogebiet ausgewiesenen Bereich kann eine Überflutung bei Extremhochwasser nicht ausgeschlossen werden. Hieraus ergeben sich jedoch keine besonderen Pflichten.²⁰

In Nassau ist mit einer Niederschlagsmenge von ca. 550-600 mm/a zu rechnen. Die Grundwasserneubildung ist mit 36 mm/a als gering einzustufen.²¹

Es kann innerhalb des Baustellenbereichs und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B.

¹⁹ Website: <http://www.radon-info.de/shtml/wohnort.shtml>, Hier Reiter: Regional/ Lokal → Interaktive Anfrage → Mein Wohnort → Eingabe des Wohnorte (Zugriff: 01.2017)

²⁰ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz, online abrufbar unter <https://www.bmu.de/faq/was-sind-risikogebiete-ausserhalb-von-ueberschwemmungsgebieten> (Stand 04.11.2024).

²¹ Wasserportal RLP <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>, <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer> (Stand 23.05.2024)

Wasserhaltungsmaßnahmen, Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen, etc.) können diese Einträge vermieden oder zumindest verringert werden.

6.5 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen, als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege nennt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Großlandschaft Lahntal im Landschaftsraum Nassauer Lahntal.²²

Der Planungsraum selbst stellt sich als stark versiegelte Fläche mit einem bestehenden Lebensmitteldiscounter dar sowie die dazugehörigen Stellplätze, welche im Zuge des Vorhabens überplant werden. Durch die Bebauungsplanänderung wird ein weiteres Baufenster im Westen des Gebiets für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ermöglicht, um die Versorgungssituation in der Ortsgemeinde zu verbessern, wodurch zugleich das bestehende Ortsbild maßvoll überformt wird.

6.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden sind, sind dementsprechend keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter zu erwarten.

6.6.1 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Denkmalschutzgesetz wird verwiesen. Ein Schutzabstand von 6,00 m zu dem denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude westlich des Plangebietes wird eingehalten.

6.7 Schutzgut Mensch

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von bauleitplanerischen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltbelange sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen, Arbeiten und Erholung, gekoppelt. Die in den übrigen Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz Mensch.

Das Plangebiet weist bereits durch das Bestandsgebäude eine Versorgungsfunktion auf, welche durch das geplante Vorhaben erweitert wird und somit gesichert wird. Hierdurch wird die Nahversorgungsfunktion des Standortes erhalten und erweitert.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Drogeriemarktes wird vor allem vor dem Hintergrund der damit einhergehenden sozialräumlichen Faktoren als positiv für das Schutzgut bewertet. Hier durch soll ein in der Gemeinde vorhandener Bedarf entsprechend gedeckt werden.

²² Rheinlandpfalz Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität, Großlandschaften: https://landschaften.naturschutz.rlp.de/grosslandschaften.php?gl_nr=31, Landschaftsräume: https://landschaften.naturschutz.rlp.de/landschaftsraeume.php?lr_nr=310.1 (Stand 23.05.2024)