Begründung

zur Vorhaben- und Erschließungsplan mit integrierten Landschaftsplan für die Parzellen 257 – Teilweise – und 258 (nach der Umzugsliste Flurstück 259/1), Flur 7, Gemarkung Schierstein, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „An den langen Morgen"

1. Rechtsgrundlage

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaBnG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl I S. 623) BGBl. II 213-1 in Verbindung mit §§ 5 und 6 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) vom 01. April 1993 (GVBl I 189) S. 244 aufgestellt.

Der auf der Grundlage des § 4 des Hessischen Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (HeNatG) in der Fassung vom 16. September 1980 (GVBl. I S. 535, I S. 351-17), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. September 1994 (GVBl. I S. 775) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 aufgestellte Landschaftsplan gilt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit Genehmigungen als Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

2. Festlegung zur Beschreibung des Objektes (Vorhaben)

Das Grundstück hat eine Größe von: rd. 11.500 m²

Geplante Verkaufsflächen:

SB-Markt	max.	2.800 m²
Getränkemarkt	max.	400 m²
Lagerfläche / Nebenräume	max.	900 m²
Kunden-/ Mitarbeiterverkehrsfläche	max.	214

Grundflächenbindung:
Das Gebäude soll vorwiegend mit hellem Anstrich versehen und teilweise mit Rank-und Kletterpflanzen, entsprechend den Festsetzungen des VEP, dauerhaft begrünt werden.

Die Dachflächen sollen mit Ausnahme einer Mindestfläche (Mitarbeiter Dachterrasse ausgenommen) begrünt werden.

Der Parkplatz wird in hohen Maße begrünt. Dies soll sowohl zwischen den Parkreihen als auch in den verbleibenden Randbereichen erfolgen (siehe beigefügten Freiflächenplan).

Gebäudeanordnung:
Der Lagerbereich und der Getränkemarkt werden im westlichen Teil des Grundstückes an der Straße „Am Globsteinhof" angeordnet.
Der Kundenbereich des SB-Marktes im Ostteil des Grundstückes parallel zur Planstraße bis hin zur „Salzwiesenstraße" angeordnet. Dieses dient zur Lärmabschirmung.

Verkehrsführung:
Der Individual Verkehr soll im Südwesten des Grundstückes direkt an der Straße „Am Globsteinhof" erfolgen.
Die Kundenverkehrsanbindung erfolgt von der Ostseite „Salzwiesenstraße".
Die Kunden-PKW-Zu- und Abfahrt befindet sich im Nordwesten an der Straße „Am Globsteinhof".

Stellplatzanlagen:
Die Stellplatzflächen sind - mit Ausnahme einiger Mitarbeiterstellplätze - ausschließlich im westlichen Teil des Grundstückes angeordnet. Es werden ca. 214 Stellplätze vorgesehen.

Grünflächen:
Der Großteil der Grünflächen befindet sich im Nordwesten an der geplanten Verbindung zwischen der Straße „Am Globsteinhof" und dem „Kröger Weg".
Die Ausgleichsfläche wird im Bereich des Kröger Weges und im Westen im Rücken zur Vorgartenbereiche zu den Straßen „Am Globsteinhof" und „Salzwiesenstraße" als Grünflächen ausgebildet.

Immissionsschutzmaßnahmen:
Der Anlieferhof/Rampe des SB- und Getränkemarktes sollte mit schallschluckenden Maßnahmen zur Dämpfung oder Einhausung einer Schallschutzwand ausgestattet werden.
Die Betriebszeiten sowie die Anlieferung und die Entleerung des SB- und Getränkemarktes soll zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr erfolgen.

3. Grünordnerisch

Der Geltungsbereich umfaßt eine ca. 11.500 m² große Fläche östlich der Kernstadt Bad Nauheim - Gemarkung Schwalheim - und ist wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Grundstücksgrenze zur „Salzwiesenstraße"
- im Süden durch die Grundstücksgrenze zur Parz. 259
- im Westen durch die Grundstücksgrenze zur Straße „Am Globsteinhof"
- im Norden durch die zukünftige Verbindungsstraße zwischen „Salzwiesenstraße" und der Straße „am Globsteinhof"

Der Geltungsbereich besteht aus auf der Grundstücke in der Gemarkung Schwalheim in der Flur 7, Flurstücke 257 (teilweise) und 258 (nach der Umlegung Flurstück 259/1) und ist im nachfolgend abgebildeten Katasterauszug:

Kataster Auszug Flurstücksgrenze Maßstab 1:1000

4. Lage des Plangebietes

5. Festsetzungen

Nutzungsartenfestsetzung
Die Zufahrt zu den Kunden-KFZ-Stellplätzen und die Anlieferung erfolgt über die vorhandene Straße „am Globsteinhof". Die Anlieferung für die Fleischerei erfolgt über die „Salzwiesenstraße".

Einleitung
Die Schmutzwasserleitung erfolgt über den bereits vorhandenen Kanalanschluß in der Salzwiesenstraße. Die Niederschlagswasserableitung erfolgt direkt in die Kanalisation.

Versorgung (Stadtwerke):

Stromversorgung: erfolgt aus dem 20-kV-Kabel in der Salzwiesenstraße über eine Trafostation (Station des EVG) oder Kabelverteiler Steuer.

Gasversorgung: erfolgt aus dem Gasnetz der Stadt in der Salzwiesenstraße liegenden Gasleitungen DN 100 über einen unterirdisch verlegten Hausanschlußkasten.

Wasserversorgung:

Trinkwasserversorgung: erfolgt durch die in der Salzwiesenstraße liegende Wasserleitung DN 100.
Die Trinkwasserversorgung kann über öffentliche Hydranten bis zu einer Löschwasserentnahme von ca. 48 m/h für eine weitere Stadtdauer von ca. 2,0 bei über 2,0 Stunden bereitgestellt werden.

Die Straßenentwässerung wird die vom Brandschutz geforderte Löschwasserentnahme, die vom öffentlichen Verkehrsgrundstück nicht erbracht werden kann, durch andere geeignete Maßnahmen sichergestellt.

6. Bodenbelastungen

Derzeit liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen vor. Sollte Untersuchungsbedarf bestehen, dient wird dieser im Bauantragsverfahren durchgeführt.

7. Planzeichnung M 1:500

DECKBLATT
Anger Straße
Lindenstraße
Kröger Weg
Zu - und Abfahrt Kunden
Zu - und Abfahrt Anlieferung Markt
Zu - und Abfahrt Anlieferung Getränkemarkt
Dorfstraße / Markt
Lindenstraße
Dorfstraße / Markt
Zu - und Abfahrt Anlieferung Getränkemarkt
Zu - und Abfahrt Anlieferung Markt
Zu - und Abfahrt Kunden
Salzwiesenstraße
Am Globsteinhof
Am Globsteinhof
Zu - und Abfahrt Anlieferung Getränkemarkt
Zu - und Abfahrt Anlieferung Markt
Zu - und Abfahrt Kunden