



# Stadt Hofheim am Taunus

2. Änderung Bebauungsplan  
Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der  
Stadt Hofheim am Taunus

Stand: 23.02.2024

*Verfasser:*

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH  
Am Kronberger Hang 3  
65824 Schwalbach am Taunus

 **IBU**  
Ingenieurbüro für Umweltplanung

IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung  
Am Boden 25  
35460 Staufenberg

## Inhalt

<b>A</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Planungsebenen</b> .....	<b>6</b>
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	6
3.2	Landschaftsplan .....	11
<b>4</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB</b> .....	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Bestandsdarstellung und Bewertung</b> .....	<b>15</b>
7.1	Verkehrliche Anbindung .....	15
7.2	Nutzung .....	16
7.3	Grundstückssituation .....	18
<b>8</b>	<b>Planerische Zielsetzung</b> .....	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
9.1	Art der baulichen Nutzung .....	19
9.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	22
9.3.1	Bauweise .....	22
9.3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	22
9.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen .....	22
9.5	Nebenanlagen .....	22
9.6	Straßenverkehrsflächen .....	23
9.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	23
9.7.1	Dachbegrünung .....	23
9.7.2	Fassadenbegrünung .....	23
9.7.3	Tiefgaragenbegrünung.....	23
9.7.4	Vermeidung von Lichtverschmutzung .....	24
9.7.5	Vogelschutz .....	24
9.8	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	25
<b>10</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>25</b>
10.1	Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen .....	25
10.2	Fassaden baulicher Anlagen .....	25
10.3	Baumpflanzungen.....	25
10.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen .....	25
10.5	Umgang mit Niederschlagswasser .....	26
10.6	Einfriedungen .....	26
<b>11</b>	<b>Verträglichkeitsgutachten</b> .....	<b>26</b>
<b>12</b>	<b>Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>27</b>
12.1	Boden und Wasser .....	28
12.2	Klima, Luft und Immissionsschutz .....	30
12.3	Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz .....	31
12.4	Schutzgebiete und -objekte .....	32
<b>13</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>33</b>
<b>14</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>35</b>

14.1	Trink- und Löschwasserversorgung .....	35
14.2	Entwässerung .....	36
<b>B</b>	<b>Verzeichnisse</b> .....	<b>37</b>
<b>1</b>	<b>Abbildungen</b> .....	<b>37</b>
<b>2</b>	<b>Tabellen</b> .....	<b>38</b>
<b>3</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>38</b>

*Sämtliche Textteile der Begründung (B) der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“, die für den Geltungsbereich der 2. Änderung relevant sind, wurden unverändert übernommen. Die Textteile sind zum Zwecke der besseren Nachvollziehbarkeit kursiv gedruckt.*

## **A Begründung**

### **1 Anlass und Aufgabenstellung**

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ ist der bestehende Lebensmittelmarkt in dem in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Bereich als Fremdkörperfestsetzung im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes gesichert worden. Für den Lebensmittelmarkt sind Umbauten, Modernisierungen, Erneuerungen und ein Ersatzneubau zulässig. Dabei darf eine maximale Verkaufsfläche von 830 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um den Lebensmittelmarkt weiterhin langfristig an seinem jetzigen Standort zu sichern, indem eine kundenorientierte Anpassung der Verkaufsfläche ermöglicht wird. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ soll die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 994 m<sup>2</sup> erhöht werden. Die Verkaufsfläche soll innerhalb des bestehenden Baukörpers zulasten einer bestehenden Lagereinheit umstrukturiert werden. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche soll nicht zu einer Ausweitung der Sortimente führen.

Des Weiteren ist es das Ziel der Planung, Auswirkungen auf die Funktionalität der zentralen Versorgungsbereiche von Hofheim am Taunus zu vermeiden und gleichzeitig die verbraucher-nahe Versorgung am Rand der Kernstadt zu sichern. Zur Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel im Untersuchungsraum im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgung ist von der Dr. Lademann & Partner GmbH, Hamburg, ein Verträglichkeitsgutachten erstellt worden.

Darüber hinaus soll innerhalb des Plangebiets die Möglichkeit erhalten bleiben, zusätzliche Gewerbeeinheiten im Bereich der festgesetzten Baufenster zu errichten. Dies war bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ entsprechend festgesetzt.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Bau GB – Bebauungspläne der Innenentwicklung.

### **2 Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ mit Satzungsbeschluss vom 15.07.2015. Der Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche sowie das Teilstück des Flurstücks 84/5 sind nicht Betrachtungsgegenstand der 2. Änderung. Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Hofheim Nord/Langgewann im Nordwesten der Kreisstadt Hofheim am Taunus. Das Plangebiet liegt am Stadtrand und ist hauptsächlich von gewerblichen Nutzungen umgeben. Im Norden des Plangebiets grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 10.532 m<sup>2</sup> (ca. 1,05 ha) und umfasst die Flurstücke 128/29, 75/8, 75/11, 75/12, 82/2 und 83/2 (tlw.) in der Flur 31 der Gemarkung Hofheim.

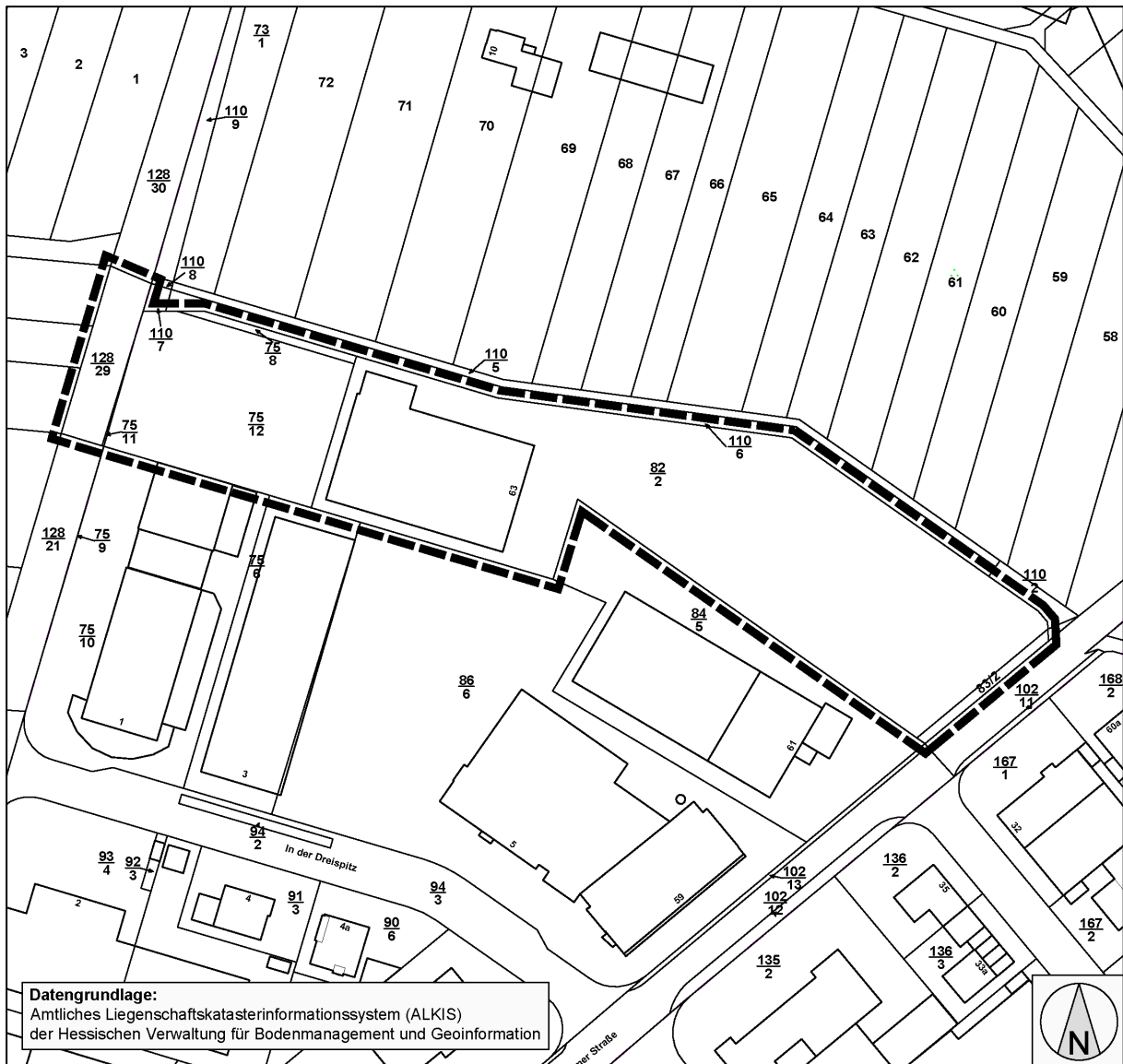


Abbildung 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“

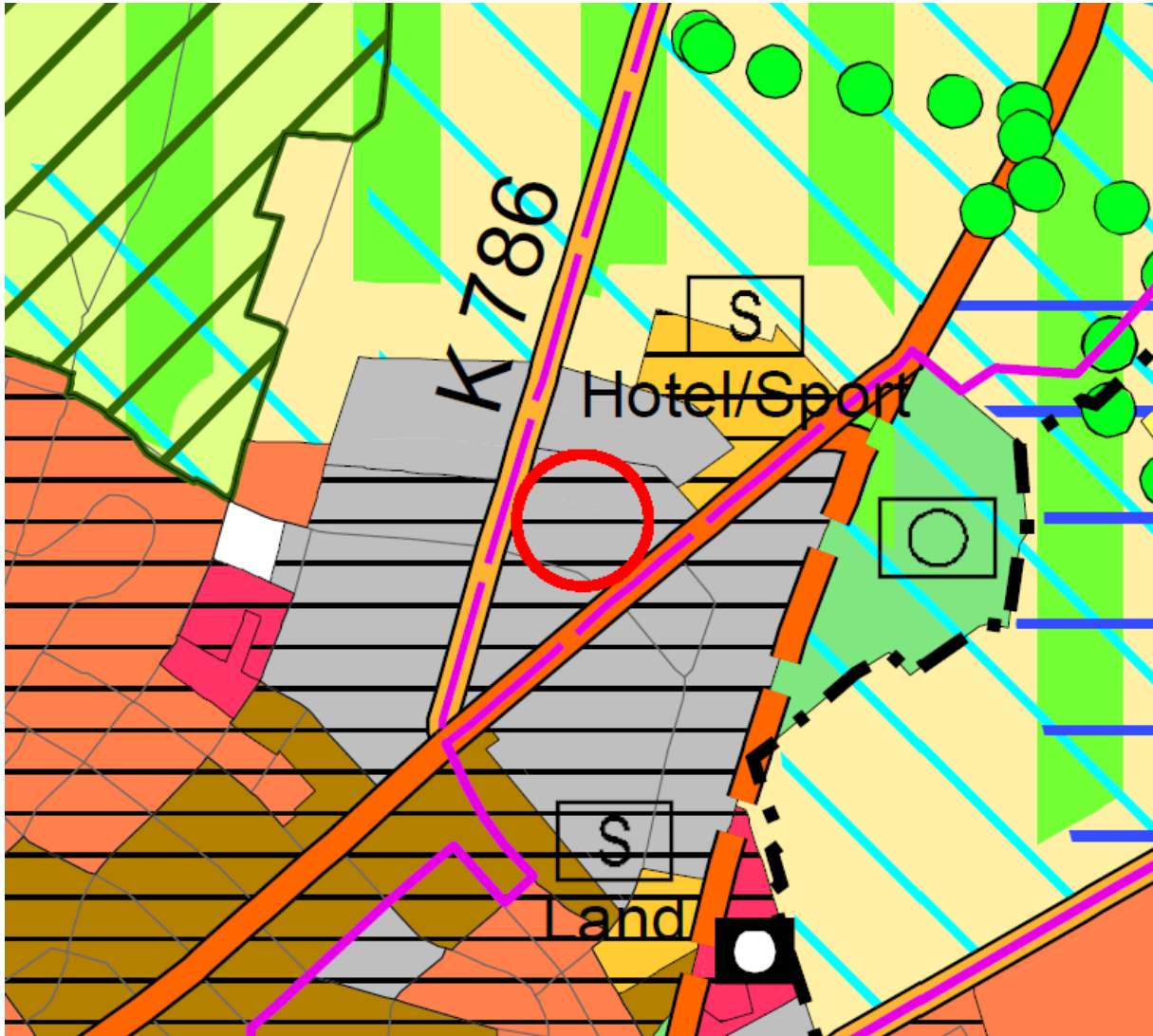
### 3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain weist die Stadt Hofheim am Taunus als Mittelzentrum im Verdichtungsraum aus. Im Verdichtungsraum soll die Inanspruchnahme von Freiflächen durch die Nutzung der Möglichkeiten zur Innenentwicklung und eine angemessene bauliche Verdichtung begrenzt werden (G 3.1-2).

Grundsätzlich soll die Stadt Hofheim am Taunus – als über den Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 eingestuftes Mittelzentrum im Verdichtungsraum – als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für weitere private Dienstleistungen gesichert werden. Vor allem im Verdichtungsraum weisen viele Mittelzentren – anders als im ländlichen Raum und teilweise im Ordnungsraum – keinen klar abgrenzbaren übergemeindlichen Verflechtungsbereich, z. T. auch kein vollständiges mittelzentrales Infrastrukturangebot, auf. Die mittelzentralen Funktionen

werden hier vielfach in enger räumlicher Arbeitsteilung mit benachbarten Gemeinden wahrgenommen. Diese Mittelzentren sollen ihre zentralörtlichen Aufgaben in enger Kooperation mit anderen Mittelzentren erfüllen. Eine wichtige Funktion haben die Mittelzentren im Verdichtungsraum auch als Standorte für die Siedlungsentwicklung im Wohn- und gewerblichen Bereich (G 3.2.2-1 – G 3.2.2-4).



**Abbildung 2:** Lage des Plangebiets im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010, mit Verortung des Plangebietes (rot)

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Damit entspricht die vorgesehene Festsetzung als Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 1 Abs. 4 BauGB den Festlegungen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen im Regionalen Flächennutzungsplan stellt zugleich die Festlegung des „Vorrangebiets Industrie und Gewerbe“ des Regionalplans Südhessen dar. In den „Vorrangebieten Industrie und Gewerbe“ widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Die Einrichtung ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen

Auswirkungen führt (Z3.4.3-3). Damit soll der Verlagerung von Versorgungsstandorten aus zentralen Versorgungsbereichen in Gewerbegebiete entgegengewirkt werden. Die verbrauchernahe Versorgung soll gemäß Grundsatz G 3.4.3-1 Güter und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs in zumutbarer Entfernung auch für in der Mobilität eingeschränkte Personen bereitstellen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um die Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in einem Gewerbegebiet, sondern lediglich um die geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche eines bereits bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetriebes in einem Gewerbegebiet. Damit soll dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb unter Berücksichtigung der berechtigten Eigentümerinteressen ein geringfügiger Entwicklungsspielraum und insofern ein erweiterter Bestandsschutz vor dem Hintergrund veränderter Marktanforderungen zugebilligt werden. Z 3.4.3-3 steht insofern hier nicht entgegen.

Für die Zulässigkeit des Vorhabens sind laut dem Verträglichkeitsgutachten der Dr. Lademann & Partner GmbH, Hamburg<sup>a</sup>, im Übrigen die nachfolgenden Kriterien von Bedeutung:

*„Der Regionalplan 2010 legt im **Grundsatz (G 3.4.3-1)** fest, dass die verbrauchernahe Versorgung unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, in zumutbarer Entfernung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Bevölkerungsgruppen sichergestellt sein muss.*

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen (**LEP 2020 6-1 (Z) – Zentralitätsgebot**).*

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden (**LEP 2020 6-2 (G) – Kongruenzgebot**).*

*[...] Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen (**LEP 2020 6-3 (Z) – Integrationsgebot**).*

*Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen (**LEP 2020 6-4 (Z) – Beeinträchtungsverbot**).*

*Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll eine Anbindung an den ÖPNV erfolgen (**LEP 2020 6-7 (G)**).*

*[...]*

### **Zur zentralörtlichen Ordnung**

*Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein Vorhaben raumordnerisch zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausreicht und funktional der Aufgabe innerhalb des zentralörtlichen Gefüges entspricht.*



Die Stadt Hofheim am Taunus ist gemäß dem Landesentwicklungsplan Hessen 2020 und dem Regionalplan Südhessen als Mittelzentrum (VG Polyzentrale MZ im Regionalverband Frankfurt/Rhein-Main) ausgewiesen. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe geeignet. Funktional entspricht das Vorhaben den Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums. Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Siedlungsbereich der Kernstadt von Hofheim am Taunus.

Das Vorhaben ist schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunftsfähigen Absicherung der Grundversorgung. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich auf die Hofheimer Kernstadt nördlich der Bahntrasse bzw. der L 3011. Somit geht das Einzugsgebiet nicht über den raumordnerisch zugewiesenen Verflechtungsbereich hinaus. Negative Auswirkungen auf das raumordnerische Gleichgewicht sind daher nicht zu erwarten. So stammen mindestens 95 % des Vorhabenumsatzes aus dem Einzugsgebiet bzw. der Stadt Hofheim am Taunus. Etwa 5 % des Vorhabenumsatzes werden mit sonstigen Streukunden außerhalb des Einzugsgebiets erwirtschaftet, welche räumlich nicht genau zuzuordnen sind. Das Vorhaben fügt sich demnach hinsichtlich Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Gefüge ein.

→ **Das Vorhaben im Mittelzentrum Hofheim am Taunus wird dem Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot gerecht.**

### **Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung**

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot). Die verbrauchernahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die Nahversorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die Nahversorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert). Dabei ist allerdings immer die jeweilige Ausgangslage in den Zentren und/oder Nahversorgungslagen zu berücksichtigen. Sofern Anhaltspunkte (z.B. leistungsfähig aufgestellte Magnetbetriebe, stabile Kundenfrequenz, hohe städtebauliche Qualität, moderate Wettbewerbssituation) dafür vorliegen, dass es sich um einen besonders leistungsfähig aufgestellten Standortbereich handelt, muss auch ein absatzwirtschaftlich ermittelter Umsatzrückgang

von mehr als 10 % nicht zwangsläufig schädliche Folgewirkungen nach sich ziehen. Sofern ein Standortbereich jedoch gravierende städtebauliche Mängel erkennen lässt (z.B. hohe Leerstandsquote, Trading-Down-Tendenzen, vorgeschädigte Magnetbetriebe) kann umgekehrt auch schon ein Umsatzrückgang von weniger als 10 % schädliche Auswirkungen nach sich ziehen.

Das Vorhaben wird eine prospektive Umsatzumverteilungsquote von im Schnitt 2,1 % innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und den kritischen 10 %-Schwellenwert damit deutlich unterschreiten. Je nach Standortlage fallen die Umverteilungsquoten dabei unterschiedlich hoch aus.

Tendenziell am stärksten von dem Vorhaben betroffen ist, vor allem aufgrund der räumlichen Nähe und bedingt durch die Angebotsüberschneidungen zwischen discountorientierten Anbietern der ZVB Innenstadt von Hofheim am Taunus mit rd. 2,1 %. Ein vorhabeninduzierter Marktaustritt eines für die Funktionsfähigkeit des ZVB Innenstadt maßgeblichen Magnetbetriebs ist daher nicht zu erwarten. Die Betriebe in den sonstigen Lagen des Einzugsgebiets sind dem Erweiterungsvorhaben durch eine Umsatzumverteilung von 1,9 % tangiert. Auch hier sind keine vorhabenbezogenen Marktaustritte zu befürchten.

Mehr als unwesentliche Auswirkungen' im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs innerhalb des Einzugsgebiets können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden.

Im Sinne einer worst-case Betrachtung wurde für die Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets (FMA Kriftel und FMA Liederbach am Taunus) eine Untersuchung bzgl. der Betroffenheit durch die Rückholung derzeit dorthin abfließender Nachfrage sowie der Umlenkung von Streuumsätzen durchgeführt. Die absoluten Umsatzrückgänge bezogen auf einzelne Lagen liegen gleichwohl unter 0,1 Mio. €, sodass die Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar sind. Faktisch werden sich zudem diese Umsätze aber auf deutlich mehr „Schultern“ verteilen. Folglich sind keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen für die untersuchten Einkaufsalternativen direkt außerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten. Vorhabeninduzierte Betriebsschließungen sind in jedem Fall auszuschließen.

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass das Erweiterungsvorhaben keine spürbare Umsatzumverteilung innerhalb des Einzugsgebiets auslösen wird. Mit der Realisierung des Vorhabens ist vielmehr eine Absicherung und Weiterentwicklung eines etablierten Nahversorgers im Hofheimer Stadtgebiet verbunden, ohne dass die verbrauchernahe Grundversorgung durch die Vorhabenrealisierung mehr als unwesentlich tangiert wird. Dabei trifft das Vorhaben auf überwiegend leistungsfähige Angebotsstrukturen und eine stetig wachsende Nachfrageplattform.

Im Bereich der ergänzenden aperiodischen Sortimente wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts der Marktanteilszuwächse von weniger als 1 %-Punkt in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden.

➔ [...] Das Vorhaben erfüllt somit das Beeinträchtungsverbot.

### Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landes- und regionalplanerischen Vorgaben in Hessen sind großflächige Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur im engen räumlich-funktionalen Zusammenhang zu bestehenden Siedlungsgebieten (städtebauliches und siedlungsstrukturelles Integrationsgebot) zulässig.

[...]

Der Vorhabenstandort befindet sich im nördlichen Kernstadtbereich von Hofheim am Taunus und ist eingebettet in gewerbliche (u.a. Autohändler) und freizeitorientierte (Rhein-Main-Therme) Nutzungen. Die nächstgelegenen Wohneinheiten sind in rd. 250 m Entfernung an der Niederhofheimer Straße anzutreffen und erstrecken sich in südlicher Richtung über die Kernstadt von Hofheim am Taunus. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts ist somit gegeben. So leben innerhalb einer 1.000m-Iso-distanz (fußläufige Erreichbarkeit) derzeit bereits etwa 1.700 Personen bzw. in einer 1.000-Isodistanz (Erreichbarkeit per Fahrrad) etwa 13.500 Personen (davon knapp 75 % in Hofheim am Taunus. Auch die Anbindung an den ÖPNV (Bushaltestelle „Rhein-Main-Therme“) sowie die verkehrliche Erreichbarkeit über die B 519 ist bereits heute gesichert. Der Standort ist daher im Zuge der Vorhabenrealisierung als städtebaulich teilintegriert zu bezeichnen.

[...]

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Erweiterung eines an diesem Standort etablierten Betriebs, der bereits fest im Bewusstsein der Verbraucher als Nahversorger verankert ist. Die Nahversorgerrolle des Vorhabens ergibt sich auch aus dem Sortimentskonzept des Discounters. So werden auf maximal rd. 10 % der Verkaufsfläche aperiodische Randsortimente (Non-Food ohne Drogeriewaren) angeboten. Damit ist der Anteil des aperiodischen Bedarfs nicht als überdimensioniert für einen Nahversorger einzustufen. Eine damit einhergehende unzulässige Attraktivitätssteigerung des Standorts ist nicht gegeben.

Insgesamt dient das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung und zählt letztlich in das Ziel der Stärkung der qualifizierten Nahversorgung der Bevölkerung in der Kernstadt von Hofheim mit Gütern des täglichen Bedarfs ein.

Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt mit rd. 1,5 km zu weit vom Vorhabenstandort entfernt ist, als dass die fußläufige Nahversorgung der Kernstadt von Hofheim allein durch den ZVB getragen werden könnte. Dies unterstreicht die wichtige Funktion des Vorhabens bezüglich der verbrauchernahen Versorgung mit Waren des nahversorgungsrelevanten Sortiments.

➔ **Der Vorhabenplan in teilintegrierter Lage befindet sich zwar nicht in einem Vorranggebiet Siedlung. Allerdings dient es nachweislich der verbrauchernahen Versorgung und trägt bereits heute ganz wesentlich dazu bei, dass die Nahversorgung in der Kernstadt von Hofheim am Taunus gesichert ist.**<sup>4b</sup>

### 3.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (UVF) aus dem Jahr 2001 ist das Plangebiet in der „tatsächlichen Nutzung“ als Ackerfläche und im zentralen Bereich als Kleingartenfläche dargestellt. Den Entwicklungszielen des Landschaftsplans zur Folge ist das Plangebiet als Siedlungsfläche ausgewiesen (siehe Abbildung 3).

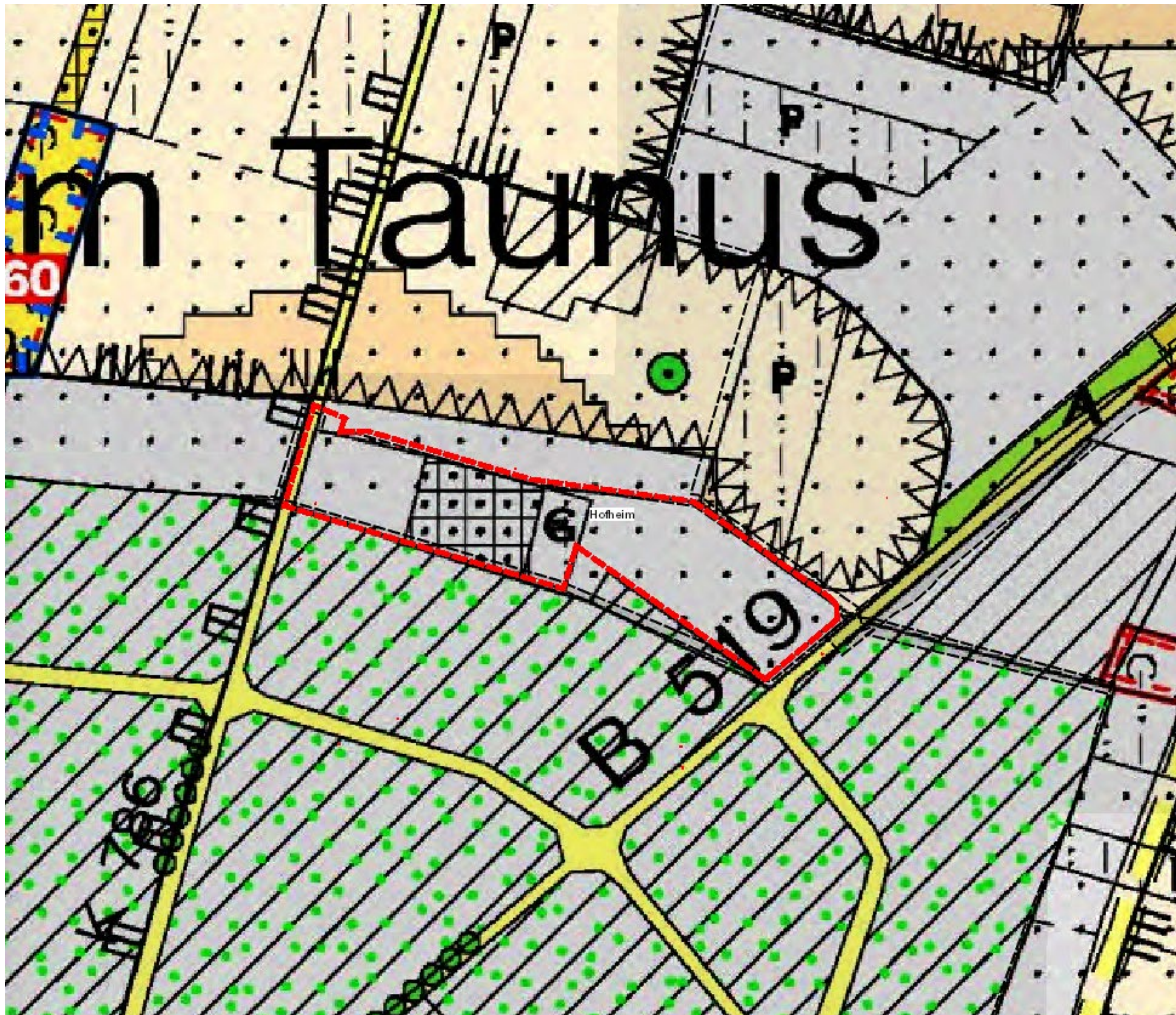


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001 (Plangebiet rot)

#### 4 Verfahrensablauf

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Grundfläche aufgrund der Größe des Plangebietes von 10.532 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

#### 5 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB

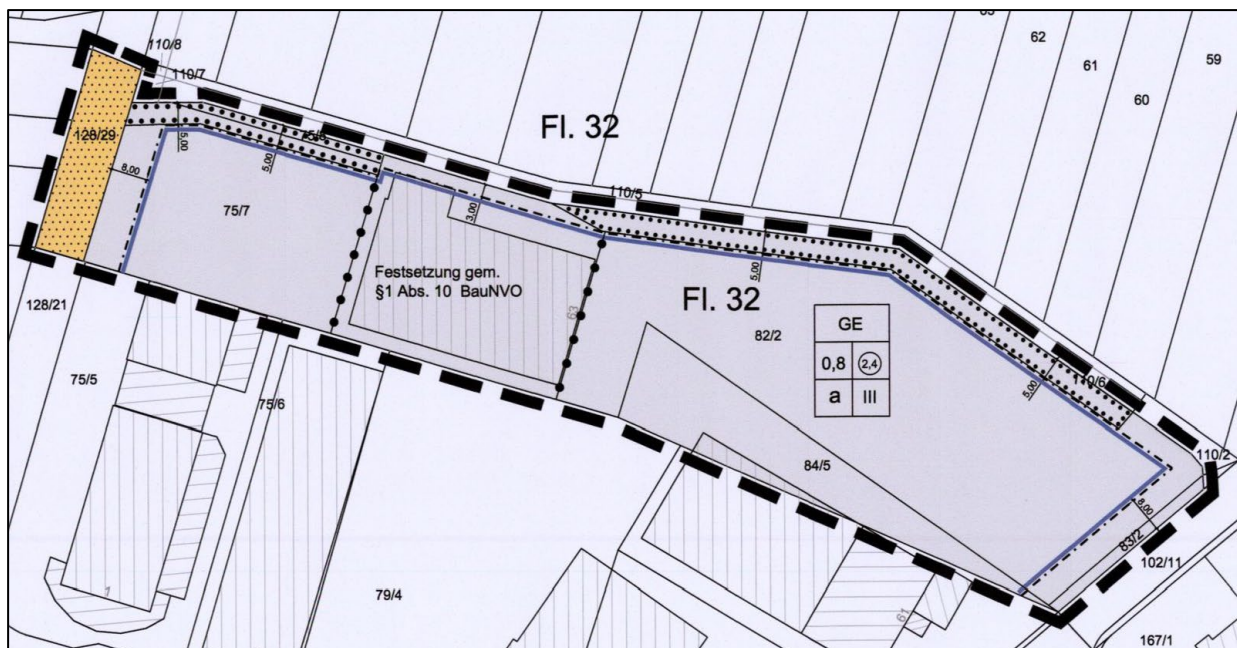
Bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ handelt es sich um ein Vorhaben, dass nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) einer allgemeinen Vorprüfung bedarf. Da der Bebauungsplan grundsätzlich auch einen Ersatzneubau zulassen würde, wird eine Vorprüfung nach Ziff. 18.8 der Anlage zum UVPG durchgeführt. Ziffer 18.8 UVPG erfasst „sonstige Gebiete“ und sieht für diese eine Vorprüfung vor, aus welcher sich ableiten lässt, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig ist. Kommt die zuständige Gemeinde in einer überschlägigen Prüfung zu dem Schluss, dass das jeweilige Vorhaben nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann, so ist eine UVP durchzuführen. Die Anwendung von § 13a BauGB ist dann ausgeschlossen, sie hängt also vom Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung ab. Die entsprechenden Ausführungen müssen den

Anforderungen an eine überschlägige Prüfung im Sinne von § 7 Abs. 1 UVPG genügen. Die Vorprüfung nach Ziffer 18.8 der Anlage zum UVPG wurde durch das Ingenieurbüro IBU, Staufenberg durchgeführt.<sup>c</sup> Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine nachteiligen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden können. Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen. Es liegen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete) vor, da im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung solche Gebiete nicht vorhanden sind. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5916-302 „Galgenberg bei Diedenbergen“) befindet sich über 2 km südwestlich vom Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets ist allein durch die Entfernung des Vorhabens ausgeschlossen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben. Weiterhin wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Absatz 1 BauGB und dem Monitoring (§ 4c BauGB) abgesehen.

## 6 Bestehende Rechtsverhältnisse

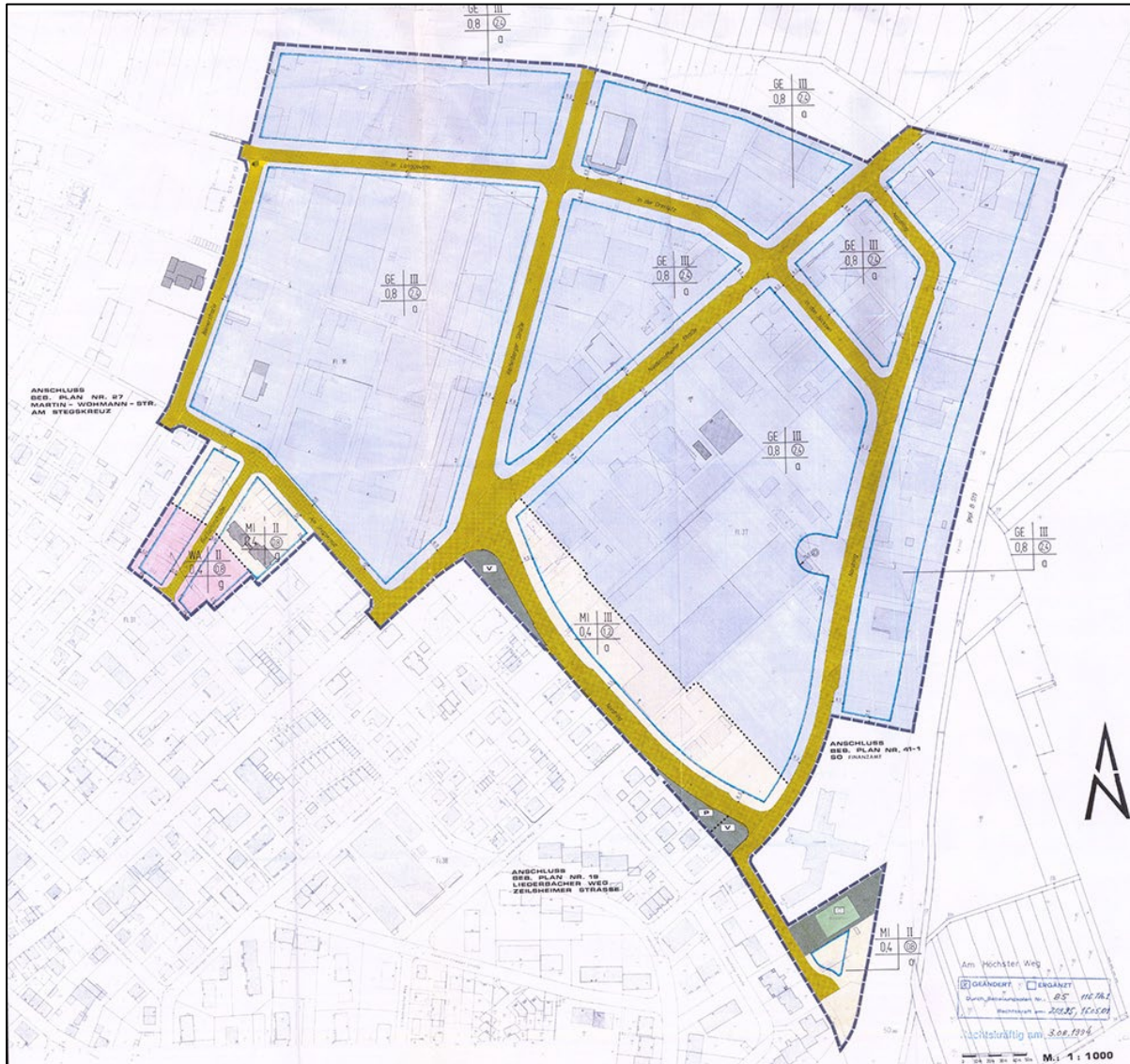
Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ befindet sich vollständig im Geltungsbereich des Teilbereichs 1 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ mit Satzungsbeschluss vom 15.07.2015.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ ist ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Bauliche Anlagen dürfen maximal dreigeschossig ausgebildet werden. Die Länge der Gebäude darf abweichend von der offenen Bauweise eine Länge von 50,0 m überschreiten. In dem gesondert gekennzeichneten Bereich ist gemäß § 1 Abs. 10 der BauNVO für den bestehenden Lebensmittelmarkt eine Fremdkörperfestsetzung getroffen worden (siehe Abbildung 4). In dem Bereich sind Umbauten, Modernisierungen, Erneuerungen und Ersatzneubau zulässig, wobei eine Verkaufsfläche von 830 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden darf.



**Abbildung 4:** Teilbereich 1 des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“

Im Süden und im Osten an das Plangebiet angrenzend ist die 2. Änderung der Bebauungspläne Nr. 12 „Gewerbegebiet Langgewann“ und Nr. 41 „Gewerbegebiet Nord“ mit Satzungsbeschluss vom 02.03.1994 rechtskräftig. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Gewerbegebiete mit einer GRZ von 0,8, einer GFZ von 2,4 und 3 Vollgeschossen festgesetzt (siehe Abbildung 5).



**Abbildung 5:** Geltungsbereich der 2. Änderung der Bebauungspläne Nr. 12 „Gewerbegebiet Langgewann“ und Nr. 41 „Gewerbegebiet Nord“

Im Nordosten angrenzend ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 119 „Neues Hallenbad Hofheim Rhein-Main-Therme“ mit Satzungsbeschluss vom 20.12.2006 rechtskräftig. Die an das Plangebiet anliegenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt (siehe Abbildung 6).



Abbildung 6: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 119 „Neues Hallenbad Hofheim Rhein-Main-Therme“

## 7 Bestandsdarstellung und Bewertung

### 7.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird im Osten über die angrenzende Niederhofheimer Straße (B 519) erschlossen (siehe Abbildung 7). Die Niederhofheimer Straße stellt als Hauptverkehrsachse die Anbindung des Plangebietes an die Kernstadt von Hofheim am Taunus her. Im Westen ist das Plangebiet an die Reifenberger Straße angeschlossen, wodurch ein direkter Anschluss an die Stadt Kelkheim besteht. In unmittelbarer Entfernung von weniger als 50,0 m östlich des Plangebiets befindet sich die Bushaltestelle „Hofheim am Taunus Rhein-Main-Therme“, die von den Buslinien 812 (Hofheim – Liederbach – Bad Soden – Schwalbach) und X26 (Wiesbaden – Hofheim – Königstein – Oberursel – Bad Homburg) angefahren wird. Die fußläufige Erreichbarkeit sowie die Anfahrt mit dem Fahrrad aus den anliegenden Wohngebieten sind ebenfalls gegeben.



**Abbildung 7:** Straßenverlauf der Niederhofheimer Straße in Richtung Norden (links) und Südwesten (rechts) Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH

## 7.2 Nutzung

Zentral im Plangebiet befindet sich mit dem Verkaufsgebäude der Unternehmensgruppe ALDI SÜD eine einzelne Gewerbeeinheit. Das Gebäude ist eingeschossig und durch ein Satteldach geprägt (siehe Abbildung 8). Im westlichen Bereich des Plangebietes sind Lagerflächen anliegender Gewerbebetriebe vorhanden. Der weitere Bereich im Plangebiet wird durch eine Stellplatzanlage für die Kunden des Lebensmittelmarktes genutzt (siehe Abbildung 9).



**Abbildung 8:** Lebensmittelmarkt im Bereich des Flurstücks 82/2 Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH





**Abbildung 9:** Stellplatzanlage im Plangebiet Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH

Die Umgebung des Plangebietes ist hauptsächlich durch gewerbliche Nutzungen und durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Im Süden des Plangebietes grenzen die Autohändler Audi Zentrum Hofheim der Göthling & Kaufmann GmbH und Autohaus-Eyring GmbH sowie der Reifenhändler Reifen-Eyring GmbH an. Im Westen ist eine Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle und Dienstleistungsgewerbe vorzufinden (siehe Abbildung 10). Zudem schließen im Norden und im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Norden an die landwirtschaftliche Fläche anschließend befindet sich die Rhein-Main-Therme (siehe Abbildung 11).



**Abbildung 10:** Göthling & Kaufmann Automobile GmbH (links), Dienstleistungsgewerbe und Vergnügungsstätte (rechts) Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH



**Abbildung 11:** Landwirtschaftliche Fläche nördlich des Plangebietes mit der Rhein-Main-Therme im Hintergrund *Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH*

### 7.3 Grundstückssituation

Die Gewerbegrundstücke befinden sich im Privatbesitz, die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Reifenberger Straße im Besitz der Stadt Hofheim am Taunus.

## 8 Planerische Zielsetzung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ dient der Sicherung des Nahversorgungsangebotes am nördlichen Rand der Stadt Hofheim am Taunus. Der rechtmäßig im Plangebiet errichtete Lebensmittelmarkt genießt Bestandsschutz. Für den bestehenden Lebensmittelmarkt soll die Verkaufsfläche zulasten einer Lagereinheit vergrößert werden. Es handelt sich bei diesem Vorhaben lediglich um eine bauliche Veränderung innerhalb des Bestandsgebäudes.

*Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 85, 1. Änderung bestehen noch Potentiale für zusätzliche Bauvorhaben, u.a. im Bereich der Stellplatzflächen an der Niederhofheimer Straße, da diese Stellplatzflächen deutlich über das erforderliche Maß hinausgehen und zudem ggf. auch die Anlage von Parkdecks oder Tiefgaragen denkbar ist. Entsprechend der Empfehlungen des Hofheimer Einzelhandelskonzepts soll bei den Gewerbegebieten im Norden der Hofheimer Kernstadt kein Agglomerationsstandort für zentrenrelevanten Einzelhandel geschaffen werden, welche der Innenstadtentwicklung zuwiderlaufen würde.*

Demnach ist es ein wichtiges Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ Gewerbeentwicklungen im Plangebiet grundsätzlich zuzulassen und die

Ansiedlung von weiterem Einzelhandel auszuschließen. Gleichzeitig fungiert die vorliegende 2. Änderung als Abrundung der durch den Bebauungsplan Nr. 12 (s.o.) festgesetzten großen Gewerbegebietsflächen in nördliche Richtung.

## 9 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 9.1 Art der baulichen Nutzung

Den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen aus der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ und der weiterhin angestrebten Nutzung entsprechend wird für das Plangebiet ein Gewerbegebiet GE festgesetzt. In dem Gewerbegebiet GE entsprechen die Festsetzungen der allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen grundsätzlich dem Nutzungskatalog des § 8 BauNVO. Demnach wird festgesetzt, dass Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

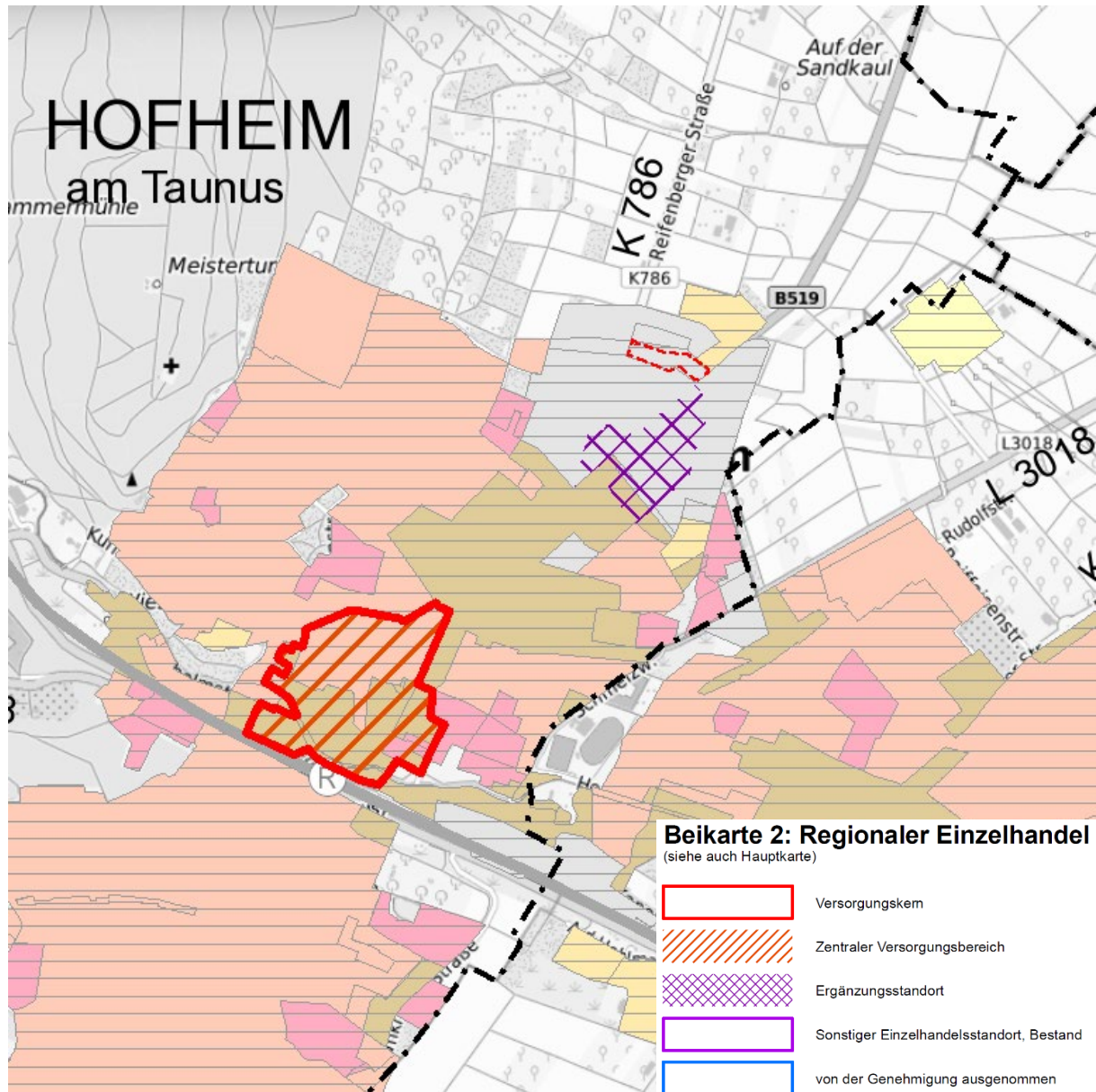
Innerhalb des Gewerbegebietes GE werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, als nicht zulässig festgesetzt. Zielsetzung dieses Ausschlusses ist es, die geordnete Entwicklung des Gewerbegebietes auch in Zukunft sicherzustellen. Die Erfahrungen mit bestehenden Gewerbegebieten im Allgemeinen haben gezeigt, dass als Betriebswohnungen genehmigte Wohnnutzungen nach absehbarer Zeit ohne Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb zu reinen Wohnzwecken genutzt werden. Gründe dafür können der Renteneintritt oder der Wegzug des bisherigen Betriebsangehörigen sowie die Aufgabe oder Veräußerung des Betriebs sein. Die Umwidmung von Betriebswohnungen führt somit in häufigen Fällen zu einer Gemengelage aus Gewerbebetrieben und rechtswidrigen Wohnnutzungen, wodurch der Gebietscharakter des Gewerbegebietes beeinträchtigt wird.

In dem Gewerbegebiet GE werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese Nutzung entspricht nicht der gebietstypischen Gewerbenutzung. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten könnte zu Nutzungskonflikten mit dem innerhalb des Plangebietes bestehenden Lebensmittelmarkt sowie mit den an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetrieben führen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann eine Sogwirkung beinhalten, die zu einer Häufung solcher Nutzungsarten und einer Fehlentwicklung des Gebietes führt. In der Umgebung des Plangebietes ist bereits eine Vergnügungsstätte in Form einer Spielhalle vorhanden (siehe Abbildung 10). Das mit einer Häufung von Vergnügungsstätten verbundene negative Erscheinungsbild rechtfertigt deren planerischen Ausschluss. Ziel des Bebauungsplanes ist es, einer derartigen Entwicklung vorzubeugen und die Erhaltung sowie die Ansiedlungsmöglichkeit von klassischen Gewerbebetrieben attraktiver zu gestalten.

Darüber hinaus sind Tankstellen in dem Gewerbegebiet nicht zulässig. Selbständige Tankstellen im städtebaulichen Sinne sind häufig mit störenden Emissionen und erhöhtem Verkehrsaufkommen verbunden. Unselbständige betriebseigene Tankstellen für den Eigenbedarf fallen nicht unter den Begriff der Tankstelle gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und sind durch die einschränkende Festsetzung nicht betroffen. Betriebseigene Tankstellen sind einem Gewerbebetrieb sowohl funktionell als auch räumlich zugeordnet und stehen nur den Betriebsangehörigen zur Nutzung offen. Die Errichtung von Betriebstankstellen sowie von privaten Elektroladestationen auf den jeweiligen Gewerbegrundstücke ist somit weiterhin zulässig.

In dem Gewerbegebiet GE werden Einzelhandelsbetriebe als nicht zulässig festgesetzt. Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird die Agglomeration weiterer

Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet verhindert und der Verlagerung des Einkaufsschwerpunktes in Gewerbegebiete entgegengewirkt. Darüber hinaus liegt das Plangebiet außerhalb des im Regionalen Einzelhandelskonzept für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main festgelegten Versorgungskerns / zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Hofheim am Taunus (siehe Abbildung 12).



**Abbildung 12:** Ausschnitt aus der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Plangebiet rot gestrichelt)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B2 befindet sich der bestehende Lebensmittelmarkt. In der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ ist für den Lebensmittelmarkt eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen worden, nach welcher Umbauten, Modernisierungen, Erneuerungen und Ersatzneubau bis zu einer Verkaufsfläche von 830 m<sup>2</sup> zulässig sind. Das Verträglichkeitsgutachten der Firma Dr. Lademann & Partner GmbH aus dem Jahr 2023 zeigt, dass eine Erweiterung der Verkaufsfläche von 843 m<sup>2</sup> auf 994 m<sup>2</sup> keinen bedeutenden Einfluss auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hat. Der Standort trägt vielmehr zu

einer Sicherung der Nahversorgung im nördlichen Randgebiet der Kernstadt von Hofheim am Taunus bei. Um für den Lebensmittelmarkt ein zukunftsfähiges Flächenkonzept zu ermöglichen, wird für die überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B2 der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass bei dem bestehenden Lebensmittelmarkt Umbauten, Modernisierungen, Erneuerungen und Ersatzneubau zulässig sind. Dabei darf eine Verkaufsfläche von 994 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Die Fremdkörperfestsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der Abrundungsfunktion, welche der vorliegende Bebauungsplan im Hinblick auf die Gewerbegebietsfestsetzungen im südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 12 erfüllt. In Ansehung der südlich angrenzenden großen Gewerbegebietsflächen, die zu einem beträchtlichen Teil durch klassisches Gewerbe ausgenutzt werden, kann in dem vergleichsweise kleinen Plangebietsumgriff des vorliegenden Bebauungsplanes die vorliegende Fremdkörperfestsetzung getroffen werden.

## 9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung nach § 16 Abs. 3 BauNVO gebildet. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche Dichte im Plangebiet ermöglicht und sichergestellt werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen in den Gewerbegebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Das Maß der baulichen Nutzung ist dadurch abschließend definiert.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung größtenteils aus der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen. Damit orientieren sich die Werte weiterhin an der 2. Änderung der Bebauungspläne Nr. 12 „Gewerbegebiet Langgewann“ und Nr. 41 „Gewerbegebiet Nord“, die im Süden und Osten an das Plangebiet angrenzen.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO für Gewerbegebiete. Durch die Festsetzung der höchstmöglichen Ausnutzung der baulichen Anlagen innerhalb des Gewerbegebiets soll dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Für die Höhenentwicklung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 12,50 m festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich an der Festsetzung der nördlich angrenzenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 119 „Neues Hallenbad Rhein-Main-Therme“ mit Satzungsbeschluss vom 16.01.2007. Damit soll eine einheitliche Höhenentwicklung für die gewerbliche Entwicklung des Randbereichs der Kernstadt von Hofheim am Taunus gewährleistet werden.

Der obere Bezugspunkt der Höhenfestsetzung bemisst sich anhand der Oberkante des Gebäudes. Die Oberkante des Gebäudes ist der obere Abschluss eines Gebäudes ohne Berücksichtigung technischer Aufbauten wie Solaranlagen oder untergeordneter Bauteile wie Schornsteine oder Aufzugsüberfahrten.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Geländehöhen werden für die überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen B1, B2 und B3 unterschiedliche untere Bezugspunkte für die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B1 wird der untere Bezugspunkt auf 145,0 m über NN festgesetzt, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B2 auf 142,5 m über NN und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B3 auf 141,5 m über NN.

Art	Fläche	Anteil	GRZ	GFZ	Erreichbare Grundfläche	Erreichbare Geschossfläche	Zahl der Vollgeschosse	Gebäudehöhe
GE	10.027 m <sup>2</sup>	95,2 %	0,8	2,4	8.022 m <sup>2</sup>	24.065 m <sup>2</sup>	3	12,50 m
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	505 m <sup>2</sup>	4,8 %	/	/	/	/	/	/
<b>Summe</b>	<b>10.532 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>8.022 m<sup>2</sup></b>	<b>24.065 m<sup>2</sup></b>	<b>/</b>	<b>/</b>

Tabelle 1: Flächenbilanz

### 9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

#### 9.3.1 Bauweise

Innerhalb des Gewerbegebiets GE wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Gebäude dürfen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,0 m errichtet werden. Dadurch soll die Errichtung zusammenhängender Gewerbebauten und eine größtmögliche architektonische Gestaltungsfreiheit für eine Nachverdichtung auf den überdimensionierten Parkflächen ermöglicht werden.

#### 9.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Damit sind die überbaubaren Flächen eindeutig definiert. Die daraus resultierenden Baufenster orientieren sich an dem vorhandenen Bestand und der Berücksichtigung von Nachverdichtungspotenzialen.

### 9.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Die Errichtung oberirdischer Stellplätze ist in den überbaubaren und in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der vorliegenden Struktur im Bestand entsprochen.

Stellplätze des innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B1 vorhandenen Lebensmittelmarktes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B1 zulässig. Damit wird der bestehenden und genehmigten Situation Rechnung getragen.

Die Errichtung oberirdischer Carports und Garagen sowie von Tiefgaragen ist nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dadurch soll aus städtebaulichen Gründen die unmittelbare Zuordnung von Carports, Garagen und Tiefgaragen zu den baulichen Hauptanlagen innerhalb des Plangebietes erfolgen.

### 9.5 Nebenanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität dienen, allgemein zulässig. Durch diese Festsetzung soll eine höchstmögliche Flexibilität im Hinblick auf die Unterbringung von Transformatorenstationen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie gesichert werden, da zukünftige Energiebedarfe insbesondere im Hinblick auf die Thematik der Errichtung von Ladeinfrastruktur derzeit nicht abschätzbar sind.

## **9.6 Straßenverkehrsflächen**

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Reifenberger Straße wird im Bestand festgesetzt.

## **9.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **9.7.1 Dachbegrünung**

Zur Minimierung der Auswirkungen des Klimawandels und damit konkret zur Entlastung lokal-klimatischer Beeinträchtigungen bzw. aus bioklimatisch-lufthygienischen Gründen wird festgesetzt, dass Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer von Gebäuden (keine Vordächer oder ähnliches) mit einer Dachneigung bis 20 Grad zu mindestens 60 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind.

Dachbegrünungen tragen durch Verminderung der Temperatur und Erhöhung der Luftfeuchte zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Die Dachbegrünung belebt als naturnaher Blickfang den optisch-ästhetischen Eindruck der Baulichkeiten; sie dient ferner der Regenwasserrückhaltung und der Verbesserung kleinräumiger Strahlungsverhältnisse und bietet schließlich auch Lebensraum für Flora und Fauna.

Da bei Gewerbebauten in der Regel Glasfenster, Oberlichter, gebäudetechnische Anlagen (z.B. Klimatechnik) oder Aufzugsüberfahrten erforderlich sind, gilt die Begrünungspflicht nicht für diese Flächen. Für die Anlagen verbleibt somit ein Flächenanteil von 40%.

### **9.7.2 Fassadenbegrünung**

Neben der Dachbegrünung verbessert auch die Fassadenbegrünung das Mikroklima durch eine erhöhte Verdunstung von Wasser und eine entsprechende Abkühlung der nahen Umgebung. Fassadenbegrünungen halten zudem schädliche Luftschadstoffe und Staub durch das Blattwerk fest. Begrünte Wandbereiche bieten eine zusätzliche Dämmwirkung und schützen im Sommer vor einer starken Aufheizung.

Zur Begrünung von Fassaden eignen sich vor allem Kletterpflanzen. Dabei unterscheidet man Selbstklimmer (z.B. Efeu, Kletterhortensie), windende Arten (z.B. Geißblatt, Hopfen), rankende Arten (z.B. Clematis, Wein) und Spreizklimmer (z.B. Kletterrose, Brombeere). Der Vorteil von Kletterpflanzen besteht darin, dass bei Nutzung einer kleinen horizontalen Bodenfläche eine große Menge von Biomasse gebildet wird.

### **9.7.3 Tiefgaragenbegrünung**

Für Tiefgaragen ist eine Erd- oder Substratüberdeckung von mindestens 0,8 m vorgesehen, um auf diese Weise auch auf diesen Flächen die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit ihren vielfältigen bioklimatischen, ökologischen und siedlungsästhetischen Funktionen zu ermöglichen.

Die Festsetzung dient somit der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt, da oberirdisch eine entsprechende Bodenzone wiederhergestellt wird. Tiefgaragenbegrünungen können damit gut in die umliegenden Außenanlagen integriert werden und erhöhen somit den Grünanteil auf dem Grundstück.

#### 9.7.4 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Die Festsetzungen zur Vermeidung von Lichtverschmutzungen dienen dem Insektenschutz und basieren auf den gesetzlichen Grundlagen des Insektenschutzgesetzes (Drittes Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes) sowie des Hessischen Naturschutzgesetzes.

Gemäß § 35 Abs. 1 HeNatG soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die

1. im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches liegt und für die kein erkennbarer Beleuchtungszweck vorhanden ist bzw. die Beleuchtung deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder
2. das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht.

Der spezielle Artenschutz umfasst ein Tötungs- und Störungsverbot sowie einen Lebensstättenschutz. Lichtverschmutzung kann als mittelbare Beeinträchtigung eingeschätzt werden und damit unter die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände fallen. Gemäß Gesetzesbegründung zum § 35 HeNatG sind Lichtemissionen (Lichtverschmutzung) problematisch für alle nachtaktiven Tierarten. Nachtaktive Arten, die rund 60 Prozent der Insektenarten ausmachen, werden von Licht angezogen und zur leichten Beute für Insektenfresser. Viele dieser Insekten schwirren so lange um die Lichtquelle herum, bis sie sterben. Außerdem wird das Wanderverhalten und der Tag-/Nachtrhythmus gestört. Auch tagaktive Tierarten sind betroffen, wenn ihnen die Möglichkeit zur Nachtruhe genommen wird.

Gemäß Absatz 7 können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder Teile davon die Begrenzung der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht mittels Satzung regeln. Die getroffene Festsetzung basiert u.a. auf einer Empfehlung der IDUR (Informationsdienst Umweltrecht e.V.).

#### 9.7.5 Vogelschutz

Vogelschlag an Glasflächen gehört zu den häufigsten Todesursachen bei Vogelarten. Eine besonders hohe Vogelanfluggefahr durch Zugvögel besteht an Hochhäusern mit spiegelnden oder durchscheinenden Fassaden. In § 37 HeNatG sind Vorgaben hinsichtlich des Vogelschutzes definiert, welche die Basis für die getroffene Festsetzung bilden.

Fachliche Standards hierzu hat die Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten im Jahr 2021 beschlossen (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>) und die Umweltministerkonferenz hat diese Standards zur Kenntnis genommen. Glasfassaden, Unterstände an Haltestellen oder Gewächshausbauten bleiben möglich, wenn Glasoberflächen entsprechend strukturiert oder behandelt werden (z. B. Mattierung durch Anstrich oder Folien, Unterteilung von zusammenhängenden Glasflächen).

Für bestehende bauliche Anlagen gibt es nachträgliche Gestaltungsmöglichkeiten, die Vogelschlag möglichst vermeiden, aber dennoch den notwendigen Lichteinfall ermöglichen. Die Nachrüstung kommt insbesondere bei solchen Vorhaben in Betracht, die sehr große bauartbedingte vollständig transparente oder spiegelnde Glasoberflächen aufweisen. Eine einfache Möglichkeit einer wirksamen Maßnahme sind Streifen- oder Punktmuster, die horizontal oder vertikal auf eine Scheibe aufgebracht werden. An Wohngebäuden oder Bürofensern können



auch Jalousien auf der Außenseite oder andere Elemente (z. B. auch aus Holz), die primär einen Sonnen- und Sichtschutz bieten, angebracht werden.

### **9.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*Um eine Eingrünung am nördlichen Rand des Geltungsbereichs auch für die Zukunft zu sichern, wird eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der vorliegenden Baugenehmigung und somit entsprechend des realisierten Teils des Pflanzstreifens mit einer Breite von ca. 5 m am nördlichen Rand auf dem Flurstück 82/2 festgesetzt. Im Bereich des Flurstücks 75/7 wird dieser Pflanzstreifen aus Gründen der Gleichbehandlung ebenfalls in einer Breite von 5 m fortgeführt. Städtebaulich wird eine auf beiden betroffenen Gewerbegrundstücken festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von – entsprechend der Planzeichnung – bis zu 5 m Breite als ausreichend für die Ortsrandeingrünung angesehen. Der Regionale Flächennutzungsplan stellt nördlich direkt angrenzend zudem Gewerbebeerweiterungsflächen dar, so dass der Ortsrand sich hier in Zukunft möglicherweise noch verschieben könnte.*

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Bauarbeiten vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) oder zulässiger Bauvorhaben gefällt werden müssen, sind Ersatzpflanzungen gemäß den Vorschlagslisten in den Hinweisen D1 zum Bebauungsplan vorzunehmen.

## **10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **10.1 Beschaffenheit, Lage und Gestaltung von Stellplätzen**

Es gilt die Satzung der Stadt Hofheim am Taunus über Stellplätze oder Garagen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

### **10.2 Fassaden baulicher Anlagen**

*Bauliche Anlagen sind einfach und klar zu gliedern. Großflächige Fassaden in Zement-, Kunststoffplatten o.ä. sind nicht zulässig; Metallverkleidungen sind nur als Gliederungselement zulässig.*

### **10.3 Baumpflanzungen**

*Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 200 qm Grundstücksfreifläche mindestens ein heimischer Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen.*

### **10.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Zum Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas wird festgesetzt, dass 100 Prozent der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatz- und Lagerflächen) überdeckten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen sind. Es werden zudem Regelungen für die Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke getroffen, um auf diese Weise auch eine Begrünung der sonstigen Gewerbebefreiflächen zu gewährleisten. 50 % der Grünflächen sind mit Sträuchern der Vorschlagsliste in den Hinweisen D1.3 zum Bebauungsplan zu bepflanzen.

## 10.5 Umgang mit Niederschlagswasser

*Das Niederschlagswasser unbegrünter Dächer ist in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten. Das Zisternenfassungsvermögen muss 13,5 l/qm projizierte Dachfläche betragen. Bei geringerem Brauchwasserbedarf kann das Rückhaltevolumen auf 40% reduziert werden (5,4 l/m<sup>2</sup>). Die Zisterne sollte eine selbstständige Entleerung nach Regenereignissen gewährleisten; diese Empfehlung gilt nicht, soweit eine Brauchwassernutzung erfolgt.*

Für die restlichen 60 % (8,1 l/qm) ist unter Anwendung des Arbeitsblattes der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. „DWA-A 138 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ eine Versickerungsmöglichkeit zu schaffen. Des Weiteren ist das Merkblatt „DWA-M 153 Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten und anzuwenden. Die Versickerung ist genehmigungspflichtig.

Unabhängig davon wird auf § 33 (5) der Entwässerungssatzung der Stadt Hofheim hingewiesen, nach der eine reduzierte Veranlagung des Gebührenmaßstabs für Niederschlagswasser bei einem Rückhaltevolumen von mindestens 30 l/m<sup>2</sup> befestigter Grundstücksfläche unter bestimmten Rahmenbedingungen möglich ist.

## 10.6 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind aus städtebaulichen Gründen als offene Einfriedungen auszuführen. Offene Einfriedungen sind solche Einfriedungen, die nicht als geschlossene Wand ausgebildet sind und auch nicht als solche wirken, z.B. Zäune, Einfriedungen aus Maschendraht und dergleichen. Einfriedungen gelten bis zu einer geschlossenen Fläche von 50 % als offene Einfriedungen, d.h. wenn die Baustoffe (z.B. Latten) nicht breiter sind als die Zwischenräume. Für Hecken und andere Bepflanzungen, sogenannte „lebende Einfriedungen“, gelten die Festsetzungen nicht.

## 11 Verträglichkeitsgutachten

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch die Firma Dr. Lademann & Partner GmbH, Hamburg, ein Verträglichkeitsgutachten für Auswirkungen auf den Einzelhandel erstellt.<sup>d</sup> Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

*„An der Niederhofheimer Straße 63 in Hofheim am Taunus ist die Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscounters von aktuell rd. 843 qm Verkaufsfläche auf zukünftig rd. 994 qm geplant. Der Verkaufsflächenzuwachs am Standort beläuft sich somit auf insgesamt rd. 151 qm, wovon rd. 136 qm auf den nahversorgungsrelevanten Bedarf entfallen. Dabei wird sich der Markt in seinen räumlichen Abmessungen nicht verändern. Die Verkaufsflächenerweiterung entsteht durch den Rückbau einer Lagereinheit.*

*Das Vorhaben soll über eine Bauleitplanung realisiert werden und war damit § 1 Abs. 6 Nr. 4, 8a und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den raumordnerischen Kriterien zu beurteilen.*

*Zusammenfassend lässt sich in der Bewertung des Vorhabens Folgendes festhalten:*

*Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung sowie der überdurchschnittlichen Kaufkraft zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Hofheim am Taunus.*

*Für das Vorhaben ist von einer intensiven Wettbewerbsintensität im Raum auszugehen, was sich – in Verbindung mit dem Filialnetz von Aldi - limitierend auf die Ausdehnung*

des Einzugsgebiets auswirkt. Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich daher über das nördliche Kernstadtgebiet von Hofheim am Taunus und wird in Richtung Süden durch den Verlauf der L 3011 in Verbindung mit der Bahntrasse begrenzt.

Das Einwohnerpotenzial im Einzugsgebiet des Vorhabens beträgt im Jahr 2025 etwa 11.390 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf etwa 95,9 Mio. € ansteigen, wovon rd. 50,9 Mio. € auf den nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarfsbereich entfallen.

Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt knapp 8.800 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets werden rd. 54,0 Mio. € Umsatz generiert. Verkaufsflächendichte und Zentralität deuten auf eine hohe Angebotsdichte und Kaufkraftzuflüsse hin. Dies ist v.a. auf die Lage der Innenstadt innerhalb des Einzugsgebiets zurückzuführen.

Für das Vorhaben ist von einem prospektiven Marktanteil innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 9 % auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus, unter zusätzlicher Berücksichtigung von Streuumsätzen, ein Umsatzpotenzial von insgesamt rd. 9,1 Mio. € (+1,2 Mio. € gegenüber Status quo), davon rd. 8,4 Mio. € (+1,1 Mio. € gegenüber Status quo) im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarf.

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die moderate Erweiterung des Aldi-Markts erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 2,1 %. In den Lagen außerhalb des Einzugsgebiets sind die Wirkungen rechnerisch nicht mehr nachweisbar (<0,1 Mio. €). Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in negative städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs sowie der verbrauchernahen Versorgung innerhalb und direkt außerhalb des Einzugsgebiets kann ausgeschlossen werden. Das Vorhaben erfüllt damit das Beeinträchtigerungsverbot.

Mit Blick auf die weiteren prüfungsrelevanten Kriterien der Landes- und Regionalplanung zeigt sich, dass das Vorhaben im Mittelzentrum Hofheim am Taunus dem Kongruenz- und dem Zentralitätsgebot gerecht wird. Der Vorhabenstandort in teilintegrierter Lage dient nachweislich der verbrauchernahen Versorgung und trägt bereits heute ganz wesentlich dazu bei, dass die Nahversorgung in der Kernstadt von Hofheim am Taunus gesichert ist.“<sup>e</sup>

## 12 Belange des Umweltschutzes

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, ein Umweltfachbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet. Der Umweltfachbeitrag ist nachfolgend in der Begründung des Bebauungsplans integriert.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ ist der bestehende Lebensmittelmarkt als Fremdkörperfestsetzung im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes gesichert worden. Für den Lebensmittelmarkt sind Umbauten, Modernisierungen, Erneuerungen und Ersatzneubau zulässig. Dabei darf eine maximale Verkaufsfläche von 830 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ soll die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 994 m<sup>2</sup> erhöht werden. Die Verkaufsfläche soll innerhalb des bestehenden Baukörpers zulasten einer bestehenden Lagereinheit umstrukturiert werden. Eine bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes ist nicht vorgesehen, die Änderungen betreffen nur Bereiche innerhalb des vorhandenen Marktes.

Erhebliche Auswirkung auf die Belange des Umweltschutzes sind daher nicht zu erwarten, dennoch werden im Folgenden die einzelnen Schutzgüter auf Basis des Baugesetzbuches (BauGB), des Naturschutzgesetzes (BNatSchG sowie HAGBNatSchG) und des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG sowie HAltBodSchG) abgearbeitet. Hierfür wird der aktuelle Bestand beschrieben und eine Prognose für die Umweltauswirkungen einschließlich Bewertung vorgenommen.

### 12.1 Boden und Wasser

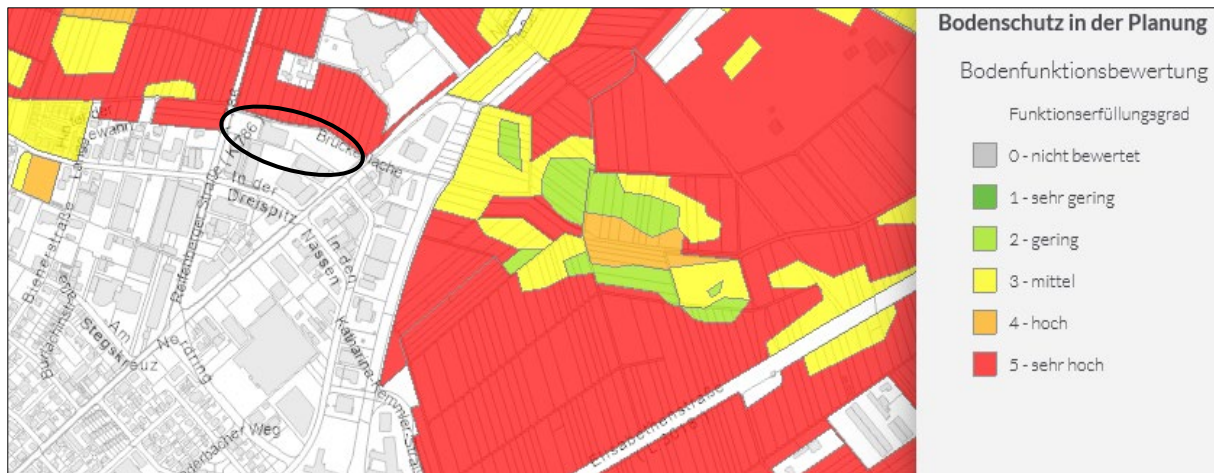
Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (1988)<sup>f</sup> zum Naturraum Nordöstliches Main-Taunusvorland (235.1) und damit zur Haupteinheit Main-Taunusvorland (235) in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Rhein-Main-Tieflandes (23). Das Gebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 140 m ü. NHN.

Der Bodenvierer Hessen legt für das Plangebiet selbst keine Daten vor, da es sich innerhalb von Siedlungsflächen befindet. Auf den angrenzenden Flächen stehen jedoch sehr hochwertige Böden an. Die vorhandenen Parabraunerden haben sich zum Teil auf lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen gebildet und zum Teil direkt auf mächtigen Lössablagerungen. Dementsprechend hoch ist die Feldkapazität mit 390 bis 520 mm und das Ertragspotenzial wird als sehr hoch eingestuft.

Nach der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB und dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist ein Hauptziel des Bodenschutzes die Inanspruchnahme von Böden auf das unerlässliche Maß zu beschränken und diese auf Böden und Flächen zu lenken, die von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Bodenfunktionen sind. Die Bodenfunktionsbewertung wird aus den folgenden Bodenfunktionen aggregiert:

- Lebensraum für Pflanzen, Standorttypisierung für die Biotopentwicklung
- Lebensraum für Pflanzen, Kriterium Ertragspotenzial
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt, Kriterium Feldkapazität
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium, Kriterium Nitratrückhaltevermögen

Das Bewertungsschema für die Bodenfunktionsbewertung folgt der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Methodendokumentation „Bodenschutz in der Bauleitplanung“<sup>g</sup>. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden un bebauten Flächen werden mit einem sehr hohen Bodenfunktionserfüllungsgrad bewertet (siehe Abbildung 13).



**Abbildung 13:** Erfüllungsgrad der ökologischen Bodenfunktionen der Böden im Umfeld des Plangebiets; das Plangebiet ist schwarz umkreist Quelle: BodenViewer Hessen (HLNUG)

Da es sich im konkreten Planfall um die Vergrößerung des Verkaufsraums durch Umstrukturierungen innerhalb des Bestandsgebäudes eines Lebensmittelhandels handelt und keine weitere Flächenversiegelung vorgesehen ist, wird der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad vollumfänglich Rechnung getragen.

### Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, auch Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen. Östlich von Hofheim am Taunus befindet sich in rd. 400 m Entfernung die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Br. V+VI Sindlinger Weg, Kriftel“ (WSG-ID 436-031). Rund 900 m südlich liegt das Trinkwasserschutzgebiet „WSG Br. I-IV Im Bieth, Kriftel“ (WSG-ID 436-030).

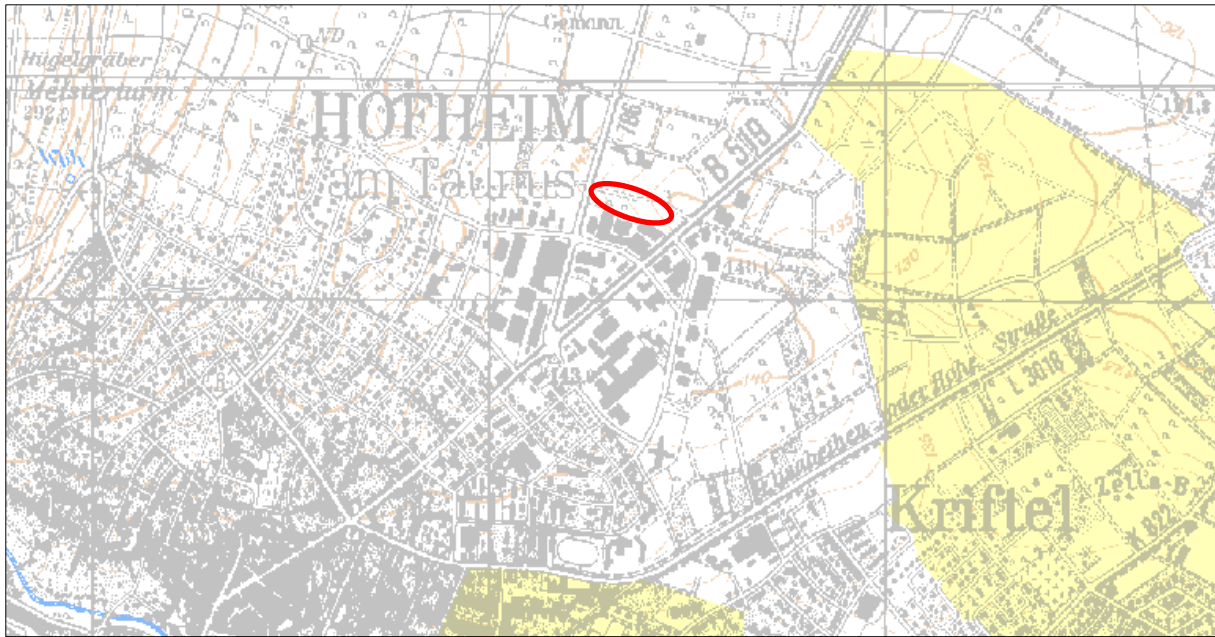
Durch die Umstrukturierung innerhalb des Bestandsgebäudes sind keine Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzgebiete zu erwarten.

Im Norden an das Plangebiet angrenzend (Flurstück 110/5, Flur 32) befindet sich ein städtischer Entwässerungsgraben, welcher bei Regen Wasser führt.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet bzw. in dessen Nähe keine Stillgewässer, auch Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet ohnehin bereits anthropogen stark vorbelastet ist und im Außenbereich keine Veränderungen vorbereitet werden, ist nicht mit einer Verringerung der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet zu rechnen.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Wasser kann dementsprechend ausgeschlossen werden.



**Abbildung 14:** Trinkwasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot umkreist)  
Quelle: GruSchu Viewer Hessen, Abfrage vom 31.05.2023

## 12.2 Klima, Luft und Immissionsschutz

Die Sicherstellung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse wird zukünftig an Bedeutung zunehmen, da die sommerliche Wärmebelastung infolge des globalen Klimawandels weiter ansteigen wird. Es ist davon auszugehen, dass die Anzahl der Sommertage (Tag, an dem das Maximum der Lufttemperatur  $\geq 25\text{ °C}$  beträgt) und der heißen Tage (Tag, an dem das Maximum der Lufttemperatur  $\geq 30\text{ °C}$  beträgt) ansteigen wird. Da zugleich die Anzahl der Tropennächte zunehmen wird, steigt auch die Wahrscheinlichkeit langanhaltender Hitzewellen.

Um Siedlungsräume langfristig tolerant gegenüber den prognostizierten Hitzeereignissen zu entwickeln, sind daher die klimaökologischen Auswirkungen von Planungen unbedingt zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen umzusetzen. So müssen günstige Belüftungseffekte, Freiflächen und Frischluftschneisen erhalten bzw. geschaffen werden. Straßenzüge und Freiflächen sollten begrünt werden (Verschattung) und Dach- und Fassadenbegrünungen sind zu fördern.

Ebenfalls zu fördern sind Stadtbäume und Hecken. Diese tragen zur Verschattung und zur erhöhten Verdunstungsleistung bei. Darüber hinaus produzieren sie Sauerstoff und filtern Fein- und Grobstäube. Die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern bietet einen wirksamen Windschutz, der auch in unbelaubtem Zustand noch deutlich spürbar ist. Im Umfeld von Hecken entsteht im Tagesverlauf ein ausgeglichener Temperatur- und Feuchtehaushalt. Neben der positiven Wirkung auf das Kleinklima bieten Hecken zudem zahlreiche Lebens- und Rückzugsräume für Vögel und Kleinsäuger.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Hofheim am Taunus. Es ist davon auszugehen, dass die Luftqualität aufgrund der Lage nahe der freien Feldflur am Fuße des Taunus trotz der nahen Verkehrswege noch günstig ist. Dies wird sich durch die Umsetzung der Planung nicht verändern.

Das Plangebiet grenzt nicht nur an die klimawirksame Ackerlandschaft an (Entstehung von Kaltluft), sondern beinhaltet selbst auch günstige Bestandsstrukturen, wie großkronige Laubbäume, die sich bereits günstig auf das Lokalklima auswirken. Im Zuge der Änderung und

Erweiterung ist mit entsprechenden Festsetzungen darauf zu achten, dass die Qualität der Durchgrünung auch in Zukunft erhalten und möglichst noch verbessert wird.

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeiführen (§ 3 BImSchG). Aufgabe des Immissionsschutzes ist es vornehmlich, erhebliche Belästigungen durch psychologische Blendung von starken industriellen, gewerblichen und im Bereich von Sport- und Freizeitanlagen angeordneten Lichtquellen in der schützenswerten Nachbarschaft zu vermeiden.

Da sich das Plangebiet innerorts befindet und der Bebauungsplan keine Veränderungen im Außenbereich vorbereitet, wird das geplante Vorhaben keine negative Veränderung bewirken. Dennoch wird empfohlen, dass zur Reduzierung der Lichtimmissionen für die Außenbeleuchtung im Gebiet moderne LED-Technologie mit hoher Effizienz und einer bedarfsgerechten Beleuchtungsregelung eingesetzt werden.

Zur Verwendung sollten nur Leuchtdioden mit einer Farbtemperatur zwischen 1.800 bis maximal 3.000 K und Leuchten in insektenschonender Bauweise kommen. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sollten nur vollabgeschirmte Leuchten eingesetzt werden. Eine Abstrahlung über den Bestimmungsbereich hinaus sollte vermieden werden.

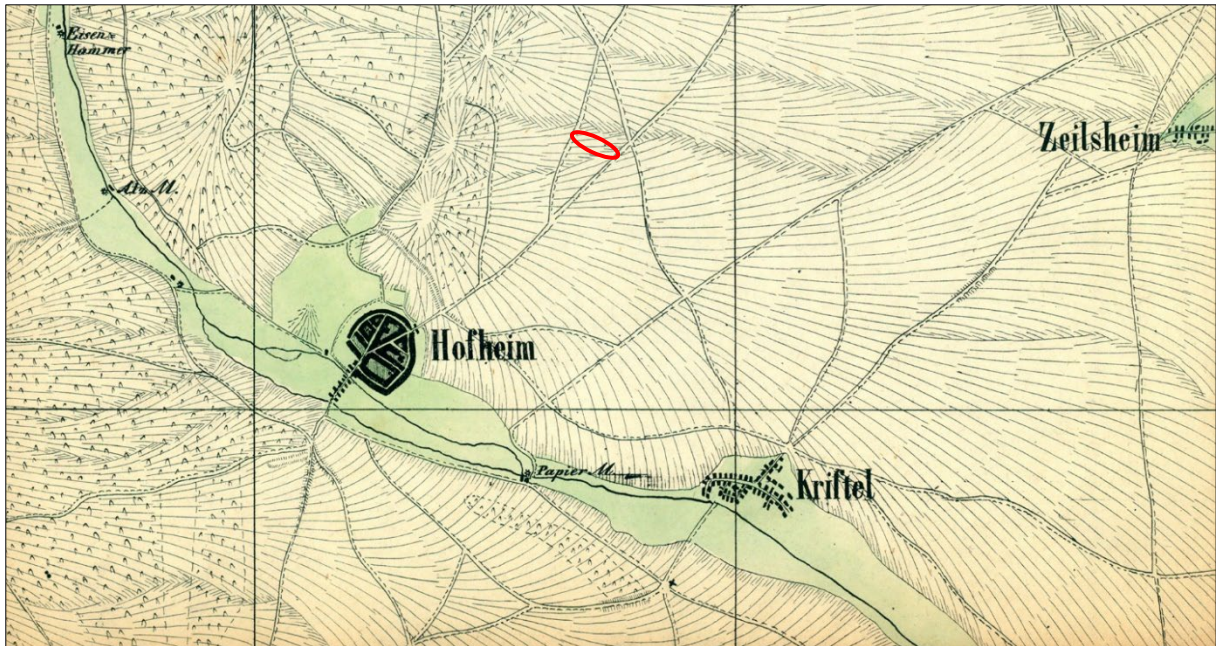
### **12.3 Ortsbild, Kulturgüter und Landschaftsschutz**

Hofheim liegt im Vordertaunus am Rand der klimatisch begünstigten Rhein-Main-Ebene. Die ersten Spuren menschlicher Siedlungen lassen sich daher bis in die Altsteinzeit datieren. Auch in der Jungsteinzeit war das Gebiet durchgängig besiedelt. Während der Römerzeit hatte es gewisse Bedeutung zur Sicherung der Wetterau und des Limes. Die erste urkundliche Erwähnung erfolgte im Jahr 1254, die Endung -heim deutet jedoch auf eine weit frühere fränkische Gründung hin. Heute ist Hofheim Kreisstadt mit rd. 40.000 Einwohnern.

Wie überall im Rhein-Main-Gebiet hat sich der Ort stark vergrößert und ist in der jüngeren Vergangenheit mit den Nachbarorten Kriftel und dem Ortsteil Marxheim zusammengewachsen. Die heutige B519, welche im Osten direkt am Plangebiet vorbeiführt, ist bereits in der historischen Karte als Verbindung nach Liederbach verzeichnet, ebenso die westlich entlanglaufende Reifenberger Straße in Richtung Kelkheim.

Die Grundstrukturen der historischen Ortslage sind heute noch gut erkennbar. Die Gesamtanlage Hofheim umfasst das alte Siedlungsgebiet westlich und östlich der Hauptstraße mit Rathaus und Kirche im Zentrum. Die Begrenzung entspricht annähernd dem Verlauf der historischen Stadtmauer, die in Resten, insbesondere entlang der Grabenstraße, noch sichtbar ist. Das Plangebiet liegt weitab am heutigen nordöstlichen Ortsrand von Hofheim. Eine Sichtbeziehung zur geschützten Gesamtanlage besteht nicht. Hinweise auf Einzeldenkmäler liegen keine vor.

Aufgrund der Lage und da die Änderung des Bebauungsplans keine sichtbaren Änderungen an der Bausubstanz vorbereitet, sind nachteilige Entwicklungen für das Orts- und Landschaftsbild auszuschließen.



**Abbildung 15:** Ausschnitt aus der „Karte vom Herzogthum Nassau: von den im Jahr 1819 geschehenen Aufnahmen längs der Preussischen und Hessischen Grenzen etc.; orientiert nach Parallelen vom Meridian und Perpendikel von Paris, [o.O.] 1819 /45: Hochheim [1 : 20000]“ Quelle: LAGIS-Hessen, abgerufen am 31.05.2023)



**Abbildung 16:** Lage des Plangebiets (schwarz umkreist) zur geschützten Gesamtanlage Hofheim (Fadenkreuz);  
Quelle: Auszug aus der Denkmaltopographie ([www.denkxweb.de](http://www.denkxweb.de), abgerufen am 31.05.2023)

## 12.4 Schutzgebiete und -objekte

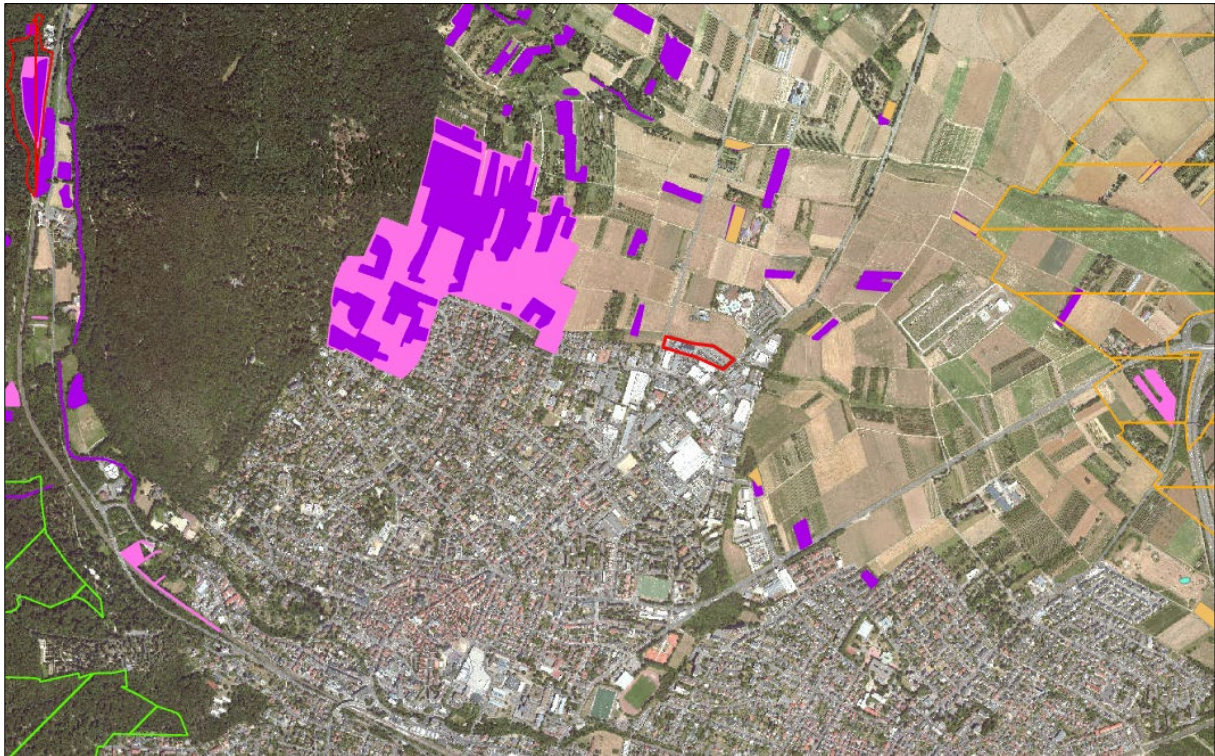
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vogelschutzgebieten und FFH-Gebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist der „Galgenberg bei Diedenbergen“ (Nr. 5916-302) rund 2 km westlich des Plangebiets. Auch befinden sich keine nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop- oder Biotopkomplexe innerhalb des Plangebiets. Der geschützte



„Streuobstwiesen-Komplex nördlich von Hofheim“ (Schlüssel 5916K0040) liegt weiter westlich am Fuße des Taunus.

Östlich von Hofheim beginnt in rd. 1 km Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“ (Nr. 2412001).

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten kann aufgrund der Lage und dem Ziel der Bauleitplanänderung sicher ausgeschlossen werden.



**Abbildung 17:** Lage des Plangebietes zu gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen sowie Schutzgebieten Quelle: NatureViewer Hessen, Abfrage vom 31.05.2023

### 13 Artenschutz

Bei einer Begehung des Plangebiets durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Main-Taunus-Kreises im April 2014 wurden in den vorhandenen Gehölzen keine Vogelnester aus dem Vorjahr festgestellt. Auch wurden in dem sehr jungen Baumbestand keine Baumhöhlen für Fledermäuse gefunden. Das Vorkommen von Zauneidechsen ist angesichts der konkret vorhandenen Strukturen im Gebiet laut UNB unwahrscheinlich.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Main-Taunus-Kreises ist daher eine nähere artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht notwendig, sofern ein Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen wird, nach dem eine eventuelle Entfernung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1. Oktober und Ende Februar erfolgen darf.

Ein entsprechender Hinweis ist daher in dem Bebauungsplan enthalten.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ erfolgte am 15.05.2023 eine Übersichtsbegehung. Diese kommt im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet zu folgendem Ergebnis:

Im Zuge der Begehung wurde die Vegetation und Biotopstruktur im Plangebiet aufgenommen. Dabei wurde insbesondere auf die Habitataignung für planungsrelevante Tierarten geachtet.

Das Plangebiet wird geprägt von der großzügigen Stellplatzanlage im Osten, an deren westlichem Rand sich der Lebensmittelmarkt befindet, welcher im Innenbereich umstrukturiert werden soll. Westlich an den Markt schließt ein vollversiegeltes Gewerbegrundstück mit Reifenlager und einer Halle an.

Auf der Stellplatzanlage wachsen randlich Spitzahorn-Bäume, zwischen den Parkreihen sind Kirschbäume zu finden. Der Unterwuchs der Pflanzstreifen ist mit pflegeleichten Bodendeckern bewachsen. Seitlich des Lebensmittelmarkts befindet sich eine niedrigwüchsige Hecke aus Laubgehölzen, an deren Saum einzelne Ruderalarten zu finden sind (Löwenzahn, Knoblauchsrauke u. ä.). Der rückwärtige Bereich ist durch den Aufwuchs nitrophiler, krautiger Pflanzenarten geprägt.



**Abbildung 18:** Blick nach Osten über die großzügige Stellplatzanlage; links sind die randlich wachsenden Spitzahorn-Bäume zu sehen, rechts die Kirschbäume  
*Quelle: IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung*

Die Gehölze im Plangebiet dienen Freibrütern als Bruthabitat. Baumhöhlen sind keine vorhanden. Eine Nutzung des Gebäudes des Lebensmittelmarktes durch Nischenbrüter oder gebäudebewohnende Vogelarten ist aufgrund der baulichen Ausführung auszuschließen. Die Verkleidung der Dachunterkante und die Orgänge können potentiell als Tagesversteck für einzelne Fledermäuse (Zwerg- oder Breitflügel-Fledermaus) dienen. Hinweise auf eine Nutzung wurden jedoch keine gefunden, daher wird ein tradiertes Quartier oder eine Wochenstube ausgeschlossen.



**Abbildung 19:** Nahaufnahme der Dachkante des Lebensmittelmarktes mit potentiellen Tagesverstößen im Bereich des Ortgangs *Quelle: IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung*

Der Innenbereich, wo die Umstrukturierung stattfinden soll, ist unzugänglich für Tiere. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch die geplante Veränderung ist nicht zu befürchten.

Die Änderungen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, bringen keine Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen oder Pflanzengesellschaften mit sich. Es ergeben sich keine artenschutzrechtlich bedingten Vermeidungsmaßnahmen für das Vorhaben. Unabhängig davon gelten für den gesamten Geltungsbereich die grundsätzlichen Regelungen zum Artenschutz gemäß § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen).

## 14 Ver- und Entsorgung

### 14.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage der Stadt Hofheim am Taunus und ist über die öffentlichen Erschließungsstraßen Reifenberger Straße und Niederhofheimer Straße grundsätzlich an das öffentliche Trinkwassernetz angebunden.

Nach Angaben der Stadtwerke der Stadt Hofheim am Taunus ist die Trinkwasserversorgung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord III“ in Bezug auf die geplante Nutzung „Gewerbegebiet“ gesichert. Bei Ansiedlung von Gewerbe mit einem außergewöhnlich hohen Trinkwasserbedarf muss im Einzelfall geprüft werden, ob die Stadtwerke Hofheim – Betriebszweig Wasserversorgung – den Wasserbedarf decken kann. Ein Anspruch auf die Bereitstellung von außergewöhnlich hohen Trinkwassermengen besteht nicht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein Grundschatz von 96 m<sup>3</sup>/h (Löschwassermenge) über einen Zeitraum von 2 Stunden gemäß den Randbedingungen des DVWG Arbeitsblattes W 405 von den Stadtwerken Hofheim – Betriebszweig Wasserversorgung – zur Verfügung gestellt.

Der Löschbereich entspricht einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Die o.g. Löschwassermenge kann an den Unterflurhydranten in der „Niederhofheimer Straße“ und der „Reifenberger Straße“ entnommen werden. Gegebenenfalls ist zur Erreichung der angegebenen Löschwassermenge die gleichzeitige Entnahme an mehreren Hydranten erforderlich.

Die Stadtwerke Hofheim stellen für den Brandfall keinen Objektschutz zur Verfügung.

## 14.2 Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage der Stadt Hofheim am Taunus und ist über die öffentlichen Erschließungsstraßen Reifenberger Straße und Niederhofheimer Straße grundsätzlich an das öffentliche Kanalnetz angebunden.

Nach Angaben der Stadt Hofheim am Taunus ist die Entwässerung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord III“ gesichert.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser aus den überbaubaren Grundstücksflächen B2 und B3 kann in den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal in der Niederhofheimer Straße (B 519) (Flurstück 102/17, Flur 32, Gemarkung Hofheim) eingeleitet werden.

Die Hausanschlusskanäle der überbaubaren Grundstücksfläche B1 können über die Flurstücke 128/29, 128/21 und 128/22, Flur 31, Gemarkung Hofheim in den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal der „Reifenberger Straße“ oder der Straße „In der Dreispitz“ eingeleitet werden. Sollten die Hausanschlusskanäle über die Grundstücksflächen B2 und B3 in die Niederhofheimer Straße (B 519) oder über andere Grundstücke Dritter geführt werden, ist gegebenenfalls die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit und einer Baulast erforderlich.

Gemäß § 5 der derzeit geltenden Entwässerungssatzung der Kreisstadt Hofheim am Taunus, ist jedes Grundstück bzw. jedes Wohngebäude über einen Revisionsschacht (in diesem Fall mindestens zwei: Schmutzwasser und Regenwasser) an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Die Revisionsschächte sollten nahe der Grundstücksgrenze vorgesehen werden.

Für die Einleitung der Abwässer in die öffentliche Abwasseranlage ist ein Entwässerungsantrag zu stellen. Mit dem Entwässerungsantrag ist für Grundstücke über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 zu führen und einzureichen.

## B Verzeichnisse

### 1 Abbildungen

Abbildung 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ .....	6
Abbildung 2:	Lage des Plangebiets im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010, mit Verortung des Plangebietes (rot) .....	7
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001 (Plangebiet rot) .....	12
Abbildung 4:	Teilbereich 1 des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 85 „Gewerbegebiet Nord III“ .....	13
Abbildung 5:	Geltungsbereich der 2. Änderung der Bebauungspläne Nr. 12 „Gewerbegebiet Langgewann“ und Nr. 41 „Gewerbegebiet Nord“ .....	14
Abbildung 6:	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 119 „Neues Hallenbad Hofheim Rhein-Main-Therme“ .....	15
Abbildung 7:	Straßenverlauf der Niederhofheimer Straße in Richtung Norden (links) und Südwesten (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH</i> .....	16
Abbildung 8:	Lebensmittelmarkt im Bereich des Flurstücks 82/2 <i>Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH</i> .....	16
Abbildung 9:	Stellplatzanlage im Plangebiet <i>Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH</i> .....	17
Abbildung 10:	Göthling & Kaufmann Automobile GmbH (links), Dienstleistungsgewerbe und Vergnügungsstätte (rechts) <i>Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH</i> .....	17
Abbildung 11:	Landwirtschaftliche Fläche nördlich des Plangebietes mit der Rhein-Main-Therme im Hintergrund <i>Quelle: Eigene Aufnahme Planergruppe ROB GmbH</i> .....	18
Abbildung 12:	Ausschnitt aus der Beikarte 2 „Regionaler Einzelhandel“ des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (Plangebiet rot gestrichelt) .....	20
Abbildung 13:	Erfüllungsgrad der ökologischen Bodenfunktionen der Böden im Umfeld des Plangebiets; das Plangebiet ist schwarz umkreist <i>Quelle: BodenViewer Hessen (HLNUG)</i> .....	29
Abbildung 14:	Trinkwasserschutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (rot umkreist) <i>Quelle: GruSchu Viewer Hessen, Abfrage vom 31.05.2023</i> .....	30
Abbildung 15:	Ausschnitt aus der „Karte vom Herzogthum Nassau: von den im Jahr 1819 geschehenen Aufnahmen längs der Preussischen und Hessischen Grenzen etc.; orientiert nach Parallelen vom Meridian und Perpendikel von Paris, [o.O.] 1819 /45: Hochheim [1 : 20000]“ <i>Quelle: LAGIS-Hessen, abgerufen am 31.05.2023</i> .....	32
Abbildung 16:	Lage des Plangebiets (schwarz umkreist) zur geschützten Gesamtanlage Hofheim (Fadenkreuz); <i>Quelle: Auszug aus der Denkmaltopographie (www.denkxweb.de, abgerufen am 31.05.2023)</i> .....	32
Abbildung 17:	Lage des Plangebietes zu gesetzlich geschützten Biotopen und Biotopkomplexen sowie Schutzgebieten <i>Quelle: NatureViewer Hessen, Abfrage vom 31.05.2023</i> .....	33
Abbildung 18:	Blick nach Osten über die großzügige Stellplatzanlage; links sind die randlich wachsenden Spitzahorn-Bäume zu sehen, rechts die Kirschbäume <i>Quelle: IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung</i> .....	34
Abbildung 19:	Nahaufnahme der Dachkante des Lebensmittelmarktes mit potentiellen Tagesverstecken im Bereich des Ortgangs <i>Quelle: IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung</i> .....	35

## 2 Tabellen

Tabelle 1:	Flächenbilanz .....	22
------------	---------------------	----

## 3 Quellenverzeichnis

- 
- <sup>a</sup> Dr. Lademann und Partner GmbH, Hamburg (2023): Die Niederhofheimer Straße 63 in Hofheim am Taunus als Nahversorgungsstandort; Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben; Mai 2023
- <sup>b</sup> Dr. Lademann und Partner GmbH, Hamburg (2023): Die Niederhofheimer Straße 63 in Hofheim am Taunus als Nahversorgungsstandort; Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben; Mai 2023, Seite 32-37
- <sup>c</sup> IBU Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg (2023): 2. Änderung Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord III“ UVP – Vorprüfung nach § 7 Abs. 1 UVPG; November 2023
- <sup>d</sup> Dr. Lademann und Partner GmbH, Hamburg (2023): Die Niederhofheimer Straße 63 in Hofheim am Taunus als Nahversorgungsstandort; Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben; Mai 2023
- <sup>e</sup> Dr. Lademann und Partner GmbH, Hamburg (2023): Die Niederhofheimer Straße 63 in Hofheim am Taunus als Nahversorgungsstandort; Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben; Mai 2023, Seite 39-40
- <sup>f</sup> KLAUSING, OTTO (1988): Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Hessen. Heft Nr. 67.
- <sup>g</sup> Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) (2013): Bodenschutz in der Bauleitplanung, Methodendokumentation zur Arbeitshilfe.