

## **Marktflecken Mengerskirchen**



### **Bebauungsplan „Lämmergeärten“, 6. Änderung**

#### **Begründung**

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele .....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht, Entwicklungsplanung .....	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben .....	4
3.1	Ziele der Raumordnung .....	4
4	Planungsverfahren .....	5
5	Festsetzungen .....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen .....	6
5.3	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern .....	6
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	6
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Bodenschutz .....	6
6.1.1	Erschließung, Brandschutz .....	7
6.2	Verkehr .....	7
6.3	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft .....	7
7	Bodenordnung .....	8

Wetzlar, Juni 2022

Planbearbeitung:



KuBuS planung gmbh & co.kg  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Auf der Grundlage des Bebauungsplan „Lämmergärten, 5. Änderung“ wurde der bestehende NORMA-Lebensmittelmarkt errichtet. Die Verkaufsfläche des Marktes soll von 800 qm auf 1.200 qm erweitert werden. Die vorgesehene bauliche Erweiterungen überschreitet geringfügig die rechtskräftig festgesetzte Baugrenze, und die textlich festgesetzte zulässige Verkaufsfläche.

Das Planungsvorhaben steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde, bestehende Versorgungsstrukturen zu erhalten und den vor Ort ansässigen Anbietern möglichst flexible Entwicklungsperspektiven zu geben. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplanes „Lämmergärten“ mit einer Neufassung der textlichen Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen und einer Neufestsetzung der überbaubaren Flächen erforderlich.

Den Beschluss zur Aufstellung des Änderungsplanes hat die Gemeindevertretung Mengerskirchen in ihrer Sitzung am 30.11.2021 gefasst.

## 2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht, Entwicklungsplanung

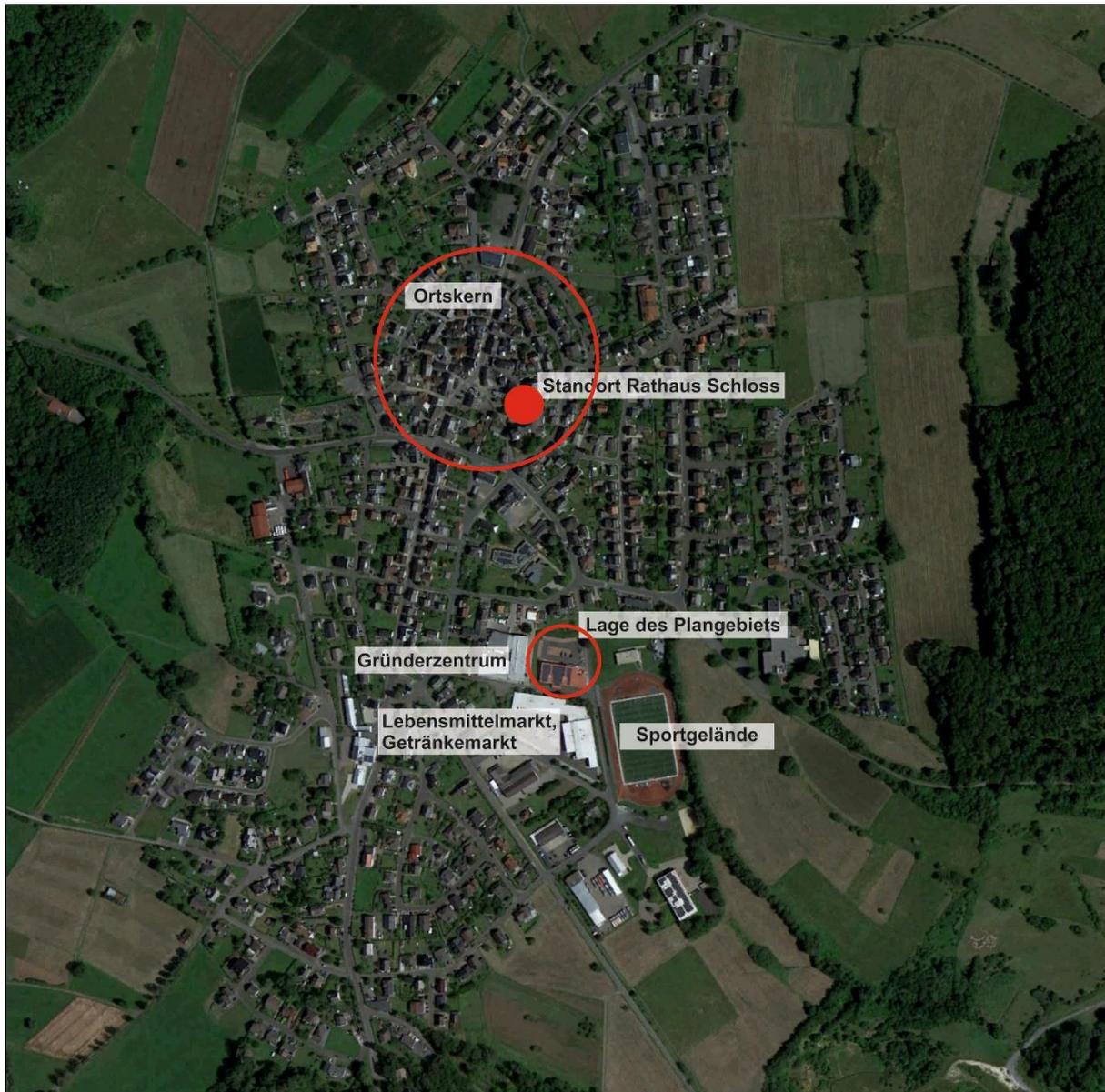
Das Plangebiet liegt im Osten des Kernorts Mengerskirchen innerhalb gewerblich geprägter Nutzungsstrukturen (Gründerzentrum Westerwald, Einkaufsmärkte) und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Sportgelände der Gemeinde. Der Planbereich des Änderungsplanes umfasst den Sondergebietsteil des bestehenden Bebauungsplanen „Lämmergärten, 5. Änderung“ mit dem Gelände des NORMA-Lebensmittelmarktes mit einer Größe von rd. 5.100 qm sowie die südlich anliegende Straßenverkehrsfläche *Unterm Flecken*. Das im Ausgangsplan festgesetzte Mischgebiet ist nicht Bestandteil der Änderungsplanung.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst in der Flur 4 die Flurstücke 395, 407 (Sondergebiet) und 405/3 (Straßenverkehrsfläche *Unterm Flecken*).

Das Vorhabengebiet/der Änderungsbereich ist ein in die Ortsstrukturen und benachbarte Einzelhandelseinrichtungen eingebundener Versorgungsstandort mit einer Entfernung von ca. 4 min Fußweg zur Ortsmitte (Rathaus Schloss).

Die Grundstücke sind bebaut und werden von dem Lebensmittelmarkt NORMA genutzt (Marktgebäude, Parkplatz).

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets im Ortsbereich



Bildquelle: GoogleEarth

### 3 Planungserfordernis, Vorgaben

Zur Verbesserung des Warenangebots und der Warenpräsentation vor Ort soll das Bestandsgebäude des Lebensmittelmarktes erweitert und modernisiert werden. Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lämmertgärten, 5. Änderung“ beschränken die zulässige Verkaufsfläche auf 800 qm. Die vorgesehene Gebäudeerweiterung überschreitet die festgesetzte überbaubare Fläche (Baugrenzen). Das geplante Vorhaben steht formal im Widerspruch zu den geltenden Festsetzungen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### 3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele für den Marktflecken Mengerskirchen sind im *Regionalplan Mittelhessen* (RPM) 2010 verankert.

Nach der Karte des RPM 2010 liegt das Plangebiet innerhalb des *Vorranggebiets Siedlung Bestand*.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Der vorhandene Lebensmittelmarkt wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans „Lämmertgärten, 5. Änderung“ zugelassen. Der Bebauungsplan lässt in dem festgesetzten Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel eine Verkaufsfläche von 800 qm für einen Lebensmittelmarkt sowie einen Backshop/Café von 200 qm zu. Randsortimente dürfen auf 10 % der der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Die Planung sieht eine Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf 1.200 qm vor.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist raumordnerisch von keiner bis geringer Auswirkung, der Umfang der Erweiterung wurde im Vorfeld des städtebaulichen Planungsverfahrens zwischen den Vorhabenträgern und der Abteilung Regionalplanung beim Regierungspräsidium Gießen abgestimmt. Die Erweiterung ist aus Sicht der Regionalplanung vertretbar und berührt die Grundzüge der Planung nicht. Ein Abweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

#### 4 Planungsverfahren

Inhaltlich umfasst die Änderung des Bebauungsplanes eine geringfügige Erweiterung der Baugrenzen im Bereich befestigter Parkplatzflächen und die Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt.

Im städtebaulichen Kontext (Bebauung mit Gewerbehallen und REWE-Markt in der unmittelbaren Nachbarschaft, auf der gegenüberliegenden Straßenseite Sportplatz) wirkt sich die Erweiterung der Baugrenze nicht aus. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist raumordnerisch vorabgestimmt.

Die Planänderung berührt die mit dem bestehenden Bebauungsplan definierten Grundzüge der Planung nicht, sie wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Aufgrund von Hinweisen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung waren die Festsetzungen der Fläche für Stellplätze und der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche

Umwelteinwirkungen (Schallschutzwahl) anzupassen. Diese nachvollziehende Anpassung des Bebauungsplanentwurfs hat keine praktische Auswirkung vor Ort, machte aus verfahrensrechtlichen Gründen jedoch eine erneute Auslegung des Planentwurfs notwendig.

## 5 Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Lebensmittelmarktes auf der Bestandsfläche zu schaffen und ihm die erforderlichen Entwicklungsräume zur Sicherung der Versorgungsfunktionen zu geben.

Die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (SO<sub>LEH</sub>) festgesetzt. Konkretisierend wird die zulässige Verkaufsfläche mit 1.200 qm festgesetzt. Zulässig ist ein Backshop/Café mit 200 qm Grundfläche. Randsortimente dürfen auf 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Die Festsetzungen des Ausgangsplanes sind in Bezug auf die zulässige Verkaufsfläche geändert.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse. Die Maßzahlen des Ausgangsplanes (GRZ = 0,6, / GFZ 0,6 / Z = I) werden unverändert übernommen. Klarstellend wird im Änderungsplan bestimmt, dass die Grundflächen von Nebenanlagen und von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Zugängen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen sind. Die bauplanungsrechtliche „Kappungsgrenze“, nach der eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 nicht überschritten werden darf, bleibt unberührt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Garagen, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig (innerhalb und außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen). Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen bezeichnen den äußeren Rand, bis zu dem Gebäude errichtet werden dürfen.

### 5.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die getroffenen Festsetzungen (zeichnerisch und textlich) zum Anpflanzen von Bäumen einschließlich der Artenliste werden aus dem Ausgangsplan unverändert übernommen.

## 6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

### 6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Bodenschutz

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiet sind nicht betroffen.

Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftig ausgewiesenen und vollständig bebauten Gebiets.

Unbebaute Bodenflächen werden nicht in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und entspricht vollständig den Anforderungen an den

Bodenschutz (Bodenschutzklausel, § 1a BauGB), indem im Innenbereich Flächen optimiert ausgenutzt werden.

#### Nachsorgender Bodenschutz:

Das benachbarte Gewerbegebiet (Gründerzentrum Westerwald, früher Möbelfabrik) ist nach Auskunft des Regierungspräsidiums Gießen (Stellungnahme vom 21. Juni 2022) als altlastenverdächtige Fläche registriert. Über mögliche Nutzungsgefährdungen, die von dieser Fläche auf das Plangebiet ausgehen, kann nach der Stellungnahme des Regierungspräsidiums keine Auskunft erteilt werden, da die Altfläche bisher noch nicht untersucht wurde. In dem Gründerzentrum sind Betriebe des KFZ-Gewerbes ansässig. Über das Auftreten schädlicher Umwelteinwirkungen ist bisher nichts bekannt.

Sollten im Zuge von Erdaushubmaßnahmen im Grenzbereich zu dem Gewerbegebiet organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbungen, Fremdstoffe wie Schlacken usw.) festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit dem Regierungspräsidium Gießen abzustimmen.

#### Vorsorgender Bodenschutz:

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen<sup>1</sup>

die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen, den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,

einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Mit der Planung wird eine kleinflächige Erweiterung des bestehenden Einkaufsmarktes auf bereits versiegelter Fläche vorbereitet. Neue Eingriffe in das durch die langjährige Nutzung bereits veränderte Bodengefüge werden nicht vorbereitet.

### **6.1.1 Erschließung, Brandschutz**

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet verlaufen Erdkabel und Gasleitungen. Pflanzmaßnahmen, Erd- und Straßenbaumaßnahmen sind mit dem Versorger vor Beginn der Arbeiten abzuklären.

## **6.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Ortsstraße *Unterm Flecken* erschlossen. Die geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche dient der Modernisierung des bestehenden Marktes, eine signifikante Zunahme des Verkehrsaufkommens ist mit der Planung nicht verbunden.

## **6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Unberührt von diesen erleichternden Maßgaben ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

---

<sup>1</sup> vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich bebaute und genutzte Grundflächen überplant. Natürliche oder naturnahe Strukturen werden nicht in Anspruch genommen, neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet.

## **7 Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Im Zuge der Überarbeitung des Planentwurfs für die erneute Auslegung wurde auf Hinweis des Amts für Bodenmanagement eine aktualisierte Katasterunterlage verwendet.

---