

Gemeinde Löhnberg



Bebauungsplan „Grüner Weg“, 2. Änderung

Begründung

Inhalt

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

Wetzlar, Dezember 2021

Planbearbeitung:



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

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Der unter der Adresse „Grüner Weg 2“ bestehende, nicht mehr zeitgemäße, Lebensmittelmarkt soll durch einen Neubau ersetzt werden. Im Zuge einer Gesamt-Restrukturierung sollen auch benachbarte Gebäude, in denen weitere Nutzungen (Bauzentrum / Fliesenfachmarkt, Physiotherapie-Praxis) untergebracht sind, niedergelegt und neu aufgebaut werden. Neben dem Neubau des Gebäudekomplexes steht eine Neueinteilung und Neugestaltung der Stellplätze und Freiflächen, wobei die benachbarten Flurstücke 211/1 (Standort Trafostation) und 211/2 (Standort eines nicht mehr genutzten Trafoturms) einbezogen werden.

Das Vorhaben sieht für den Lebensmittelmarkt einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm, aufgeteilt auf 800 qm Verkaufsfläche für Lebensmittel und 200 qm für Getränke, und Nebenräumen vor. Durch eine Zwischenwand, baulich vom Hauptgebäude getrennt, ist eine Bäckerei mit Café/Bistro geplant. Der im Grundstücksbereich bestehende Fliesenfachmarkt soll mit einer Verkaufsfläche von ca. 660 qm ebenfalls neu gebaut werden. Im Gebäudekomplex soll die vorhandene Physiotherapie-Praxis untergebracht werden.

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 „Grüner Weg“ 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 Löhnberg in ihrer Sitzung am 27.03.2021 gefasst.

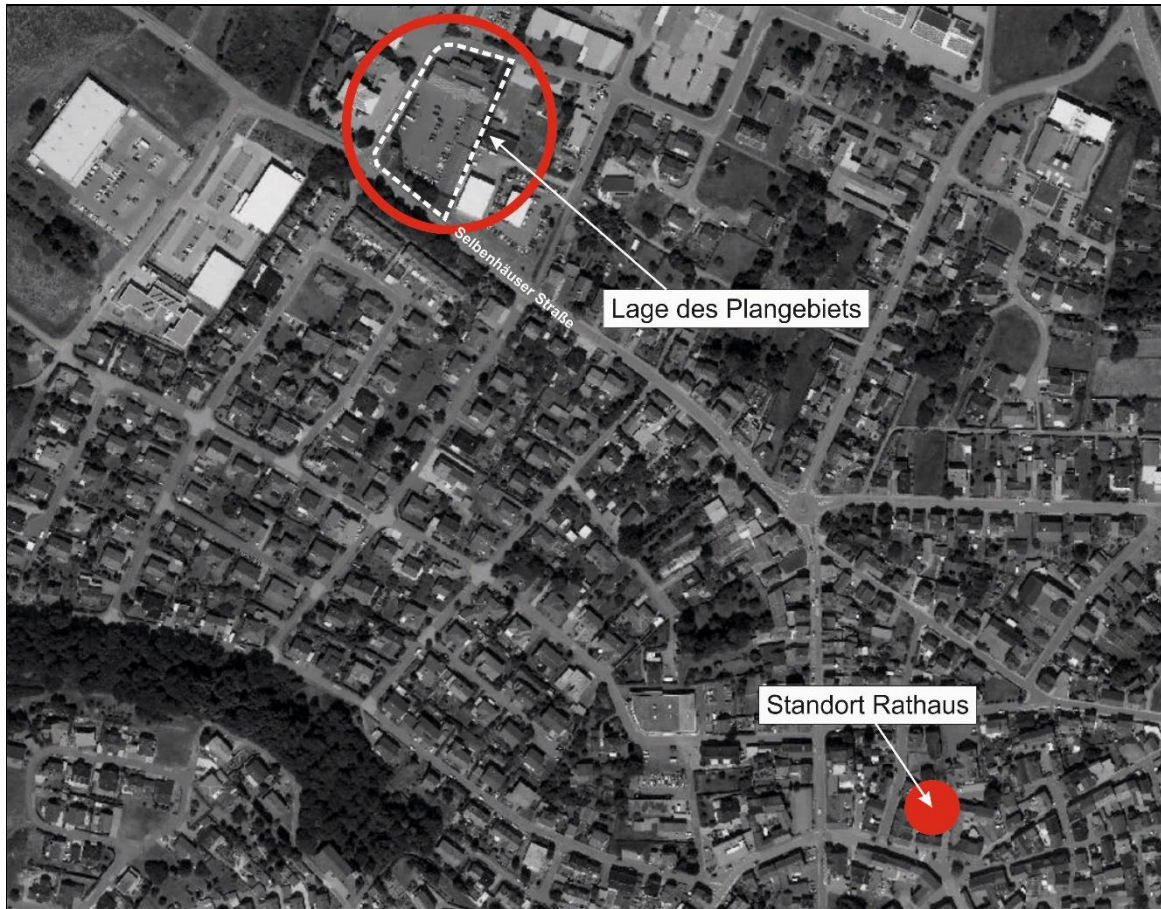
2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht, Entwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten des Kernorts Löhnberg und ist ca. 6.200 qm groß. Es umfasst im Gewerbegebiet an der *Selbenhäuser Straße* die Flurstücke 212/1, 211/1 und 211/2. Das Vorhabengebiet/der Änderungsbereich ist ein in die bebauten Ortsstrukturen und benachbarte Einzelhandelseinrichtungen eingebundener Versorgungsstandort mit einer Entfernung von ca. 750 m zur Ortsmitte.

Die Grundstücke sind bebaut und werden von dem Lebensmittelmarkt NORMA, einem Bauzentrum/ Fliesenfachmarkt und einer Physiotherapie-Praxis genutzt. Auf dem Grundstück 211/1 steht eine neue Trafostation und auf 211/2 ein nicht mehr genutzter Trafoturm, der abgerissen wird.

Der Geltungsbereich grenzt an die Straße *Grüner Weg* und an die *Selbenhäuser Straße*. Er umfasst eine Teilgebiet des Bebauungsplanes „Grüner Weg“ (1983). Planungsrechtliche Grundlage für den bestehenden Lebensmittelmarkt ist ein erster Änderungsplan aus dem Jahr 2009, der den Planbereich als Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ festsetzt.

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets im Ortsbereich



Bildquelle: Geoportal Hessen

Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs im Plangebiet „Grüner Weg“



Bildquelle: Geoportal Hessen

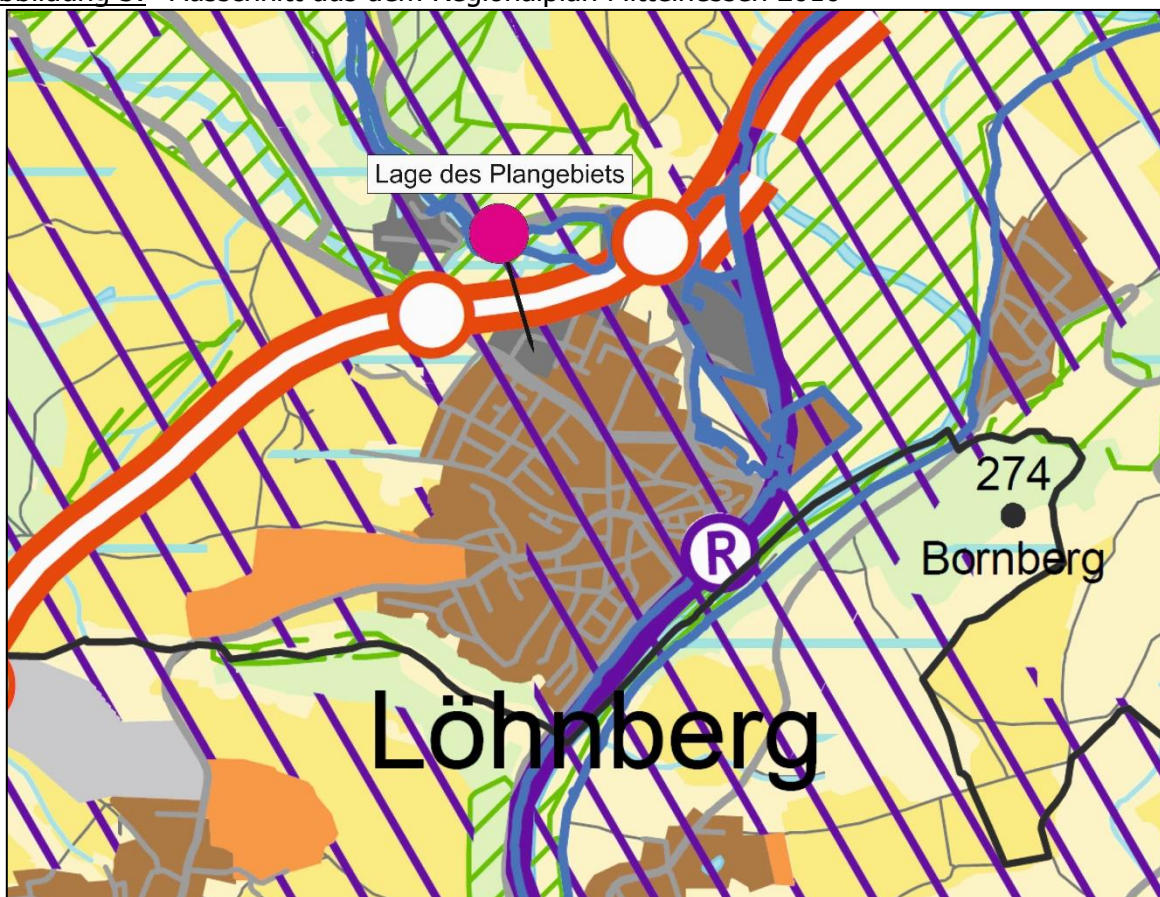
3 Planungserfordernis, Vorgaben

Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist nicht mehr zeitgemäß und lässt sich im Bestand nicht auf aktuelle Standards modernen Bauens umbauen. Zur Modernisierung des Marktes wird ein Neubau erforderlich, der mit einer Neugestaltung und neuen Anordnung der Grundstücksfreiflächen und Stellplatzanlagen verbunden ist. An der Mehrfachnutzung der Flächen soll festgehalten und die Grundstücksflächen auch zukünftig entsprechend effizient genutzt werden. Hierbei liegt der Schwerpunkt der Entwicklungsplanung an der Übernahme der vorhandenen Nutzungen.

Um eine ausreichende Flexibilität für die Neueinteilung der Grundstücksflächen zu erhalten, wird das Flurstück 211/2, das mit einem nicht mehr genutzten Transformatorgebäude bebaut ist, von den Vorhabenträgern erworben und in die Planung einbezogen. Redaktionell einbezogen wird das Flurstück 211/1 (Standort einer neuen Trafostation).

3.1 Ziele der Raumordnung

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



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

Nach der Karte des einheitlichen RPM 2010 liegt das Plangebiet innerhalb des *Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand*.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt wurde auf der Grundlage des ersten Änderungsplanes zum Bebauungsplan „Grüner Weg“ zugelassen. Der Bebauungsplan lässt eine Verkaufsfläche von 660 qm für einen Lebensmittelmarkt inkl. Bäckerei und Kiosk und von 340 qm für einen

Getränkemarkt zu. Der Neubau sieht eine Verkaufsfläche von 1.000 qm vor, eine Bäckereifiliale mit angeschlossener Gastronomie soll außerhalb des Marktgebäudes errichtet werden. Die Verkaufsfläche wird auf 800 qm für Lebensmittel und 200 qm für Getränke unterteilt. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist raumordnerisch von keiner bis geringer Auswirkung, der Umfang der Erweiterung wurde im Vorfeld des städtebaulichen Planungsverfahrens zwischen der Vorhabenträgerin und der Abteilung Regionalplanung beim Regierungspräsidium Gießen abgestimmt.

4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für den Neubau des vorhandenen Lebensmittelmarktes auf der Bestandsfläche zu schaffen und ihm die erforderlichen Entwicklungsräume zur Sicherung der Versorgungsfunktionen zu geben. Der Planbereich bleibt mit der gegebenen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen erhalten.

Die im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Nutzungen orientieren sich an der Nutzungsmischung und an den Zulässigkeitskatalogen für Gewerbegebiete. Wegen des Einzelhandelsvorhabens mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.000 qm ist die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (SO_{EZH}), in dem der großflächige Lebensmittelmarkt zulässig ist, erforderlich. Die Verkaufsfläche wird auf 800 qm für Lebensmittel und 200 qm für Getränke unterteilt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK_{max.}).

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 stellt auf das geplante Vorhaben ab und erfasst die innerhalb des ausgewiesenen Baufensters zu errichtenden baulichen Hauptanlagen. Für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten wird in den Festsetzungen klarstellend bestimmt, dass diese Flächen nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

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

Mit der Beschränkung auf ein Mindestmaß der Festsetzungen sollen möglichst optimale Entwicklungsbedingungen innerhalb des Plangebiets geschaffen werden.

4.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Neustrukturierung der Bebauung und Nutzung erfordert auch eine Neueinteilung der Grundstücksfreiflächen und der Stellplätze. Um die notwendige Flexibilität zu erhalten, werden die Flurstücke 211/1 und 211/2 in das Sondergebiet einbezogen und die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern neu festgesetzt. Sie schließen die Grundstücksbebauung an drei Seiten ein und ersetzen die bisherige Anpflanzungsfläche an der *Selbenhäuser Straße*. Ergänzend ist bestimmt, dass nicht bebaute Grundstücksflächen durch Anpflanzungen zu begrünen sind.

5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

5.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen I der Gemeinde Löhnberg. Die Verbote der Schutzgebietsanordnung sind zu beachten

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.

5.1.1 Erschließung, Brandschutz

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

Das Trafogebäude auf dem Flurstück 211/2 wird nicht mehr genutzt, es ist für die Erschließung nicht erforderlich und wird abgebrochen. Auf dem Flurstück 211/1 befindet sich eine neue Trafostation.

5.2 Verkehr

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der *Selbenhäuser Straße* (L 3281) innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt über die von der *Selbenhäuser Straße* abzweigende Straße *Grüner Weg*. Die westliche Einmündung *Grüner Weg* erfolgt in die freie Strecke der L 3281, die östliche in die straßenrechtliche Ortsdurchfahrt Erschließungsbereich (ODE). Die geringfügige Erweiterung der Verkaufsfläche dient der Modernisierung des bestehenden Marktes, eine signifikante Zunahme des Verkehrsaufkommens ist mit der Planung nicht verbunden.

Entlang der freien Strecke der L 3281 besteht ein die straßenrechtliche Bauverbotszone. Diese wurde im Ursprungsplan auf 10 m herabgesetzt. Dieses Maß soll nach Abstimmung zwischen Hessen Mobil und dem Vorhabenträger auch bei der 2. Änderung nicht unterschritten werden.

5.3 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.

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

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich innerörtliche Bereiche überplant.

Zur Vermeidung naturschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde das Gebäude des Trafoturms im Vorfeld des Planungsverfahrens auf das Vorkommen gebäudebewohnender Vogel-

und Fledermausarten untersucht¹. Die Untersuchungen ergaben keine Hinweise auf die Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse oder Vögel. Gleichwohl wird gutachterlich empfohlen, den Abriss bei frostfreier Witterung im Winter durchzuführen.

6 Bodenordnung

Die im Plangebiet für die Verwirklichung der Vorhaben erforderlichen Grundstücke wurden von den Vorhabenträgern erworben. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich. Soweit notwendig, können durch den Eigentümer/ Vorhabenträger die das Vorhaben betreffenden Grundstücke vereinigt werden.

¹ Artenschutzrechtliche Untersuchung Trafoturm Grüner Weg 2 in 35792 Löhnberg, IBU Staufenberg, Februar 2020