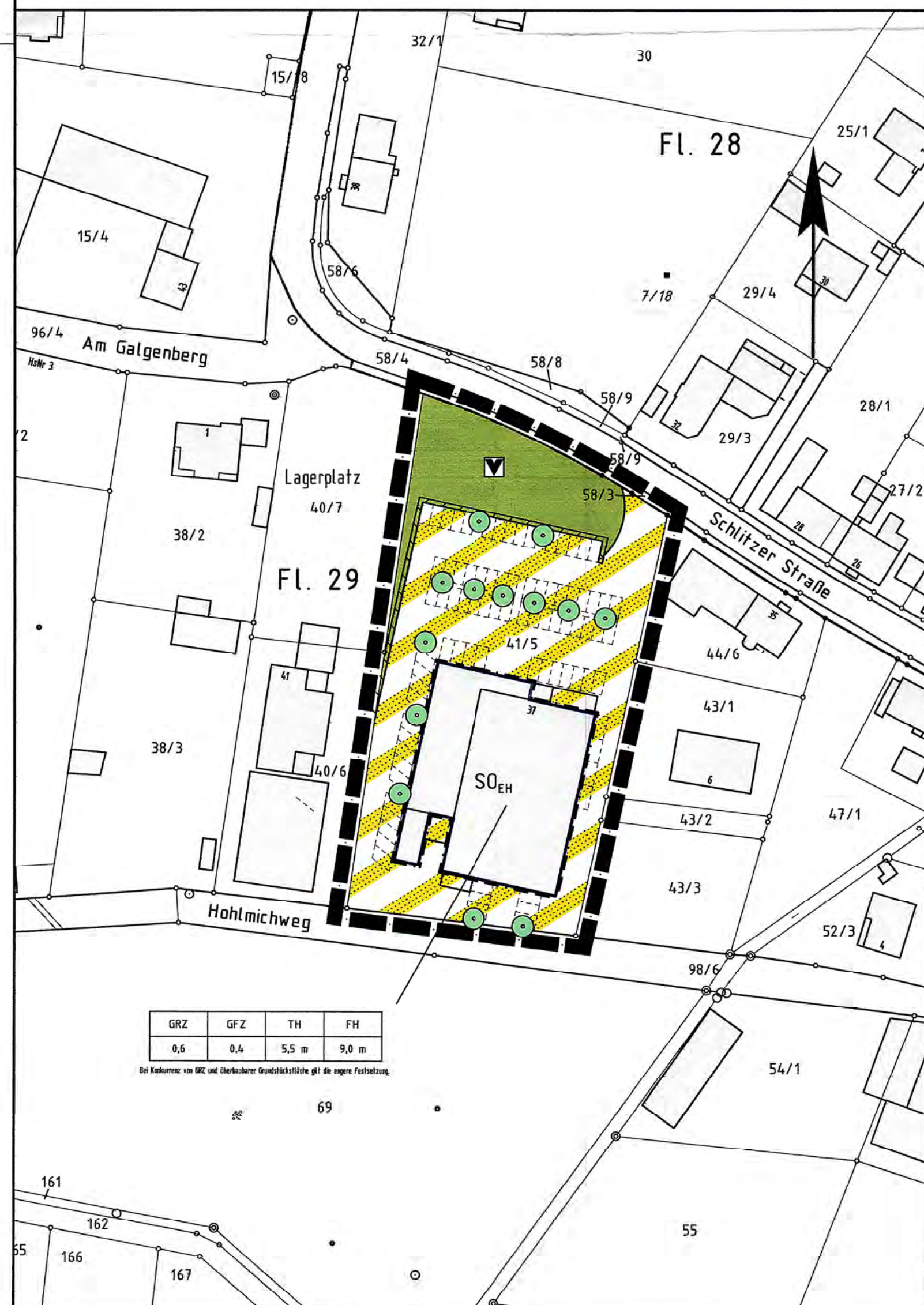


Gemeinde Großenlöder, Ortsteil Großenlöder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22

(ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22)

"Rewe-Markt / Getränkemarkt" - 1. Änderung



GRZ	GFZ	TH	FH
0,6	0,4	5,5 m	9,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überdeckter Grundstücksfläche gilt die eigene Festsetzung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch i.d.F der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Hess. Bauordnung (HBO) vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180).

1 Zeichenerklärung

1.1		Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1		Flurgrenze
1.1.2		Flurnummer
1.1.3		Polygonpunkt
1.1.4		Flurstücksnummer
1.1.5		vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2		Planzeichen
1.2.1		Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1		Sondergebiet Einzelhandel "Lebensmitteleinzelhandel und Sonderpostenmarkt" gem. § 11 BauNVO
1.2.2		Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1		Geschossflächenzahl
1.2.2.2		Grundflächenzahl
1.2.2.3		Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über natürlichem Gelände an der Talseite; hier:
1.2.2.3.1		Traufhöhe (Anschnitt des natürlichen Geländes an der Talseite des Gebäudes, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dach einschließlich Oberkante Fußpfette. Werden an der Talseite unterschiedliche Höhen gemessen, so ist die mittlere Höhe anzunehmen)
1.2.2.3.2		Firsthöhe
1.2.3		Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1		Baugrenze
1.2.4		Verkehrsflächen
1.2.4.1		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier:
1.2.4.1.1		Innerbetriebliche Verkehrsflächen
1.2.5		Grünflächen
1.2.5.1		Private Grünfläche
1.2.5.2		Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün
1.2.6		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.6.1		Anpflanzung von Laubbäumen 1/2. Ordnung auf privaten Flächen mit etwaiger Standortbindung, Bindung nach Qualität, Arten und Stückzahl
1.2.7		Sonstige Planzeichen
1.2.7.1		Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
1.2.7.1.1		Stellplätze (Lage unverbindlich)
1.2.7.2		Stützmauer (Lage unverbindlich)
1.2.7.3		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1 Textliche Festsetzungen (BauGB / BauNVO)

1.1 Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gilt:

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ wird die bisherige textliche Festsetzung unter der Ziffer C 1. i.V.m mit B 1. durch die folgende textliche Festsetzung ersetzt:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel (SO_{EH}) mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel und Sonderpostenmarkt folgende Verkaufsflächen zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 900 m²,
- ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 400 m²,
- oder alternativ zu 1. und 2. ein Sonderpostenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m² und folgenden Sortimentsbereichen:

- Haushalts- und Drogeriewaren*
- Bekleidung und Schuhe*
- Büroartikel und Spielwaren*
- Geschenk- und Dekorationsartikel*
- Heimtextilien und Wolle*
- Koffer und Taschen*
- Schnittblumen*
- Lebensmittel- und Getränke**
- Elektroartikel
- Heimwerker- und Gartenbedarf
- Campingartikel und Freizeitzubehör
- Kleinmöbel, Bettwaren und Matratzen

Die mit * gekennzeichneten zentrenrelevanten Sortimentsbereiche sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Sonderpostenmarktes jeweils nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² sowie in der Summe von insgesamt max. 800 m² zulässig. Der mit ** gekennzeichnete zentrenrelevante Sortimentsbereich Lebensmittel- und Getränke ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Sonderpostenmarktes nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² zulässig. Sonstige Sortimente im Rahmen von Aktions- und Saisonverkäufen sind nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

1.2 Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ gelten unverändert fort.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 08.12.2011

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.12.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 23.12.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.04.2012 bis einschließlich 04.05.2012

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 18.06.2012

Die Bekanntmachungen erfolgten im Lüdertal Boten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Großenlöder, den 27. Juli 2012

Bürgermeister

Werner Dietrich
Bürgermeister



Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am:

Großenlöder, den 27. Juli 2012

Bürgermeister

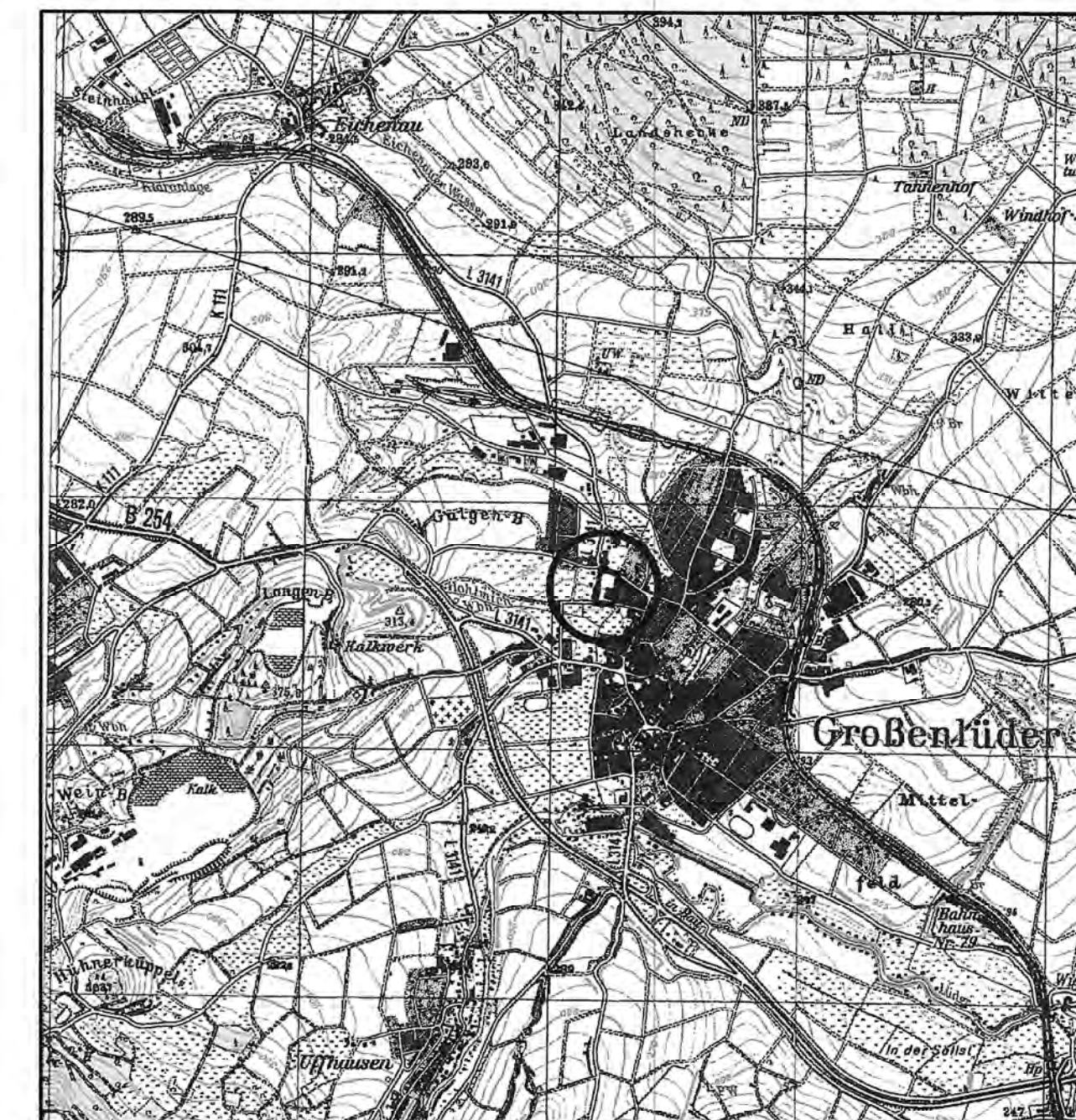
Werner Dietrich
Bürgermeister



27. Juli 2012

-59-

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax. 9537-30

Stand: 04.11.2011
08.05.2012

Gemeinde Großenlöder, Ortsteil Großenlöder
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22
(ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22)
"Rewe-Markt / Getränkemarkt" - 1. Änderung

Satzung

Bearbeitet: Adler
CAD: Beil
Maßstab: 1 : 1.000



Gemeinde Großenlüder, Ortsteil Großenlüder

Begründung
zur 1. Änderung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22
(ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22)
„Rewe-Markt / Getränkemarkt“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Satzung

Planstand: 08.05.2012

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Julian Adler

Inhalt

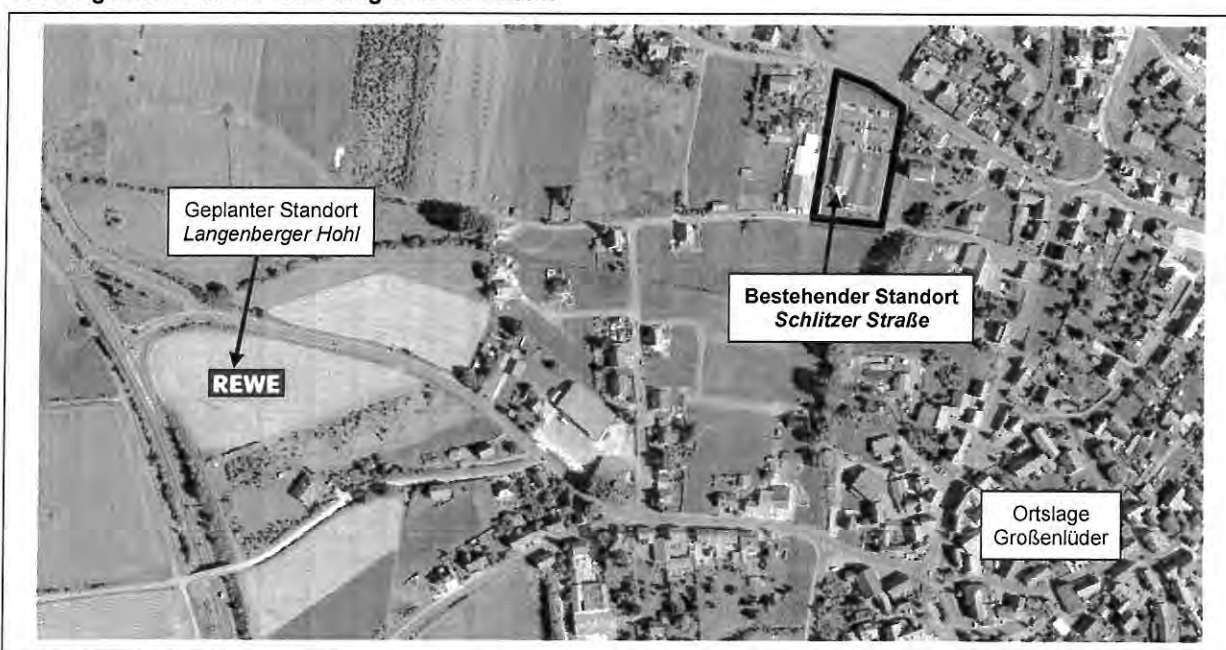
1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	4
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
1.5	Verfahren.....	5
2	Inhalt und Festsetzungen	5
2.1	Änderung der textlichen Festsetzungen	5
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	7
4	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	8
5	Immissionsschutz.....	8
6	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	8
7	Altablagerungen und Altlasten.....	9
8	Denkmalschutz.....	10
9	Hinweise und sonstige Infrastruktur	10
10	Bodenordnung	10
11	Kosten	11
12	Verfahrensstand.....	11

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Fa. REWE betreibt am Standort *Schlitzer Straße* gegenwärtig ein Lebensmittelmarkt mit Vollsortiment sowie einen separat angelegten, aber durch Zugänge mit dem Lebensmittelmarkt verbundenen Getränkemarkt. Der Rewe-Markt wird im Eingangsbereich durch eine Backwarenverkaufsstelle ergänzt und verfügt über eine Frischetheke für Fleisch und Wurst. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Rewe-Marktes am bestehenden Standort können jedoch insbesondere aufgrund der baulichen Gegebenheiten perspektivisch als eingeschränkt gelten, sodass zur langfristigen Standortsicherung im Ortsteil Großelüder seitens des Betreibers die Wahl eines neuen Standortes am westlichen Rand der Ortslage des Ortsteils Großelüder im Bereich „Langenberger Hohl“ erfolgt ist.

Ortslage Großelüder und Plangebiet im Luftbild



Eigene Darstellung, auf Basis von: <http://hessenviewer.hessen.de> (27.10.11)

genordet, ohne Maßstab

Da im Bereich des bislang bestehenden Standortes die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen durch den als vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgestalteten und am 30.03.2000 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großelüder als Satzung beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ formuliert sind und anderweitige Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden, ist hinsichtlich des künftigen Altstandortes die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Gegenstand der 1. Änderung ist jedoch ausschließlich die Modifikation bzw. Ergänzung der zulässigen Nutzungen im ausgewiesenen Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen wird für die Planbezeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 „Rewe-Markt / Getränkemarkt“) jedoch die Begrifflichkeit „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gewählt, da ein Vorhaben- und Erschließungsplan nunmehr ausschließlich Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Die vorliegende 1. Änderung erfolgt zudem nicht vorhabenbezogen i.S.d. § 12 BauGB, sondern als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ umfasst in der Gemarkung Großenlüder, Flur 29, das Flurstück Nr. 41/5 und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Schlitzer Straße (L 3141), Wohnbebauung und gemischte Nutzungen
- Westen: Wohnbebauung
- Süden: Wegeparzelle Hohlmichweg, Freiflächen
- Osten: Handwerksbetrieb (Holzverarbeitung)

Im Umgriff des so begrenzten räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,6 ha.

1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der **Regionalplan Nordhessen** 2009 stellt für die Flächen des Plangebietes *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar.

Der **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Großenlüder stellt den Bereich des Plangebietes als *gemischte Baufläche* i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst.

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht der als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgestaltete und am 30.03.2000 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenlüder als Satzung beschlossene **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 „Rewe-Markt / Getränkemarkt“**, der für seinen Geltungsbereich überwiegend Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO festsetzt.

Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22



genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ wird die bisherige textliche Festsetzung unter der Ziffer C 1. i.V.m mit B 1. durch eine Neuformulierung der zulässigen Nutzungen ersetzt (siehe nachfolgend unter Punkt 2.1). Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ gelten unverändert fort.

1.5 Verfahren

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Bereich des Plangebietes zudem bereits durch bestehendes Bauplanungsrecht erfasst wird.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der 1. Änderung ist ausschließlich die Modifikation bzw. Ergänzung der zulässigen Nutzungen innerhalb des bereits ausgewiesenen Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

2.1 Änderung der textlichen Festsetzungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22 „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ weist bislang bezüglich der Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gebiet für Einzelhandel „Lebensmittel- und Getränkemarkt“ aus und bestimmt, dass als maximale Verkaufsflächen zulässig sind: Lebensmittel mit 900 m² und Getränke mit 400 m².

Im Zuge der bisherigen textlichen Festsetzung unter der Ziffer C 1. wird darüber hinaus festgesetzt, dass das Baugebiet als Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausgewiesen wird und nur Einzelhandelsbetriebe für „Lebensmittel und Getränke“ zulässig sind.

Da der bestehende Lebensmittel- und Getränkemarkt der Fa. REWE verlagert wird, soll am Standort Schlitzer Straße planungsrechtlich die Möglichkeit geschaffen werden, alternativ auch ein Sonderpostenmarkt als Nutzer des bisherigen Verkaufsbauwerkes zu etablieren.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ wird daher die bisherige textliche Festsetzung unter der Ziffer C 1. i.V.m mit B 1. durch die folgende textliche Festsetzung ersetzt:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (SO_{EH}) mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel und Sonderpostenmarkt folgende Verkaufsflächen zulässig:

1. ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 900 m²,
2. ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 400 m²,
3. oder alternativ zu 1. und 2. ein Sonderpostenmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.300 m² und folgenden Sortimentsbereichen:

- Haushalts- und Drogeriewaren*
- Bekleidung und Schuhe*
- Büroartikel und Spielwaren*
- Geschenk- und Dekorationsartikel*
- Heimtextilien und Wolle*
- Koffer und Taschen*
- Schnittblumen*
- Lebensmittel- und Getränke**
- Elektroartikel
- Heimwerker- und Gartenbedarf
- Campingartikel und Freizeitzubehör
- Kleinmöbel, Bettwaren und Matratzen

Die mit * gekennzeichneten zentrenrelevanten Sortimentsbereiche sind innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Sonderpostenmarktes jeweils nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² sowie in der Summe von insgesamt max. 800 m² zulässig. Der mit ** gekennzeichnete zentrenrelevante Sortimentsbereich Lebensmittel- und Getränke ist innerhalb der Gesamtverkaufsfläche des Sonderpostenmarktes nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² zulässig. Sonstige Sortimente im Rahmen von Aktions- und Saisonverkäufen sind nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ gelten unverändert fort.

Im Vergleich zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die o.g. Neufassung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit eines Sonderpostenmarktes insbesondere hinsichtlich der zulässigen Sortimente weitergehend ausdifferenziert, um somit planungsrechtlich gewährleisten zu können, dass im Zuge der Ansiedlung eines Sonderpostenmarktes keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende schutzwürdige Einzelhandelsbetriebe oder zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

So wurde im Beteiligungsverfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB seitens des Regierungspräsidiums Kassel (Dez. Regionalplanung, Siedlungswesen) darauf hingewiesen, dass der beabsichtigten Umnutzung des Rewe-Marktes als Sonderpostenmarkt an dieser Stelle zwar keine Ziele der Regionalplanung entgegenstehen, jedoch Bedenken zu den hierzu vorgesehenen Festsetzungen im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen. Die Festsetzung ließe in der zum Entwurf vorgesehenen Formulierung insbesondere Spielräume offen, die erlauben würden, viele zentrenrelevante Warengruppen alleine oder mit anderen zusammen auf großer Fläche anzubieten, was jedoch den Zielen der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB widersprechen würde.

Vor dem Hintergrund bestehender Angebote und Leitsortimente innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Großenzlüder sowie der regelmäßig anzunehmenden Differenzierung in sog. zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimentsbereiche erfolgte daher eine Anpassung der im Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes ursprünglich vorgesehenen Formulierung. Die Begrenzung der vorliegend als zentrenrelevant einzuschätzenden Sortimente ergibt sich hierbei aus dem vorhandenen Angebot entsprechender Einzelhandelsbetriebe einschließlich ihrer Flächengrößen sowie perspektivisch auch aufgrund der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Zielvorstellungen der Gemeinde Großenzlüder hinsichtlich künftiger Anbieter zentrenrelevanter Sortimentsbereiche.

Die jeweilige Deckelung der absoluten Verkaufsfläche für die einzelnen Sortimente bzw. Sortimentsgruppen soll darüber hinaus zudem auch aus regionalplanerischer Sicht sicherstellen, dass sich an dem Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs nur ein Sonderpostenmarkt mit einem bunten Mix verschiedenster Sortimente und keine gegebenenfalls sogar großflächigen Fachgeschäfte oder Fachmärkte ansiedeln können. Denn die planungsrechtlich maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² wäre dann grundsätzlich auch in Relation zum Verkaufsflächenbesatz in der Ortsmitte von Großenzlüder als konkurrierender und je nach Sortimentsbesatz auch den Ortskern beeinträchtigender Standort zu bewerten. Mithin kann mit der gewählten Formulierung der textlichen Festsetzung nunmehr sichergestellt werden, dass überörtliche Beeinträchtigungen oder mehr als unerhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Gemeinde sowie der Nachbargemeinden ausgeschlossen werden können, ohne dass es hierfür einer aufwändigen gutachtlichen Erhebung und Prognose der möglichen Auswirkungen bedarf.

3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ liegt im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Großenzlüder, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege sowie die umliegenden Bundes- und Landesstraßen eine überörtliche Anbindung erfolgen kann. Das Plangebiet ist zudem auch für Fußgänger und Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr auf kurzem Wege erreichbar.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt auch künftig in der bestehenden Form über die Schlitzer Straße. Im Zuge der vorliegenden Planung ergeben sich keine Änderungen.

Seitens des Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Fulda wird in der Stellungnahme vom 08.05.2012 darauf hingewiesen, dass die Ausweisung des Plangebietes in Kenntnis der von der Landesstraße L 3141 ausgehenden Emissionen erfolgt. Die Gemeinde Großenzlüder hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Der Baulastträger der angrenzenden Straße des überörtlichen Verkehrs übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Die Risiken der gegebenenfalls nachteiligen verkehrlichen Auswirkungen auf die bestehenden Verkehre liegen voll in der Verantwortung der Gemeinde Großenlütter. Deshalb gehen sämtliche kostenpflichtigen Folgemaßnahmen an bestehenden und geplanten Straßen und Kreuzungen zu Lasten der Gemeinde Großenlütter.

4 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gilt bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung unter anderem, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind im Zuge der vorliegenden Planung nicht direkt betroffen. Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5423-303 *Kalkberge bei Großenlütter* in rd. 650 m westlicher Entfernung. Erhebliche Auswirkungen auf dessen Schutzziele können aufgrund der Entfernung und fehlender funktionaler Bezüge ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet innerhalb der Ortslage von Großenlütter ist zudem bereits zum Großteil überbaut bzw. wasserundurchlässig versiegelt. Als Eingrünung finden sich lediglich im nördlichen Bereich eine rd. 800 m² große Vielschnittrassenfläche, am östlichen Rand eine schmale Berberitzenhecke und im Bereich der Stellplätze insgesamt elf Kleinbäume (Winter-Linde und Feld-Ahorn). Hinweise auf Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Im Zuge der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ ergeben sich gegenüber dem bisherigen Zustand aus immissionsschutzrechtlicher Sicht jedoch grundsätzlich keine Änderungen.

6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist bereits Bestand. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung ergeben sich diesbezüglich keine Änderungen.

Trinkwasserschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Im Rahmen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ wird jedoch keine über den Bestand hinausgehende Versiegelung vorbereitet.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ berührt kein Überschwemmungsgebiet.

7 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Großenlöder nicht bekannt.

8 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 20 HDSchG).

9 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 25.04.2012 darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom wird seitens der Deutschen Telekom nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko besteht.

Hinsichtlich geplanter **Baumpflanzungen** ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Seitens des Regierungspräsidiums Kassel, Dezernat Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 24.04.2012 darauf hingewiesen, dass der Bereich des Plangebietes von einem **Berechtigungsfeld auf Salzsole**, Gemeinde Großlütter, überdeckt wird.

Seitens der ÜWAG Netz GmbH wird in der Stellungnahme vom 13.04.2012 darauf hingewiesen, dass das innerhalb des Geltungsbereichs bestehende Gebäude über ein **1-kV-Anschlusskabel** direkt aus der vorhandenen Trafostation „Großlütter/Schlitzer Straße 24“ mit elektrischer Energie versorgt wird. Werden durch eventuell geplante Umbaumaßnahmen eine Anschlussverstärkung oder sonstige Änderungen bezüglich des Hausanschlusses erforderlich, wird darum gebeten, bereits in der Planungsphase mit der ÜWAG Netz GmbH, zwecks Abstimmung von Einzelheiten, Verbindung aufzunehmen.

Für den Bereich des Plangebietes liegen dem **Kampfmittelräumdienst** aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

11 Kosten

Der Gemeinde Großenlüder entstehen aus dem Vollzug der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 (ehem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 22) „Rewe-Markt / Getränkemarkt“ keine Kosten. Die Kosten werden durch den Vorhabenträger für den Neubau des geplanten Rewe-Marktes getragen.

12 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 08.12.2011, Bekanntmachung: 23.12.2011

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: - entfällt -

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: - entfällt -

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 02.04.2012 – 04.05.2012, Bekanntmachung: 23.03.2012

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: An-schreiben: 28.03.2012, Frist: 04.05.2012

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: 28.06.2012

Großenlüder und Linden, den 08.05.2012

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler

Planungsbüro
Dipl. Geograph Holger Fischer
Stadt- und Landschaftsplanung
Kerrad-Altbausiedlung
35440 Linden
Tel. 064 03195-27-0, Fax 064 03195-27-1