



Gemeinde Schmitten, Ortsteil Niederreifenberg

**Begründung**

**zum Bebauungsplan „Brunhildestraße 75 und 75a“ 1. Änderung**

Planstand: 07.06.2017

Bearbeiterin

Shari Buch, M. Sc. Geographie

Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Erweiterungsbereich .....	4
2	Übergeordnete Planungen.....	6
2.1	Regionalplanung .....	6
2.2	Bebauungspläne .....	6
3	Inhalt und Festsetzungen .....	6
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
3.3	Verkehrsflächen .....	6
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange .....	7
4.1	Eingriffsregelung .....	7
4.2	Umweltbericht/Umweltprüfung .....	7
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	7
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz.....	8
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	8
7	Immissionsschutz.....	8
8	Denkmalschutz .....	9
9	Sonstige Infrastruktur.....	9
10	Bodenordnung .....	9
11	Städtebauliche Vorkalkulation .....	9

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Fa. Lidl betreibt derzeit im Ortsteil Niederreifenberg der Gemeinde Schmitten eine Filiale mit Standort in der Brunhildestraße 75, welche im Bestand über eine Verkaufsfläche von rd. 1.100 m<sup>2</sup> verfügt. Für diese soll vor dem Hintergrund einer Anpassung an die heute üblichen Filialstandards und den damit einhergehenden Anforderungen an die Warenpräsentation sowie die filialinterne Logistik das Bauplanungsrecht einer Erweiterung der Verkaufsfläche um rd. 350 m<sup>2</sup> auf insgesamt 1.450 m<sup>2</sup> inklusive Eingangsbereich geschaffen werden. Sowohl der derzeitige als auch der künftige Markt verfügt über eine Verkaufsflächengröße, welche sowohl die Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> – gemäß Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes – als auch die Regelvermutungsgrenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche – gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO – überschreitet. Insofern handelt es sich bereits im Bestand um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wurde im April 2016 hierzu überprüft, ob Auswirkungen zu erwarten sind, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung negativ auswirken und damit einer Genehmigung des begehrten Vorhabens entgegengehalten werden könnten.

Der Standort des Bestandsmarktes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Brunhildestraße 75 und 75a“ welcher 2012 als Satzung beschlossen wurde und wird in diesem als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die zulässige Verkaufsflächengröße des Lebensmittelmarktes auf 1.100 m<sup>2</sup> begrenzt. Die vorliegend begehrte Erweiterung auf insgesamt 1.450 m<sup>2</sup> Verkaufsflächengröße begründet die Notwendigkeit einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der bestehende Lidl-Markt hat seinen Standort in einem sowohl gewerblich als auch wohnbaulich geprägten Nutzungsumfeld. Er wird unmittelbar von der Brunhildestraße aus erschlossen.

Zusammen mit dem ebenfalls auf dem Grundstück gelegenen Kik bildet der Markt einen gemeinsamen Versorgungsstandort am südlichen Ortsrand von Niederreifenberg. Dieser wird in nördlicher Richtung durch den Verlauf der Weil begrenzt, an welche sich weiter nördlich Wohnbebauung anschließt. Östlich des Lebensmittelmarktes befindet sich Grünfläche mit teilweisem Bewuchs, die sodann an die Königsteiner Straße stößt. Letztere begrenzt den Einzelhandelsstandort außerdem in südlicher Ausprägung, wobei sich südlich hiervon wiederum Wohnbebauung angliedert. Zuletzt wird der Planstandort im Westen durch die Brunhildestraße bestimmt, welche den Ortsteil Niederreifenberg als Ortsdurchfahrt im Zuge der L 3025 in Nord-Süd-Richtung durchquert. Die L 3025 bindet Niederreifenberg gleichzeitig in nördlicher Richtung an den zentralen Ortsteil Schmitten an und stellt durch den südlich befindlichen Anschluss an die Bundesstraße B 8 gleichzeitig die überörtliche Anbindung sicher. Westlich der Brunhildestraße befinden sich Gewerbebetriebe, ein Sportplatz sowie die Grundschule Reifenberg.

Im Gegensatz zum näheren Umfeld des Lidl-Marktes ist das weitere räumliche Umfeld nahezu ausschließlich durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Im Übrigen ist mit Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Oberer Haidgen“ im Jahr 2007 ein in fußläufiger Entfernung gelegenes umfangreiches Wohngebiet hinzugekommen.

Der Standort der Lidl-Filiale im Luftbild



Quelle: Eigene Darstellung mit Google Maps

genordet, ohne Maßstab

### 1.3 Erweiterungsbereich

Entsprechend dem unten aufgeführten Lageplan soll die Verkaufsflächenenerweiterung des Lidl-Marktes durch einen Anbau an das Bestandsgebäude in Richtung Südwesten erweitert werden. Die Erweiterung würde demnach zu Lasten einer derzeit ungenutzten Freifläche bestehend aus teilweise vollversiegelter als auch aus Grünfläche erfolgen. Die gemeinschaftlich genutzte Parkplatzanlage von Lidl und Kik sowie der Anlieferungsbereich südlich des Gebäudekörpers blieben insofern unverändert. Die zusätzlich geschaffene Geschossfläche würde im Wesentlichen als Lager genutzt, sodass die gegenwärtig zur Verfügung stehende Lagerfläche teilweise einer Umnutzung als Verkaufsfläche dienen könnte. Im Übrigen würde die einfache Erschließung der Stellplatzanlage weiterhin von der Brunhildestraße aus erfolgen.



## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes wird im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan RegFNP 2010 als gemischte Baufläche, Bestand dargestellt, welche gleichzeitig das regionalplanerische Vorranggebiet Siedlung beinhaltet. Die Festsetzung eines Sondergebietes steht dem Vorranggebiet Siedlung nicht entgegen, sodass eine Anpassung des RPS/RegFNP 2010 nicht erforderlich ist.

Im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme ist der rechtskräftige Bebauungsplan bereits an die Ziele der Raumordnung angepasst, was sich durch die vorliegende Planung nicht ändert. Hier handelt es sich lediglich um die Erweiterung eines bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebes, so dass Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung im Grundsatz ausgeschlossen werden können.

### 2.2 Bebauungspläne

Der Planstandort liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Brunhildestraße 75 und 75a“ und wird in diesem als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Gemäß den Festsetzungen des genannten Bebauungsplanes ist derzeit lediglich ein Lebensmittelmarkt inklusive Backshop mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> zulässig. Zur Umsetzung der Verkaufsflächenerweiterung ist daher der rechtswirksame Bebauungsplan zu ändern.

## 3 Inhalt und Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

In der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunhildestraße 75 und 75 a“ soll die Größe der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels geändert werden (betrifft Punkt 2.1 der Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes).

Zugelassen werden soll gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung BauNVO für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO<sub>EH</sub>):

- Ein Lebensmittelmarkt einschließlich Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 1.450 qm.
- Ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 540 qm für die Sortimente Drogerie, Getränke, Sonderposten, Textilien, Schuhe oder Möbel.

Alle übrigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunhildestraße 75 und 75 a“ gelten die gleichen Festsetzungen wie für den rechtskräftigen Bebauungsplan.

### 3.3 Verkehrsflächen

Das geplante Einzelhandelsvorhaben ist nicht dazu geeignet, den Einzugsbereich der Lidl-Filiale zu erweitern, da es sich im Wesentlichen um eine Verkaufsflächenerweiterung zu Gunsten der Verbesserung der Warenpräsentation sowie der filialinternen Logistik handelt, sodass hieraus keine Sortimentserweiterung hervorgeht. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass sich die Einkaufshäufigkeit resp. Kundenfrequenz künftig erhöhen wird. Es besteht daher ebenfalls kein Grund zur Annahme einer abwägungsbeachtlichen Zunahme des Kunden- oder Lieferverkehrs. Die weiterhin der Erschließung dienende Brunhildestraße ist hinreichend dimensioniert das bestehende Verkehrsaufkommen

auch künftig abzuwickeln. Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit bestehender Verkehrsanlagen werden sich daher nicht einstellen.

#### **4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

##### **4.1 Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

##### **4.2 Umweltbericht/Umweltprüfung**

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB ohne formale Umweltprüfung. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind davon unabhängig zu bearbeiten. Hier sei auf die folgenden Ausführungen verwiesen.

##### **4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

###### *Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima*

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bestandssichernde Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes geschaffen. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung folgen dem gebauten Bestand. Die im Norden und Osten des Plangebietes vorhandenen Vegetationsbestände werden zum Erhalt festgesetzt. Insofern werden durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die möglicherweise Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zur Folge haben könnten.

###### *Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes*

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebietes.

###### *Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit*

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche keine nachteiligen Auswirkungen.

###### *Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter*

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

*Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien*

Die im Bebauungsplan vorgenommenen Gebietsausweisungen fügen sich hinsichtlich des zulässigen Emissionskontingentes in den umgebenden Bestand ein. Im Zuge der Errichtung des bestehenden Lidl-Marktes wurde der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit erbracht (vgl. Kap. 6).

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

*Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität*

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

**5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz**

**Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung werden nicht erforderlich.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen. Da es sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht handelt, dessen Würdigung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, kann auf weitergehende Festsetzungen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan verzichtet werden.

**Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

**Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

**6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Das Grundstück wird im ALTIS unter der Nr. 434.009.050-000.035 geführt. Auf dem Grundstück war über eine geraume Zeit eine metallverarbeitende Firma in Betrieb. Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Die Einteilung der Branchenklassen (Klasse 0 bis 5) spiegelt die Wahrscheinlichkeit einer Umweltbeeinträchtigung wieder. Bei der hier eingetragenen Branchenklasse 4 wird das Gefährdungspotenzial als „mäßig“ eingestuft. Vor einem Eingriff in den Boden ist daher das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz zu beteiligen.

**7 Immissionsschutz**

Im Bereich der regelmäßig geräuschintensiven Ladezone ergeben sich keine baulichen Veränderungen. Die bestehende Zufahrtssituation zum Markt sowie die Anordnung der Stellplätze bleiben ebenfalls im Wesentlichen unverändert. Ein Erfordernis die immissionsschutzrechtliche Situation neu zu bewerten erwächst hieraus nicht.

## 8 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

## 9 Sonstige Infrastruktur

Das Orts- und Landschaftsbild wird bereits heute von der bestehenden Lidl-Filiale, sowie der im südlichen Bereich des Grundstückes angeordneten Verkaufsstelle von Kik bestimmt. Die nördlich an den Planstandort angrenzende Wohnbebauung wird durch den Verlauf der Weil und die entlang des Gewässers bestehenden Bäume und Sträucher von dem Einzelhandelsstandort abgegrenzt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich das Filialgebäude auch nach dem Erweiterungsvorhaben in das Ortsbild einfügt, da ein Großteil des Bestandsgebäudes erhalten bleibt und sich keine wesentlichen Änderungen des Einzelhandelsstandortes ergeben. Da sich der infolge des Planvorhabens zusätzlich umbaute Raum auf derzeit ungenutzter Grundstücksfläche befindet, die teilweise vollversiegelt sowie teilweise als artenarmes Grünland zu bewerten ist, sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Auf der Grünfläche sind gegenwärtig keine Gehölzbestände vorzufinden, sodass hieraus in Verbindung mit der Nähe zur bestehenden Bebauung und der damit einhergehenden anthropogenen Überprägung der Fläche keine vorliegend beachtlichen Eingriffe in den Naturhaushalt abzuleiten sind.

## 10 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

## 11 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Schmitten voraussichtlich keine Kosten.

### Anlagen/

- Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Verträglichkeitsuntersuchung gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO (Stand 30.03.2016)
- Planungsbüro Holger Fischer, Linden: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG (Stand: 06.2017)