

GEMEINDE BÜTTELBORN

Ortsteil
Worfelden

Bebauungsplan IM WASSERLAUF – 3. Änderung

BEGRÜNDUNG

STAND 06.05.2020-SB

**PLANUNGSBÜRO
HENDEL+PARTNER**

STÄDTEBAU- UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

GUSTAV-FREYTAG-STRASSE 15
65189 WIESBADEN
TELEFON 0611.300 123
TELEFAX 0611.304 105
EMAIL post@hendelundpartner.de
INTERNET www.hendelundpartner.de

1. BEGRÜNDUNG

Der bestehende Netto-Markt im Ortsteil Worfelden in der Gemeinde Büttelborn soll vergrößert werden. Die Erweiterung soll vor allem in westliche Richtung und in geringem Maße in nördliche Richtung erfolgen. Hierzu wird in der Flur 2 der Großteil des benachbarten Flurstücks 479 dem zukünftigen Netto-Markt auf Flurstück 274/4 zugeordnet. Das Flurstück 479 ist derzeit als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage festgesetzt.

Da es sich mit der Umwidmung der Öffentlichen Grünfläche in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO um eine Nachverdichtung handelt, wird die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Hierbei kann von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a (2) BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes beinhaltet in der Gemarkung Worfelden in der Flur 2 die Flurstücke 274/4 und 479 teilweise. Die Flächengröße beträgt insgesamt 5.634 m². Hiervon entfallen auf die derzeit festgesetzte Grünfläche 1.320 m².

1.2 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Lebensmitteldiscounter „Netto“ befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteiles Worfelden, verkehrsgünstig an der K 164 gelegen. Südlich und westlich schließen an den Netto-Markt schmale öffentliche Grünflächen an, östlich ein Parkplatz auf einem gemeindeeigenen Grundstück. Die Erschließung erfolgt über die Hermann-Schmitt-Straße, die unmittelbar in die Kreisstraße K 164 (Geleitstraße) mündet.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan IM WASSERLAUF besteht für den Netto-Markt Planungsrecht. Zugelassen ist im festgesetzten Mischgebiet mit einer GRZ und GFZ von 0,6 eingeschossiger Lebensmitteleinzelhandel (incl. Bäcker und Metzger) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² sowie ein Getränkemarkt mit maximal 200 m² Verkaufsfläche. Das Baufenster hat eine Ausdehnung von 45 x 38 m. Parallel zur K 164 ist eine 15 m tiefe Bauverbotszone nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Netto-Markt wurde entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt.



Luftbild mit Planungsbereich (Quelle: googleearth)

1.3 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Für die geplante Erweiterung des Netto-Marktes in westliche Richtung ist die Inanspruchnahme der derzeitigen Öffentlichen Grünfläche erforderlich. Die zusätzlich vorgesehene nördliche Vergrößerung des Baukörpers nimmt Stellplätze in Anspruch, die im Bereich der derzeitigen Grünfläche ersetzt werden sollen. Mit der Gebäudeerweiterung geht eine Erhöhung der Verkaufsfläche auf 1.050 m² in einem einheitlichen Verkaufsraum ohne separaten Getränkemarkt einher, so dass das zukünftige Gelände des Netto-Marktes als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen wird. In der Summe wird allerdings die bisher in zwei voneinander getrennten Verkaufsräumen zulässige maximale Verkaufsfläche von 1.000 m² (800 m² für Lebensmitteleinzelhandel + 200 m² für Getränkemarkt) = 1.000 m² nur gering erhöht werden.

Da eine Gebäudelänge von über 50 m vorgesehen ist, wird neben der Anpassung der Baugrenzen eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Eine Änderung der sonstigen planerischen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften ist nicht vorgesehen. Somit bleibt auch die derzeitige Gebäudegestalt in ihren Grundzügen erhalten bzw. wird durch die Erweiterungen aufgenommen und fortgesetzt.

1.4 RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

Die Bebauungsplan-Änderung wird für einen bereits bestehenden Verbrauchermarkt zur Sicherstellung der Grundversorgung durchgeführt. Dieser Markt aus dem Jahr 2007 soll baulich und strukturell an die veränderten Anforderungen angepasst und unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten modernisiert werden. Dabei wird das bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung - GRZ 0,6 / GFZ 0,6 - nicht verändert. Aufgrund der leicht erhöhten Verkaufsfläche ist dann jedoch von großflächigem Einzelhandel zu sprechen.

Für den Betreiber bestand keine Veranlassung, den Standort per se zu hinterfragen. Eine Aufgabe und Neuansiedlung an anderer Stelle stand nicht zur Debatte, so dass

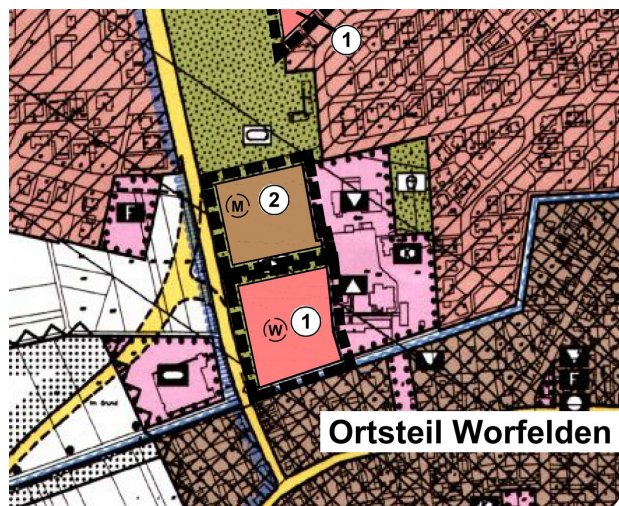
der Standort als alternativlos bezeichnet werden kann. Insofern erübrigte sich eine formelle Alternativenprüfung.

Im Zuge der Beteiligung der Nachbarkommunen wurden von diesen weder Bedenken noch Anregungen zu der geplanten Erweiterung durch Änderung des Bebauungsplanes vorgebracht, so dass dem interkommunalen Abstimmungsgebot ebenfalls Rechnung getragen wurde.

Die aufgrund der Lage innerhalb eines Vorranggebietes „Regionaler Grünzug“ zu erkennende Kompensationspflicht kann nach Abstimmung mit dem RP Darmstadt auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung verschoben und im Rahmen der nächsten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfüllt werden.

1.5 BERICHTIGUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die wirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Büttelborn stellt den Bereich des heutigen Nettomarktes (= mit „2“ gekennzeichnete Fläche im unten dargestellten FNP-Ausschnitt), den östlich benachbarten Parkplatz und die westlich gelegene Öffentliche Grünfläche als Gemischte Baufläche dar.



Wirksame 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ausschnitt, ohne Maßstab)

1.6 EINGRIFFSREGELUNG

Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, die Eingriffe im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB von der planerischen Entscheidung als zulässig. Ein Ausgleich der Eingriffe ist daher nicht erforderlich. Keine Aussage trifft der § 13 a BauGB zur Vermeidung von Eingriffen. Dieser Aspekt ist deshalb auch bei den im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen zu berücksichtigen, um die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung nach § 1 (6) BauGB einzubeziehen.

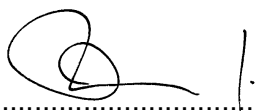
1.7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

Nachfolgend aufgeführte planungsrechtliche Festsetzungen sind inhaltlich – sofern sie das ursprünglich festgesetzte Mischgebiet betreffen – dem ursprünglichen Bebauungsplan entnommen.

Mit der 3. Änderung neu aufgenommene Festsetzungen sind *kursiv* gedruckt.

Die sonstigen Planungsrechtlichen Festsetzungen, Bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes behalten auch weiterhin ihre Gültigkeit.

Aufgestellt: Wiesbaden, den 06.05.2020


.....
Merkel