

Stadt Grünberg, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 25

„In den Temperwiesen“ 10. Änderung

Entwurf

Planstand: 01.02.2021

Projektnummer: 20-044

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

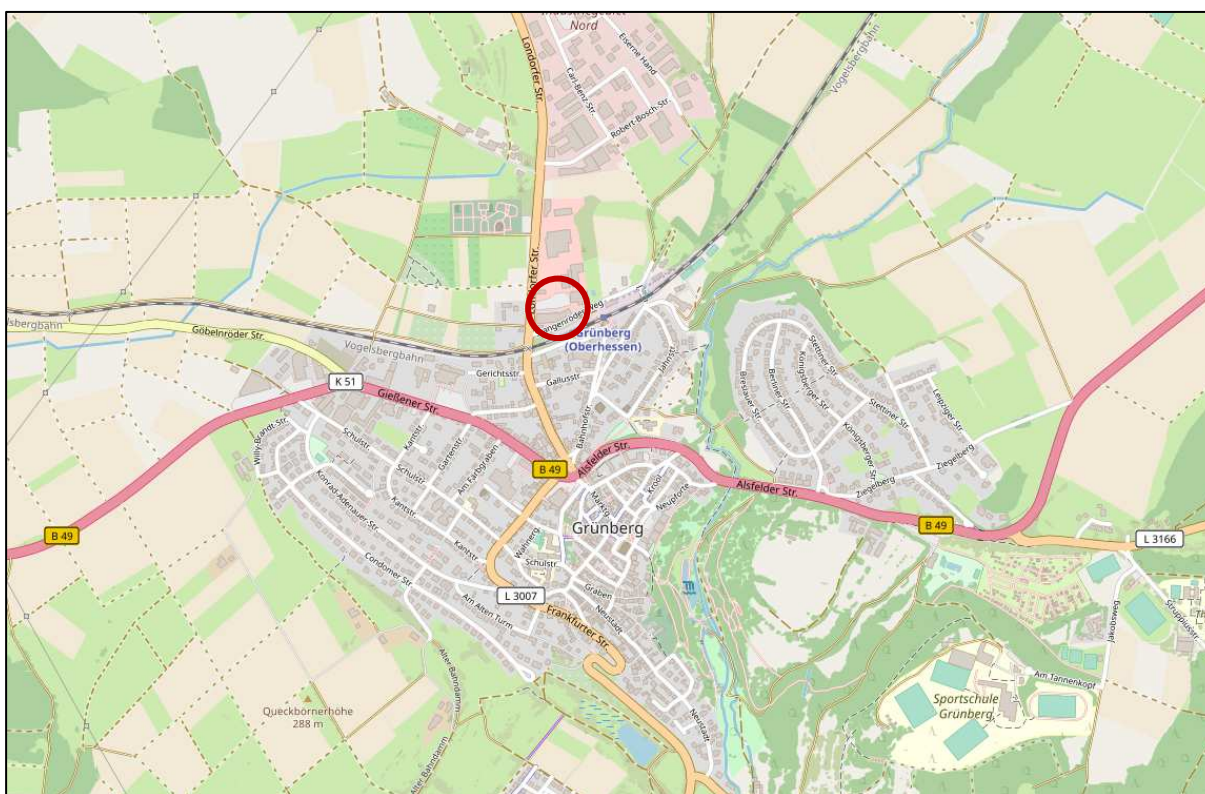
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	3
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	16
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	16
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	17
1.7 Verfahrensart und -stand	18
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	19
3. Inhalt und Festsetzungen	20
3.1 Art der baulichen Nutzung	20
3.1 Maß der baulichen Nutzung.....	21
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	21
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	22
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	22
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	22
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	23
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	28
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	30
8. Bergbau	31
9. Kampfmittel	31
10. Immissionsschutz	31
11. Denkmalschutz	31
12. Sonstige Infrastruktur	31
13. Bodenordnung	32
14. Anlagen und Gutachten	32

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Filiale von Aldisüd im Bereich Londorfer Straße 47 wurde im Jahr 2002 eröffnet. Die Verkaufsfläche betrug 765 m². Die Genehmigung erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ aus dem Jahr 1982. Nach der hierauf anzuwendenden Baunutzungsverordnung 1977 konnten in dem Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschoßfläche von bis zu 1.500 m² zugelassen werden. Die am 12.05.2003 als Satzung beschlossene 3. Änderung des Bebauungsplanes „In den Temperwiesen“ beschränkte die Einrichtung von Verkaufsflächen auf die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe. Da es sich hierbei um die Anpassung an ein Ziel der Raumordnung handelte, bedurfte die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 940 m² bereits eines Abweichungsverfahrens. Diesem wurde am 30.09.2013 stattgegeben. Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ wurden im Jahr 2014 u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verkaufsflächenerweiterung unter Berücksichtigung der Maßgabe des Zielabweichungsverfahrens geschaffen.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2021), bearbeitet

Als Folge gewandelter Kundenansprüche strebt Aldisüd die Umgestaltung aller Filialen hin zu mehr Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre an. Erreicht wird dieses Ziel durch breitere Gänge, zusätzliche Bewegungsflächen und eine hochwertigere Inneneinrichtung. Die Flächenerweiterung soll auch die internen Arbeitsabläufe sowie die Warenpräsentation und die betriebsinterne Logistik verbessern. Es handelt sich um bestandssichernde Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen. Daher besteht auch für den Filialstandort Londorfer Straße 47 die planerische Absicht der Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.200 m². Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird der bereits etablierte Standort und somit der Einzelhandel, der die Grundversorgung für einen Teilbereich des Stadtgebietes Grünberg sowie der sich nördlich anschließenden Stadtteile sichert, gestärkt und attraktiver gestaltet. Weiterhin werden Arbeitsplätze erhalten und teilweise auch neu geschaffen. Ferner kann ein zusätzlicher Impuls

für die Entwicklung der Londorfer Straße erzeugt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg hat daher den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 25 „In den Temperwiesen“ 10. Änderung gefasst. Gegenstand des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.200 m², wobei die Zulässigkeit von Randsortimenten auf 10 % der Verkaufsfläche beschränkt wird. Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ werden bezüglich der Sondergebietsausweisung inhaltlich unverändert übernommen.

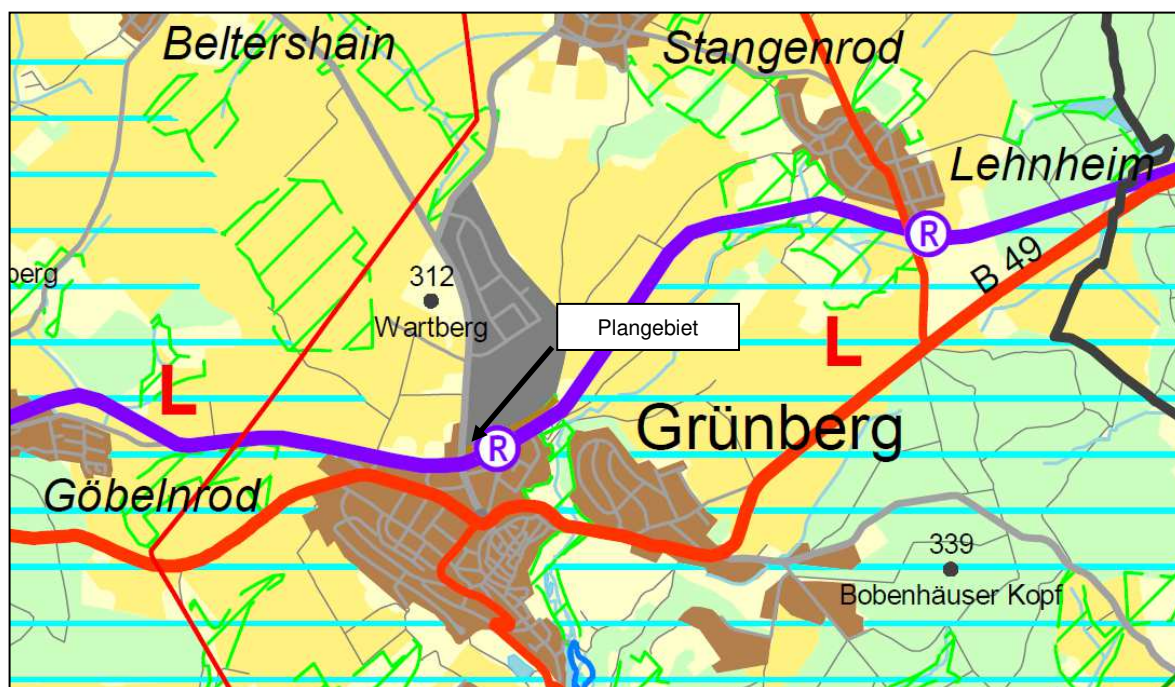
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 2 das Flurstück 7/3. Das Plangebiet ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt und der zugehörigen Stellplatzanlage bereits baulich vorgeprägt. Das Gebäude sowie die Stellplatzanlage sind mittels Zierbeeten und Einzelbäumen eingegrünt. Das Plangebiet liegt inmitten eines Gewerbe- und Industriegebietes, sodass sich die umgebende Nutzung insgesamt als gewerblich darstellt. Im Westen schließt unmittelbar die klassifizierte Landesstraße L 3127 (Londorfer Straße) an. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,63 ha, die insgesamt auf das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel entfallen.

1.3 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt für die Flächen des zu erweiternden Lebensmittelmarktes *Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand (5.3-1)* dar. Die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel und Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.200 m² steht den Darstellungen und Vorgaben des Regionalplans Mittelhessen entgegen. Im Vorfeld zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde daher ein Antrag auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung am 27.07.2020 gestellt. Parallel wurde eine Abweichung von den entsprechenden Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (LEP 2000) beantragt.

Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

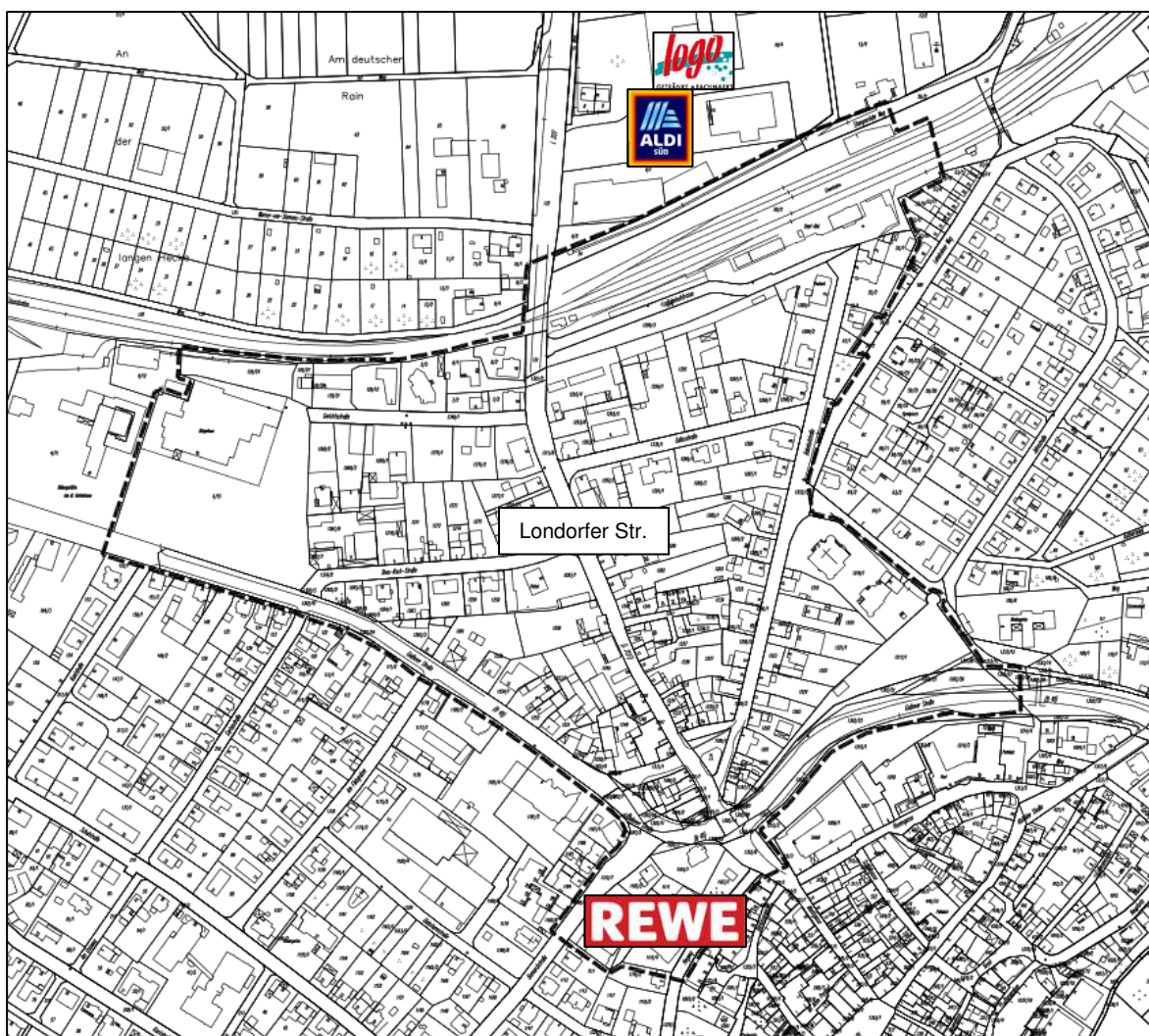
Mit Bescheid vom 21.12.2020 hat die Oberste Landesplanungsbehörde die beantragte Abweichung von den Zielen des LEP 2000 für die Ausweisung eines Sondergebietes und Erweiterung der Verkaufsfläche zugelassen. In dem Verfahren auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 wurde die beantragte Abweichung am 13.01.2021 zugelassen. Die Zulassung ergeht unter den Maßgaben, die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² im Bebauungsplan festzusetzen. Außerdem sind zentrenrelevante Randsortimente auf 10 % der Verkaufsfläche zu beschränken. Ein Auszug des Antrags auf Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist nachfolgend aufgeführt:

Die Filiale von Aldi_{Süd} übernimmt gemeinsam mit den Märkten von Rewe im Hegweg 7 und Edeka in der Gießener Straße 61 sowie der Filiale von Lidl in der Gießener Straße 55 die Versorgung der Stadt Grünberg und ihrer Stadtteile mit Lebensmitteln und Getränken. Der Markt von Rewe liegt am Rand der historischen Altstadt und übernimmt die Funktion als Frequenzbringer für den zentralen Versorgungsbereich. Der Standort Hegweg 7 liegt zudem unmittelbar gegenüber der Einmündung der Londorfer Straße in die Gießener Straße bzw. Alsfelder Straße. Die Londorfer Straße durchzieht das Sanierungsgebiet „Innenstadt Bereich II“, das sich vom Rewe-Standort Hegweg 7 bis an die Gleisanlagen der Vogelsbergbahn erstreckt. Der Standort von Aldi_{Süd} folgt nahezu direkt auf den Bahnübergang in der Londorfer Straße. Die Londorfer Straße bildet die Entwicklungsachse zwischen den beiden Polen Rewe und Aldi_{Süd}.

Mit der Erweiterung der Filiale von Aldi_{Süd} von 940 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche, soll der Standort gestärkt und ein zusätzlicher Impuls für die Entwicklung der Londorfer Straße erzeugt werden.

Die Entwicklungsachse hat in den letzten Jahren durch das Kinder- und Jugendbüro der Stadt Grünberg und die Außenstelle des Jugendamtes des Landkreises Gießen Londorfer Straße 34, das neu gebaute Cura Sana Pflegeheim Londorfer Straße 35 (die „Alte Polizeiwache“) und die Neubebauung des ehem. Sparkassengeländes Londorfer Straße 28-32 mit Mehrfamilienhäusern bereits erste Aufwertungen erfahren. Das zwischen Gießener Straße und Londorfer Straße geplante medizinische Versorgungszentrum wird einen weiteren Beitrag im Rahmen des Aufwertungsprozesses leisten. In diesem Kontext ist auch die Erweiterung der Filiale von Aldi_{Süd} zu sehen. Mit dem benachbarten Logo-Getränkemarkt handelt es sich um einen Fachmarktstandort zur Ergänzung der Nahversorgung, der auch aus städtebaulicher Sicht erhalten und weiterentwickelt werden soll.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Bereich II“



Quelle: DSK, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

Veranlassung und Planziel

Als Folge gewandelter Kundenansprüche strebt AldiSüd die Umgestaltung aller Filialen hin zu mehr Aufenthaltsqualität und Einkaufsatmosphäre an. Erreicht wird dieses Ziel durch breitere Gänge, zusätzliche Bewegungsflächen und eine hochwertigere Inneneinrichtung. Die Flächenerweiterung soll auch die internen Arbeitsabläufe sowie die Warenpräsentation und die betriebsinterne Logistik verbessern. Es handelt sich um bestandssichernde Modernisierungs- und Anpassungsmaßnahmen.

Begehrt wird eine Abweichung von den entgegenstehenden Zielen der Raumordnung, um durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ die zulässige Verkaufsfläche von 940 m² (die Filiale weist derzeit 936 m² Verkaufsfläche auf) auf 1.200 m² anheben zu können.

Einzelhandelskonzept

Die Stadt Grünberg hat im Jahr 2019 ein Einzelhandelskonzept beauftragt.¹ Hierin werden die aktuellen Trends im Einzelhandel aufgezeigt, die Angebotssituation analysiert, das Nachfragepotenzial ermittelt und Entwicklungsperspektiven diskutiert. Als wesentliche Ziele der Einzelhandelssteuerung allgemein werden genannt:

- Schutz und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche
- Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung
- Vermeidung und Verringerung von Verkehr
- Wahrung der Belange des Umweltschutzes
- Erhalt der Belange der Landwirtschaft
- Sicherung des jeweiligen Baugebietscharakters

In Grünberg kommen dem Schutz und der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches sowie der Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung besondere Bedeutung zu.

Der zentrale Versorgungsbereich der Stadt Grünberg kann, grob umrissen, wie folgt abgegrenzt werden: Bismarckstraße, Renthof, Rabegasse, Markplatz, Alsfelder Straße (Altstadt) und Alsfelder Straße (B49). Die im zentralen Versorgungsbereich ansässigen Einzelhandelsverkaufsflächen, Dienstleistungsanbieter und Gastronomiebetriebe wurden kartiert. Die Ergebnisse zeigen einen umfangreichen Besatz von zum Teil schon lange in der Altstadt ansässigen Anbietern. Diese werden zwar vielfach gezielt aufgesucht, allerdings übernimmt der im Hegweg ansässige Lebensmittelvollsortimenter von Rewe eine wichtige Funktion als Frequenzbringer. Der Markt ist insofern aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht schutzwürdig.

Bei der Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung sind auch die dem Wettbewerb unterliegenden Standorte in der Gießener Straße und der Londorfer Straße anzusprechen, wobei „verbrauchernah“ für die 13 Stadtteile von Grünberg, wo nur noch vereinzelt kleine Anbieter vor allem aus dem Lebensmittelhandwerk und der Direktvermarktung anzutreffen sind, bedeutet, die Kernstadt in wenigen Fahrminuten mit dem Pkw oder dem ÖPNV sowie speziell eingerichteten Fahrdiensten erreichen zu können.

Als Ansatzpunkte für die Weiterentwicklung des stationären Einzelhandels genannt werden folgende Angebotserweiterungen:

- Click&Collect-Service (Ware wird online bestellt und im Geschäft abgeholt)
- Express-Service (Ware wird noch am Tag des Kaufs nach Hause geliefert)
- Multichannel-Handel (Sortiment im stationären Handel werden digital erweitert)
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Geschäft
- Einbringen gastronomischer Elemente (Show-Cooking u.ä.)

Das Einzelhandelskonzept untersucht verschiedene Sortimentsgruppen, von denen für den vorliegenden Abweichungsantrag der Bereich Nahrungs- und Genussmittel von Bedeutung ist. Hier kommt die

¹ GMA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Grünberg (Hessen), Köln, 10/2019. Das Einzelhandelskonzept ist Bestandteil dieses Antrages; vgl. Anlage.

Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Angebotsbestand bei den Lebensmittelmärkten von rd. 394 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner leicht unter dem Bundesdurchschnitt von 435 m² Verkaufsfläche pro 1.000 Einwohner liegt. Das Angebot wird als „ausbaubar“ bewertet.

Das Standortkonzept definiert zunächst den zentralen Versorgungsbereich „Einkaufsinnenstadt“, der in seiner Struktur zu sichern und bevorzugt zu entwickeln ist. Hinzu kommen die Fachmarktstandorte zur Ergänzung der Nahversorgung Gießener Straße/Göbelröder Straße und Londorfer Straße/Bahnhof, an denen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches keine zusätzlichen Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/innenstadtrelevanten Sortimenten zugelassen werden sollen (Abb. 5). Zur langfristigen Sicherung im regionalen Wettbewerbsgefüge und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit können den vorhandenen Anbietern allerdings Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden, sofern sich hieraus keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ergeben.

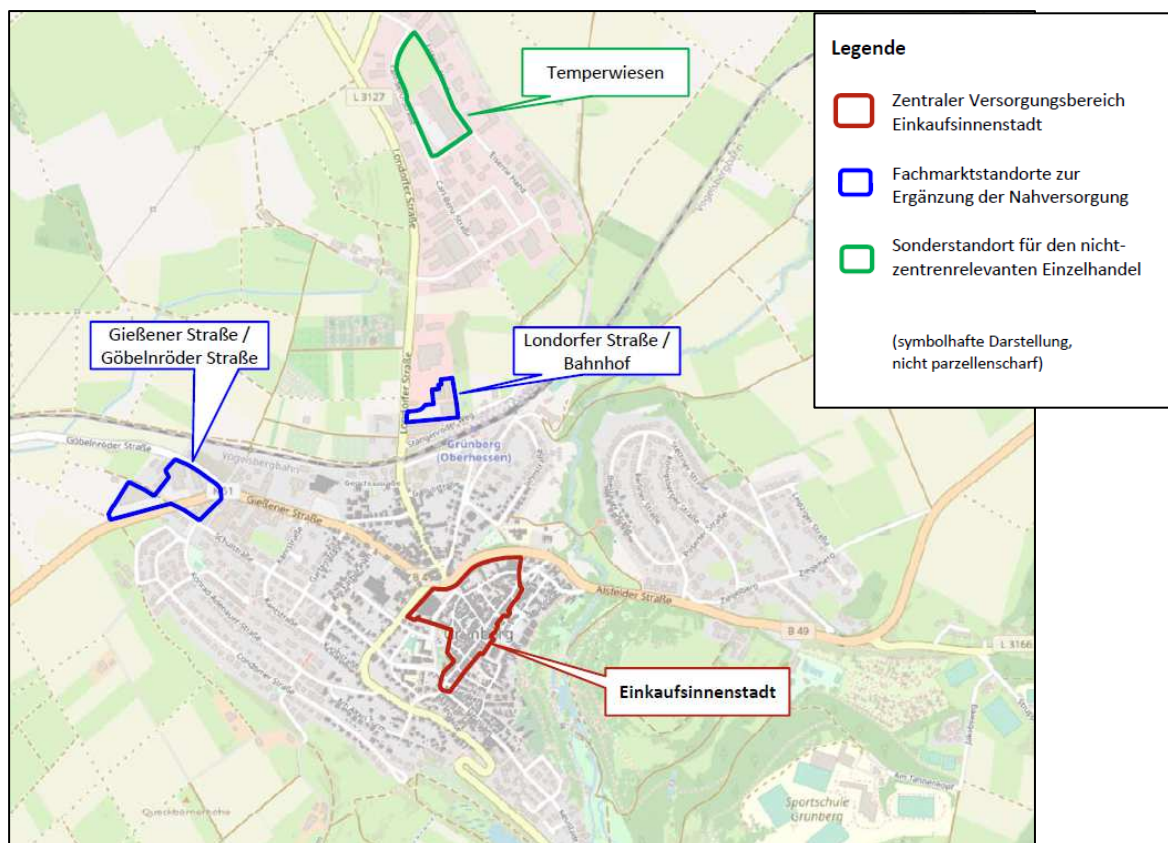
Für die von Aldi^{Süd} geplante Erweiterung wird zunächst darauf hingewiesen, dass der Lebensmittelbereich an Attraktivität gewonnen hat und das Angebot heute wegen seiner Sortimentsstruktur wesentlich für die Grundversorgung ist. Bei der Sortimentszusammensetzung wird aber auch weiterhin nicht auf spezielle wettbewerbliche oder städtebauliche Rahmenbedingungen vor Ort Bezug genommen. Auch in Grünberg handelt es sich von der Sortimentszusammensetzung her um eine „Aldi-Süd-Konzern typische Filiale“. Die Kunden suchen den Standort daher nur auf, wenn er näher oder bequemer zu erreichen ist, als andere Filialen. Solche gibt es in Reiskirchen und Laubach bzw. im weiteren Umland in Lich, Buseck, Gießen, Schotten und Lauterbach. Filialen von Aldi^{Nord} gibt es in Rabenau, und Alsfeld.

Der Standort Londorfer Straße 47 wird trotz seiner formalen Zugehörigkeit zu einem Gewerbegebiet als „stadtnah“ bewertet. Er ist aus den nördlichen Wohnquartieren der Kernstadt fußläufig und mit dem Fahrrad gut erreichbar. Auch für die nördlichen Stadtteile Beltershain, Stangenrod, Lumda, Reinhardshain und Weitershain kommt ihm eine wichtige Versorgungsfunktion zu. Sein Kerneinzugsgebiet beschränkt sich im Wesentlichen auch auf das Stadtgebiet Grünberg.

Die zukünftige Umsatzleistung wird auf 8,8 Mio. € pro Jahr geschätzt. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche wird nicht zu einer ebenso hohen Umsatzsteigerung führen, da das grundlegende Angebotskonzept mit seinem standardisierten Sortiment nicht verändert wird. Zusätzlich wettbewerbswirksam wird ein Umsatzanteil von rd. 1,3 Mio. € pro Jahr (1 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel und 0,3 Mio. € Nonfoodartikel). Unter der Annahme, dass diese ausschließlich zu Lasten der Wettbewerber in Grünberg gehen, liegt die Umverteilungsquote im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel bei rd. 4% und damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10% für vermutete städtebauliche Auswirkungen. Betriebsgefährdungen sind nicht zu erwarten.

Im Nonfoodbereich sind mit den „methodischen Mitteln der prognostischen Marktforschung“ keine Auswirkungen mehr nachweisbar. Umsatzverluste werden am ehesten bei anderen Aldi-Filialen erwartet, da Aldi im Nonfood-Bereich i.d.R. nur speziell für Aldi gefertigte Artikel vertreibt. Ähnliche Nonfood-Artikel fänden sich nur bei anderen Lebensmitteldiscountern. Als potenziell betroffen genannt wird z.B. Lidl.

Standortkonzept



Quelle: GMA genordet, ohne Maßstab

Mit 1.200 m² Verkaufsfläche wäre AldiSüd nach Edeka und Rewe drittgrößten Lebensmittelmarkt in Grünberg. Die Verkaufsfläche wird als „nicht unmaßstäblich groß“ bezeichnet. Resümierend wird festgestellt, dass „keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Betriebsbestand und die Anbieterstruktur in Grünberg oder anderen zentralen Orten und ihrer integrierten Geschäftszentren“ zu erwarten sind.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Stadt Grünberg ist im Regionalplan Mittelhessen 2010, RPM, entsprechend der Einstufung im Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sollen an ihrem zentralen Ortsteil für ihre Mittelbereiche die gehobenen wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Einrichtungen sowie gehobene öffentliche und private Dienstleistungen vorhalten. Es bedarf hier der Prüfung, ob die Erweiterung der Filiale von AldiSüd am Standort Londorfer Straße 47 um 260 m² zulässige Verkaufsfläche die von dem Vorhaben betroffenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung wahr.

5.4-1(G)

Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnortnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Auch Mittelzentren kommt die Aufgabe zu, die Grundversorgung ihrer Bürger sicherzustellen. Zur Grundversorgung gehören die Güter des täglichen Bedarfs, d.h. Lebensmittel, Getränke und

Drogerieartikel, wie sie AldiSüd, allerdings in der gegenüber einem Vollsortimenter reduzierten Sortimentsbreite und -tiefe des Discounters, anbietet.

Das Einzelhandelskonzept 2019 zeigt, dass dem aus der Filiale von AldiSüd und einem Logo-Getränkemarkt bestehenden Standort eine wichtige Bedeutung für die Versorgung der nördlichen Wohnquartiere der Kernstadt und der nördlichen Stadtteile von Grünberg mit Gütern des täglichen Bedarfs zukommt.

Bei der zu erweiternden Filiale handelt es sich um einen seit vielen Jahren in die vorhandene Marktteilung integrierten Anbieter. Die Marktteilung lässt sich anhand des Kriteriums der Erreichbarkeit wie folgt umreißen:

- Rewe: Innenstadt, Ziegelberg und Baumgartenfeld
- Edeka und Lidl: Schulstraße, Condomer Straße
- AldiSüd: Londorfer Straße

Die in der folgenden Karte dargestellte Marktteilung wird sich durch die beantragte Erweiterung der Verkaufsfläche von AldiSüd nicht verändern.

Lebensmittelmärkte in der Kernstadt Grünberg



Quelle: www.openstreetmap.de

genordet, ohne Maßstab

In den nicht-zentralen Stadtteilen ist kein wesentlicher Einzelhandel mehr vertreten. Für ihre Versorgung ist die Erreichbarkeit der Kernstadt wesentlich. Wenn auch hier jeweils der nächste Standort angefahren wird, können die Stadtteile den drei Standorten wie folgt zugeordnet werden.

Rewe: Queckborn, Weickartshain, Lehnheim, Stockhausen, Klein-Eichen und Lardenbach

Edeka und Lidl: Göbelnrod und Harbach

AldiSüd: Beltershain, Stangenrod, Lumda, Reinhardshain und Weitershain

Die Stadtteile sind mit dem Bus, dem Stadtbus, dem Anruf-Linientaxi und teilweise auch mit der Bahn an die Kernstadt angebunden.

Die verbrauchernahe Versorgung i.S. von Plansatz 5.4-1(G) ist damit sowohl für die Kernstadt von Grünberg als auch die 13 Stadtteile gewährleistet.

5.4-2 (G)

Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.

Der Filialstandort Londorfer Straße 47 ist in dem Bebauungsplan Nr. 25 „In den Temperwiesen“ 7. Änderung bereits als Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen, da die zulässige Verkaufsfläche von 940 m² (hiervon wurden 936 m² realisiert) über der von Bundesverwaltungsgericht am 25.11.2005 gezogenen Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² liegt und auch die Regelvermutungsgrenze des § 11 Abs. 3 BauNVO von 1.200 m² Geschossfläche überschritten ist.

Der Bebauungsplan Nr. 25 „In den Temperwiesen“ 7. Änderung ist von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grünberg am 27.04.2014 als Satzung beschlossen worden. Im Rahmen der dem Satzungsbeschluss vorausgegangenen Beteiligungsverfahren ist der hier beachtliche Grundsatz der Raumordnung bereits geprüft worden. Festgestellt wurde hierbei, dass sich das Vorhaben in die raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügt. Durch die Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche um 260 m² ändert sich diese Bewertung nicht.

5.4-3 (Z)

Flächen für großflächige Einzelhandelsprojekte kommen nur in Oberzentren und Mittelzentren in Betracht. Standorte außerhalb der zentralen Ortsteile sind auszuschließen. Zur örtlichen Grundversorgung und unter Einhaltung der landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen zu den Einzelhandelsvorhaben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

Grünberg ist Mittelzentrum und der Standort Londorfer Straße 47 liegt im zentralen Ortsteil. Plansatz 5.4-3 (Z) ist gewahrt.

5.4-4 (Z)

Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächen-größe, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen

Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.

Der Einzugsbereich des Filialstandortes umfasst nach den Ergebnissen der Einzelhandelsuntersuchung die Stadt Grünberg und ihre Stadtteile. Hier leben derzeit rd. 13.830 mit Erstwohnsitz gemeldete Personen (ekom 21, Stand 30.06.2020).

Nach den vom Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Mittelhessen am 18.12.2018 beschlossenen „Basisdaten der raumordnerischen Bewertung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Lebensmittelbereich“ verfügt jeder Einwohner über eine berücksichtigungsfähige Kaufkraft für Nahrungs- und Genussmittel in Höhe von 2.126 € pro Person und Jahr.

Bei 13.830 Personen entspricht dies einem Betrag in Höhe von

29.402.580 €.

Zur Ermittlung der durch die Lebensmittelbetriebe im Einzugsbereich gebundene Kaufkraft wird ebenfalls auf die „Basisdaten“ vom 18.12.2018 zurückgegriffen:

Flächenproduktivität Lebensmitteleinzelhandel

Anbieter	Flächenproduktivität (€/m ²)
AldiSüd	8.870 €/m ²
Lidl	6.410 €/m ²
Supermarkt bis 2.500 m ²	5.148 €/m ²
Getränkemarkt	1.600 €/m ²

In Anlehnung an diese Flächenproduktivitäten in Verbindung mit der jeweiligen Verkaufsflächengröße der im Einzugsbereich ansässigen Lebensmittelanbieter kann, folgende Kaufkraftbindung angenommen werden:

Umsatz der Betriebe des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsbereich (Bestand)

Betrieb	Standort	Verkaufsfläche (m ²) ²	Flächenproduktivität (€/m ²)	Umsatz (Mio. €)
AldiSüd	Londorfer Str. 47	940	8.870	8,34
Edeka	Gießener Str. 61	1.950	5.148	10,04
Edeka Getränke		787 ³	1.600	1,26
Lidl	Gießener Str. 55	1.140	6.410	7,31
Logo Getränke	Londorfer Str. 53	500	1.600	0,80

² Verkaufsstellenunterhalb 400 m² bleiben lt. Basisdaten unberücksichtigt.

³ Gemäß Nutzflächenberechnung zum Bauantrag vom 26.11.2012, Az. Bauaufsicht: A/0501/12/1633

Riedmann Getränke	Diebsturmstr. 15	500	1.600	0,80
Rewe	Hegweg 7	1.200	5.148	6,18
Rewe - Getränke		350	1.600	0,56
			gesamt	35,29 Mio. €

Die Kaufkraftbindungsquote liegt hiernach aktuell bei 120,03 %.

Umsatz der Betriebe des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels im Einzugsbereich (Planung)

Betrieb	Standort	Verkaufsfläche (m ²) ⁴	Flächenproduktivität (€/m ²)	Umsatz (Mio. €)
AldiSüd	Londorfer Str. 47	1.200	8.870	10,64
Edeka	Gießener Str. 61	1.950	5.148	10,04
Edeka Getränke		787 ⁵	1.600	1,26
Lidl	Gießener Str. 55	1.140	6.410	7,31
Logo Getränke	Londorfer Str. 53	500	1.600	0,80
Riedmann Getränke	Diebsturmstr. 15	500	1.600	0,80
Rewe	Hegweg 7	1.200	5.148	6,18
Rewe - Getränke		350	1.600	0,56
			gesamt	37,59 Mio. €

Infolge der beantragten Erweiterung der Filiale von AldiSüd um 260 m² Verkaufsfläche erhöht sich die Bindungsquote unter der den „Basisdaten“ zugrundeliegenden Annahme einer linearen Steigerung auf 127,86 %.

Die Einzelhandelsuntersuchung der GMA kommt für Nahrungs- und Genussmittel auf eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von 29,6 Mio. € für die Stadt Grünberg⁶ und weicht damit nur geringfügig von der Kaufkraft gemäß „Basisdaten“ ab.

Die in den „Basisdaten“ zugrunde gelegte Kaufkraft umfasst auch nur Nahrungs- und Genussmittel. Die dort angenommenen Flächenproduktivitäten umfassen aber den Umsatz einschließlich der auch in allen Lebensmittelmärkten unabhängig der Betriebsform angebotenen Drogeriewaren, Gesundheits- und Pflegeartikel sowie Randsortimenten. Eine direkte Vergleichbarkeit mit den Annahmen der Einzelhandelsuntersuchung ist somit nicht möglich.

Die Einzelhandelsuntersuchung schreibt der bestehenden Filiale von AldiSüd einen Umsatz in Höhe von 7,5 Mio. € zu (6,0 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel + 1,5 Mio. € Nonfood-Sortimente). Durch die geplante Erweiterung wird sich dieser Umsatz auf 8,8 Mio. € erhöhen (7,0 Mio. € Nahrungs- und Genussmittel + 1,8 Mio. € Nonfood-Sortimente). Die nach den „Basisdaten“ berechneten Vergleichswerte liegen mit 8,34 Mio. € bzw. 10,64 Mio. € deutlich über den Ergebnissen der Einzelhandelsuntersuchung.

⁴ Verkaufsstellenunterhalb 400 m² bleiben lt. Basisdaten unberücksichtigt.

⁵ Gemäß Nutzflächenberechnung zum Bauantrag vom 26.11.2012, Az. Bauaufsicht: A/0501/12/1633

⁶ Einzelhandelskonzept Seite 40 Tab. 7

Der Auftrag der „Basisdaten“ unterscheidet sich aber auch von dem Auftrag der Einzelhandelsuntersuchung. Während die „Basisdaten“ einen vereinheitlichten mathematisch-statistischen Vergleich zwischen den Städten und Gemeinden des Regierungsbezirks Mittelhessen ermöglichen sollen und hierfür zwangsläufig vereinfachende Annahmen getroffen werden müssen, die sich von der tatsächlichen Situation in den einzelnen Städten und Gemeinden unterscheiden können, muss die Einzelhandelsuntersuchung gerade die örtliche Situation in dem Einzugsbereich eines Vorhabens analysieren und prüfen.

Die Einzelhandelsuntersuchung kommt jedenfalls zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung der Filiale von Aldi_{Süd} um 260 m² Verkaufsfläche die Standortstruktur in Grünberg nicht beeinträchtigt. Wirtschaftliche Auswirkungen, die in negative städtebauliche Auswirkungen münden und damit einer Genehmigung entgegengehalten werden könnten, sind nicht zu erwarten. Nach den Ergebnissen der Einzelhandelsuntersuchung ist damit auch das im RPM unter 5.4-4 formulierte Ziel der Raumordnung gewahrt.

Den Anforderungen an das interkommunale Abstimmungsgebot wird im Übrigen im Rahmen des raumordnerischen bzw. des bauleitplanerischen Beteiligungsverfahrens Rechnung getragen.

5.4-5 (Z)

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Vorranggebieten Siedlung Bestand und Planung zulässig (Siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).

Der Standort Londorfer Straße 47 liegt in einem Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand. Diese Vorranggebiete dienen nach Plansatz 5.3-2 (Z) der Entwicklung bestehender Betriebe sowie der Neuan siedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben.

Das Vorranggebiet basiert in seiner Abgrenzung auf dem Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ aus dem Jahr 1982. Nach der damals geltenden Baunutzungsverordnung 1977 lag die Regelvermutungsgrenze, ab der ein Einzelhandelsvorhaben sondergebietspflichtig wurde, bei 1.500 m² Geschossfläche. Erst 1987 legte das Bundesverwaltungsgericht auch für die Verkaufsfläche einen Schwellenwert fest, dieser lag bei nicht wesentlich unter und nicht wesentlich über 700 m².

Innerhalb des Industriegebietes „In den Temperwiesen“ wurde im Zuge der 2. Änderung im Jahr 2000 ein Bau- und Heimwerkermarkt nebst Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von 5.500 m² zugelassen. Die Verkaufsfläche für den Bau- und Heimwerkermarkt nebst Gartencenter wurde im Zuge der 5. Änderung 2011 auf 8.785 m² angehoben.

Mit der 3. Änderung wurde 2002 für die auch weiterhin als Industriegebiet ausgewiesenen Teile des räumlichen Geltungsbereiches der Einzelhandel auf den klassischen Werksverkauf begrenzt.

Das Sondergebiet für den Filialstandort Londorfer Straße 47 datiert auf das Jahr 2014. Von den zulässigen 940 m² Verkaufsfläche hat Aldi_{Süd} 936 m² realisiert.

Im Rahmen der 7. Änderung wurde auch eine Festsetzung aufgenommen, um in dem benachbarten Industriegebiet einen kleinflächigen Getränkemarkt mit bis zu 500 m² Verkaufsfläche eröffnen zu können.

Die Abweichung von dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot begründet die Notwendigkeit einer Abweichung vom Landesentwicklungsplan und vom Regionalplan Mittelhessen.

5.4-6 (Z)

Die großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete möglichst unter Erreichbarkeit im ÖPNV zu integrieren. Sie müssen eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Vorhaben, die für eine Unterbringung im innerstädtischen Bereich ungeeignet sind, können davon ausgenommen werden (Städtebauliches Integrationsgebot). Bei der geplanten Er- bzw. Einrichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsprojekte außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche (Innenstadtbereiche, Ortskerne, Stadtteilzentren) sind innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen.

In der Begründung des RPM wird bzgl. der städtebaulichen Integration ausgeführt: „Städtebaulich integriert sind Standorte in einem insbesondere baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegendem Wohnanteil oder in dessen unmittelbarem Anschluss als Bestandteil eines planerischen Gesamtkonzeptes mit besonderer Berücksichtigung der Aspekte Städtebau, Verkehr sowie Einzelhandel und Dienstleistungen. Sie zeichnen sich durch eine Anbindung an den ÖPNV und durch einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich aus.“

Die Stadtentwicklung ist auch in Grünberg durch den Bahnbau geprägt worden. Nach dem Bau und der Eröffnung der Vogelsbergbahn Gießen-Grünberg-Alsfeld-Fulda 1869-71 entwickelte sich die Bebauung entlang der Londorfer Straße und der Bahnhofstraße in Richtung Bahnhof. Die Trasse der Vogelsbergbahn bildet heute noch den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Der Standort Londorfer Straße 47 folgt nahezu unmittelbar auf die Bahntrasse. Die enge bauliche und funktionelle Verbindung ist zumindest bedingt gegeben. Der Standort wird in der Einzelhandelsuntersuchung auch als „stadtnah“ bezeichnet.

Der Standort ist, wie bereits ausgeführt, planungsrechtlich abgesichert. Für die beantragte Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche um 260 m² innenstadtrelevante Sortimente, hierunter fallen auch Nahrungs- und Genussmittel, auszuschließen, würde in letzter Konsequenz bedeuten, die ersatzlose Schließung eines Anbieters in Kauf zu nehmen, der lt. Einzelhandelsuntersuchung eine „wichtige Aufgabe im Versorgungsgefüge“⁷ der Stadt Grünberg einnimmt.

Das Bemühen um den Erhalt und die langfristige Sicherung des Standortes ist einer der wesentlichen Gründe für den vorliegenden Abweichungsantrag. Begehrt wird die Zulassung einer Abweichung von dem städtebaulichen Integrationsgebot.

5.4-7 (Z)

Großflächige Einzelhandelsprojekte dürfen nach Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit von - auch benachbarten - zentralen Orten und ihrer bereits integrierten Geschäftszentren/Versorgungskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt werden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtungsverbot).

Die Einzelhandelsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Beeinträchtigungsgebot gewahrt wird, da der zusätzlich wettbewerbswirksame Umsatzanteil selbst unter der Annahme, dass dieser

⁷ Einzelhandelskonzept Seite 70

ausschließlich zu Lasten der Wettbewerber in Grünberg geht, mit rd. 4% deutlich unterhalb des Schwellenwertes von 10% für vermutete städtebauliche Auswirkungen liegt. Abwägungsbeachtliche negative Auswirkungen auf den Betriebsbestand und die Anbieterstruktur in Grünberg oder anderen zentralen Orten und ihrer integrierten Geschäftszentren sind nicht zu erwarten. Das Beeinträchtigungsverbot ist damit gewahrt.

Die Stadt Grünberg ist mit dem Gebiet zwischen Altstadt und Vogelsbergbahn in das Bund-Länderprogramm "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" aufgenommen worden. Der Filialstandort Londorfer Straße 47 liegt außerhalb des Sanierungsgebietes (vgl. Abb. 4). Die Stadtverordnetenversammlung hat am 02.07.2009 eine Sanierungssatzung und eine Ortssatzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten einschließlich an sie zu stellenden besonderen Anforderungen zum Schutz von Bauten, Straßen und Plätzen beschlossen. Beide Satzungen verdeutlichen, dass der Fokus auf städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen liegt. Bezüglich des Themas Einzelhandel verweist der Sanierungsträger auf das Einzelhandelskonzept der GMA.⁸

5.4-8 (Z)

Factory-Outlet-Center (Hersteller-Direktverkaufszentren) wie auch die schrittweise Entwicklung dieser Verkaufsform sind nur in den Kernbereichen der Innenstädte der Oberzentren zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 25 „In den Temperwiesen“ 10. Änderung bereitet kein FOC vor.

5.4-9 (Z)

Die genannten Ziele gelten auch für die beabsichtigte Umnutzung von bisher gewerblichen Betrieben oder anderen vorhandenen baulichen Anlagen zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben, für die beabsichtigte Umwidmung von Gewerbegebieten zu Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel sowie für die auch mit der Zeit gewachsene Agglomeration von mehreren kleineren Einzelhandelsbetrieben, die zwar jeder für sich nicht das Kriterium der Großflächigkeit erfüllen, aber in der Summe die Ziele der Raumordnung verletzen bzw. zu den in § 11 BauNVO genannten Auswirkungen führen (de-facto-Einkaufszentrum).

Der Filialstandort Londorfer Straße 47 ist rechtskräftig als Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen. Bei der angestrebten Erweiterung der Verkaufsfläche handelt es sich mithin um keine Umnutzung, wie sie Plansatz 5.4-9 (Z) anspricht.

5.4-10 (Z)

Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb von Industrie- und Gewerbeflächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Flächen einnimmt.

Der Filialstandort Londorfer Straße 47 ist rechtskräftig als Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

⁸ Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft DSK, Herr Fladt, 04.05.2020

5.4-11 (Z)

Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o.g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderung und Erweiterungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 25 „In den Temperwiesen“ 3. Änderung wurde im Jahr 2002 für die auch weiterhin als Industriegebiet ausgewiesenen Teile des räumlichen Geltungsbereiches bereits festgesetzt, dass hier nur der klassische Werksverkauf zulässig ist.

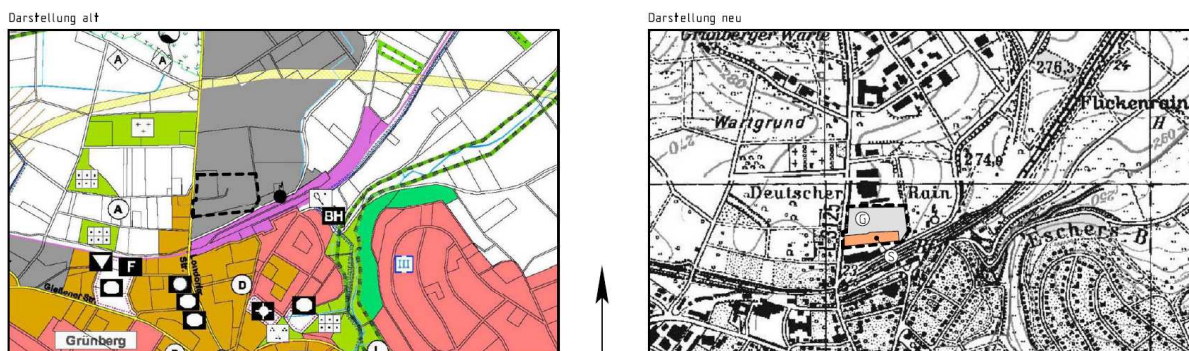
Soweit die Ziele der Raumordnung auf die Sicherung von Flächen für Industrie und Gewerbe abzielen, muss darauf hingewiesen werden, dass der Stadt Grünberg (und den hieran beteiligten Gemeinden Rabenau und Allendorf/Lumda) im Bereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 95 „Gewerbegebiet Lumda“ rd. 22,5 ha Gewerbe- und Industriegebiet zur Verfügung stehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan den Maßgaben der Zielabweichungsentscheidung Rechnung trägt, indem für das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel die zulässige Verkaufsfläche auf 1.200 m² begrenzt wird und auch Randsortimente lediglich auf 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden dürfen. Die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Grünberg stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Im Zuge der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ erfolgte die Umwidmung der Darstellung in eine Sonderbaufläche Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel im Wege der Berichtigung. Die Art der baulichen Nutzung bzw. die Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger Einzelhandel gilt auch in der 10. Änderung des Bebauungsplanes unverändert fort. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan und Berichtigung im Zuge der 7. Änderung



1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 „In den Temperwiesen“ 7. Änderung aus dem Jahr 2014 vor. Der Bebauungsplan weist bereits ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aus. Innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel (SO_{LEH}) ist

ein Lebensmittelmarkt mit max. 940 m² Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf max. 10% der Verkaufsfläche angeboten werden.

Bebauungsplan Nr. 25 „In den Temperwiesen“ 7. Änderung



genordet, ohne Maßstab

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ 7. Änderung, für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan der Erweiterung eines

im Bestand bereits vorhandenen Lebensmittelmarktes in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden. Die Nachverdichtung im Bereich baulich vorgeprägter Flächen dient auch den Belangen des Bodenschutzes, da hierdurch ein Beitrag zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen und den damit verbundenen Eingriffen in die natürliche Bodenfunktion entgegengewirkt werden kann.

1.7 Verfahrensart und -stand

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
5. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass mit der 10. Änderung des Bebauungsplanes eine Erweiterung der Verkaufsfläche eines innerhalb des Siedlungsgefüges gelegenen und etablierten Lebensmittelmarktes geschaffen wird. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,63 ha. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt GRZ = 0,6, wodurch auch die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt (vgl. Anlage Vorprüfung des Einzelfalls) und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens der Stadt Grünberg kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen Kapitel 5.3).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	_____._____ Bekanntmachung: _____._____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____._____- _____._____ Bekanntmachung: _____._____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____._____._____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Heimat Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Grünberg.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Industriegebietes „In den Temperwiesen“, unmittelbar nördlich des Innenstadtbereiches der Stadt Grünberg. Die verkehrliche Erschließung ist im Bestand vorhanden und erfolgt ausgehend von der Londorfer Straße (L 3127). Formalrechtlich liegt der Geltungsbereich der 10. Änderung an der freien Strecke der Landesstraße L 3127, sodass die sich aus den Hessischen Straßengesetz (HStrG) ergebenden Bestimmungen entsprechend zu würdigen sind. Hieraus folgend setzt der Bebauungsplan entlang der Landesstraße sowie im Kurvenbereich der Zufahrtsstraße einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrten fest.

Darüber hinaus ist zur Würdigung der gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes die Bauverbotszone gemäß § 23 Abs. 1 HStrG im Bebauungsplan dargestellt und die überbaubaren Grundstücksflächen in dem erforderlichen Abstand entsprechend festgelegt.

Es gilt: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen längs der Landesstraßen und Kreisstraßen:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend. Der Bauverbotszone schließt sich gemäß § 23 Abs. 2 HstrG die Baubeschränkungszone an. Demnach gilt:

Gemäß § 23 Abs. 2 HStrG: Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen längs der Landesstraße oder Kreisstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landesstraßen oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die anzeigebedürftig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

In Folge der Erweiterung der Verkaufsfläche um rd. 260 m² wird es nicht zu einer wesentlichen Änderung im Verkehrsablauf kommen, da die Erweiterung im Wesentlichen der Standardisierung der Logistik und der Verbesserung der Warenpräsentation dient. Das Plangebiet verfügt zudem über einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. So befindet sich der Bahnhof südlich des Plangebietes. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in einer Entfernung von rd. 170 m nördlich des Plangebietes, die fußläufig über das bestehende Gehwegenetz zu erreichen ist.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Eingangs dargelegten Planziels erfolgt weiterhin die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO. In einem Sonstigen Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Wesentliches Kriterium bei einem Sondergebiet im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO sind die Sortimente und die zugehörigen Verkaufsflächen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel (SO_{LEH}) ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig ist. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden. Ferner tragen die Festsetzungen der erfolgten Zulassungsentscheidung vom 13.01.2021 Rechnung, sodass der Bebauungsplan an die regionalplanerischen Zielvorgaben angepasst ist.

Mit der gewählten Art der Festsetzung wird den Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerWG) vom 03.04.2008 - 4 CN 3.07 - und - 4 CN 4.07 - zur Unzulässigkeit von baugebietsbezogenen und damit vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenzen in Sondergebieten Rechnung getragen. Hinsichtlich der Definition des Begriffes der Verkaufsfläche kann u. a. auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 verwiesen werden, in dem erneut bestätigt wurde, dass unter der Verkaufsfläche der Teil der Geschäftsfläche zu verstehen ist, auf dem üblicherweise die Verkäufe abgewickelt werden, einschließlich Kassenzone, Gänge und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände. Erneut bestätigt wurde auch, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die er zu Kaufzwecken einsehen kann, die aber aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden nicht betreten werden dürfen (bspw. Fleisch- oder Käsefrischtheke mit Bedienung).

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die zulässige Grundflächenzahl von **GRZ = 0,6** wird unverändert übernommen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Im Bebauungsplan wird ergänzend bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf, was sich aus dem regelmäßig höheren Stellplatzbedarf von Einzelhandelsvorhaben in Verbindung mit den vorliegenden örtlichen Gegebenheiten und der begrenzten Flächenverfügbarkeit begründen lässt.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und mit **GFZ = 0,6** festgesetzt. Dies würdigt die Grundflächenzahl in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und mit **Z = 1** festgesetzt.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Diese ergibt sich aus der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den geltenden Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und umfasst den Bereich des heutigen Marktgebäudes, einschließlich der geplanten baulichen Erweiterung. Aufgrund der räumlichen Nähe zur L 3127 und den hier zu würdigenden gesetzlichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes (Bauverbotszone) wird die Baugrenze in einem Abstand von 20 m zum befestigten Fahrbahnrand der klassifizierten Straße festgesetzt.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „In den Temperwiesen“ werden unverändert übernommen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante. Die Einfriedungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu.

Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird festgesetzt, dass mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt

werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

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.

5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen bzw. der Vegetation wurde im Oktober 2020 eine Geländebegehung durchgeführt. Nachfolgend werden die Ergebnisse beschrieben.

Das Plangebiet setzt sich vorwiegend aus dem Gebäude des Lebensmitteldiscounters im Osten und den zugehörigen Stellplätzen im Westen zusammen. Dementsprechend ist eine großflächige Flächenversiegelung bereits bestand. Angrenzend zum Plangebiet befinden sich die Londorfer Straße im Westen, Straßenverkehrsfläche, Gebäude mit dahinterliegendem Streuobstbestand, gewerblich genutzte Bebauung im Norden, Grünland und foliertes Wasserbecken im Osten und weiteres Gewerbe im Süden. Der großräumige Stellplatz ist mittels Zierbeeten, teils mit Einzelbäumen und einer südlich verlaufenden Laubstrauchhecke begrünt. Es wurden die folgenden Pflanzenarten innerhalb der Zierbeete erhoben:

<i>Lavandula spec.</i>	Lavendel
<i>Ligustrum spec.</i>	Liguster
<i>Mahonia aquifolium</i>	Mahonie
<i>Potentilla fruticosa</i>	Fingerstrauch
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Spiraea vanhouttei</i>	Pracht-Spiere
<i>Symphoricarpos albus</i>	Schneebeere

Innerhalb des zur Eingrünung dienenden Beetes angrenzend zur Londorfer Straße dominiert großflächig die Schneebeere. Dahingegen ist das Plangebiet nach Süden durch eine Laubstrauchhecke aus vielen verschiedenen Sträuchern begrenzt. Die Zierbeete innerhalb des Plangebiets werden vorwiegend von Ahornbäumen übertrauft. Es wurden insgesamt die folgenden Gehölzarten innerhalb des Plangebiets erfasst:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Amelanchier spec.</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus spec.</i>	Hartriegel

<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum spec.</i>	Liguster
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Spiraea spec.</i>	Spiere
<i>Taxus baccata</i>	Eibe
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	Runzelblättriger Schneeball

Zur Erweiterung der Verkaufsfläche von rd. 260 m² werden die westlich zum Gebäude liegenden Stellplätze, Zierbeete und Einzelbäume überplant. Die ökologisch geringwertigen Zierbeete sowie die etwas höherwertigen Einzelbäumen werden zu einem geringen Anteil bei Umsetzung der Planung in Anspruch genommen. Demnach ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf die vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen. Die (zier)artenreiche Laubstrauchhecke bleibt zum derzeitigen Kenntnisstand bestehen. In der Zusammenschau ergibt sich ein sehr geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen bzw. der Vegetation bei Umsetzung der Planung.



Geplanter Erweiterungsbereich.



Überblick über das westliche Plangebiet.

Tiere, Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Aus artenschutzfachlicher Sicht kommt dem Plangebiet aufgrund der vorhandenen Strukturen und der Lage im Siedlungsgebiet eine sehr geringe Bedeutung zu. Auch bei der Geländebegehung wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen ersichtlich. Die einzelnstehenden Laubbäume weisen einen geringen bis mittleren Stammumfang sowie keine wesentlichen Ast- oder Stammhöhlen auf, sodass dort keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Vögeln und Fledermäusen bestehen können. Dahingegen birgt die Laubstrauchhecke im Süden Potenzial für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von allgemein häufigen Arten und an Störungen angepasste Arten. Es gehen von den angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie Verkehrswegen Störungen aus, die zu Vergrämungseffekten gegenüber der Tierwelt führen. Daher ist vorwiegend von einer Nutzung des Plangebiets als temporär frequentierter Nahrungsraum auszugehen. Zudem liegt der Erweiterungsbereich für den Lebensmittelmarkt weitgehend auf den vollversiegelten Bereichen. Bei Umsetzung der Planung erfolgt somit zum derzeitigen Kenntnisstand kein Eingriff in die südliche Eingrünung. Nach den kurzzeitig auftretenden Störungen

während der Bauphase, besteht der anthropogen überprägte Nahrungsraum des Planungsraums für die Tierwelt fort. Es sind allerdings die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG zu beachten. Insbesondere ist das Folgende umzusetzen:

Von einer qualifizierten Person sind ganzjährig

- Bestandsgebäude unmittelbar vor Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten,
- Höhlenbäume unmittelbar vor Rodung / Gehölzrückschnitt und
- Strukturen, die Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen können, unmittelbar vor deren Entfernung

auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu kontrollieren. Im Falle der Betroffenheit ist die jeweilige Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

Gemäß § 39 BNatSchG hat die Rodung von Gehölzen (außerhalb des Waldes, Kurzumtriebsplantagen und gärtnerisch genutzten Grundflächen) außerhalb der Zeit von 1.03. bis 30.09. zu erfolgen.

Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Empfehlungen:

- Reduktion der Durchsichtigkeit/ Spiegelungswirkung von Fassaden:
Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig verwendet werden.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Reduktion der Lichtverschmutzung:
Es sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik/ Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von rd. 3.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden. Die Dauer der Beleuchtung sollte auf das Minimum reduziert werden.
- Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse
Es sollten Nisthilfen für Vögel- und Fledermäuse der Siedlungsgebiete am Gebäude angebracht werden. Die Kästen sind in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug und eine Pflege sollten gewährleistet sein.

Fläche und Boden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem Boden Viewer Hessen (HLNUG 2020) und dem Umweltatlas Hessen (Geologie und Boden; HLNUG 2018) entnommen. Das Plangebiet ist allerdings überwiegend bebaut und befindet sich im Siedlungskörper, weshalb die genannten Unterlagen wenig greifen bzw. Informationsgehalt liefern. Dementsprechend ist von einer hohen Vorbelastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung und vor allem durch Versiegelung auszugehen. Für die Fläche des Plangebiets findet sich keine Bodenfunktionsbewertung in den Datengrundlagen. Dennoch ist von einer umfassenden Beeinträchtigung der Bodenfunktionen aufgrund der überwiegenden Versiegelung auszugehen. Ursprünglich sollten „Böden aus Löss“ mit dem vorherrschenden Bodentyp „Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden“ vorhanden gewesen sein. Der

Erosionsatlas 2018 stellt die Erosionsgefährdung gemäß K-Faktor als sehr hoch dar. Jedoch wird der Eingriff in einen bereits versiegelten Bereich erfolgen und die auch als Erosionsschutz dienende Laubstrauchhecke im Süden wird zum derzeitigen Kenntnisstand bestehen bleiben.

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Klausning (1988) in der Teileinheit Lumda-Plateau (349.0; Haupteinheit Vorderer Vogelsberg).

Es sind aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Des Weiteren wird auf die nachfolgenden Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz verwiesen:

Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl-anhang.pdf)

Insgesamt ergibt sich bei Umsetzung der Planung eine geringfügige Konfliktsituation aufgrund des bereits bestehenden hohen Grades an Versiegelung im Eingriffsbereich.

Wasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche und es liegt fern von festgesetzten Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebieten, Abfluss- und Überschwemmungsgebieten. Etwa 160 m östlich des Plangebietes verläuft das nächste Fließgewässer und besitzt eine geringe Abflussklasse. Östlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich ein foliertes Wasserbecken.

Das Plangebiet ist annähernd vollständig versiegelt, sodass die grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) bereits bestehen.

Insgesamt ergeben sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine hinzukommenden, wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bei Umsetzung der Planung.

Klima und Luft

Das Plangebiet stellt sich aufgrund der überwiegenden Flächenversiegelung als durch Wärme und Luftschadstoffen belastete Siedlungsfläche, d. h. ein klimatischen Belastungsraum dar. Ein hoher

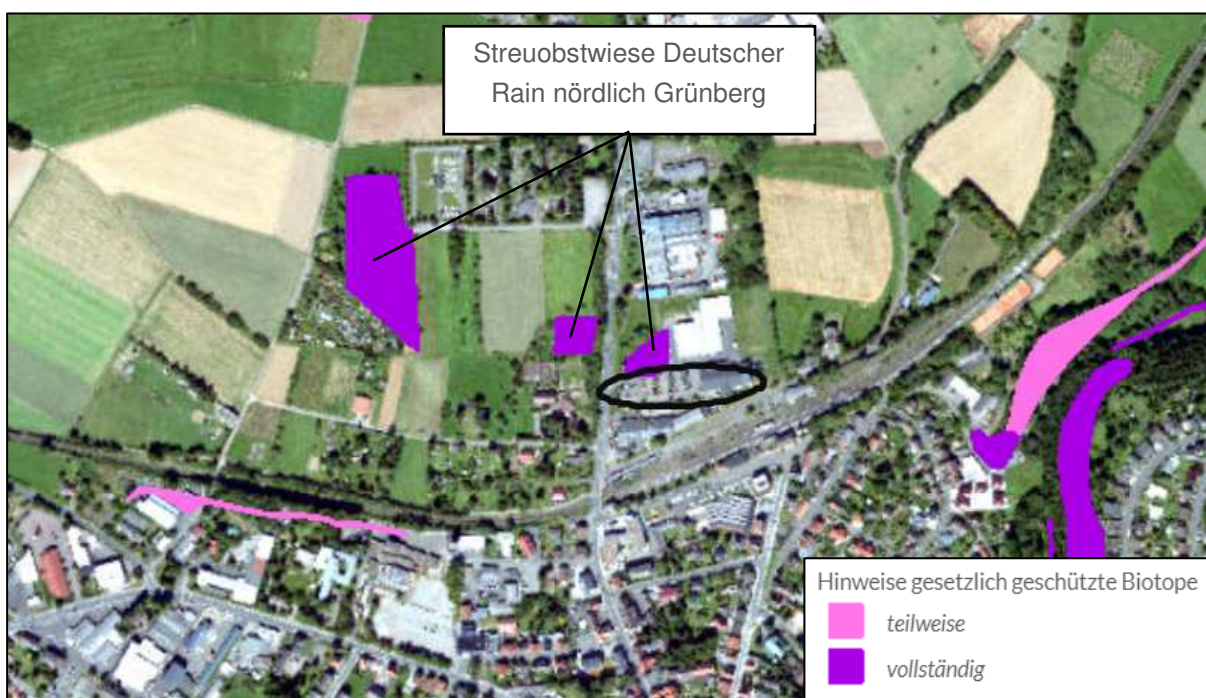
Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad führen tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Das geplante Vorhaben wird keine relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren. Eine geringe Luftschadstoffhöhung kann dennoch bei einer durch das geplante Vorhaben initiierten erhöhten Anzahl von Kunden bzw. Verkehrsbewegungen hinzukommen.

Insgesamt sind aufgrund der geringen Größe des Eingriffsbereichs und der hohen Vorbelastung keine wesentlichen negativen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung auf das Klima und die Luft zu erwarten.

Dennoch sollten großkronige Laubbäume auf dem gesamten Stellplatz nachgepflanzt werden und gepflegt werden. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen besonders in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche.

Natura-2000-Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Der Planungsraum befindet sich mehr als drei Kilometer von Natura-2000-Gebieten entfernt, sodass sich keine Betroffenheit ergibt. Angrenzend zum Plangebiet liegt sich ein Streuobstbestand, der im Rahmen des § 13 HAGBNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG als „Hinweis gesetzlich geschützte Biotope“ im Natureg Viewer gekennzeichnet ist. Des Weiteren sind keine anderweitigen Schutzgebiete oder Flächen mit rechtlichen Bindungen angrenzend oder innerhalb des Plangebiets vorhanden. Da die Erweiterung des Verkaufsgebäudes auf bereits vorwiegend versiegelten Flächen erfolgt und die Erschließungsstraße sowie partiell das Gebäude zwischen Bestand und Eingriffsbereich liegen sowie keine Nutzungsänderung ermöglicht wird, sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion des Streuobstbestandes ersichtlich.



Lage des Plangebiets (schwarz umrandet) zu den Hinweisen auf gesetzlich geschützte Biotope (Natureg Viewer Hessen, Zugriff: 12/2020, eig. Bearb.)

Orts- und Landschaftsbild

Im Zuge der vorliegenden Planung ist eine Erweiterung des bestehenden Verkaufsbäudes vorgesehen. Wesentliche orts- und landschaftsbildändernde Eingriffe im Plangebiet finden zum derzeitigen Kenntnisstand nicht statt. Das Plangebiet und dessen Umgebung ist durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Die Bäume der Stellplatzfläche, die Eingrünung und die Einzelgehölze werden zum derzeitigen Kenntnisstand größtenteils bestehen bleiben. Allerdings wurden diese im vorliegenden Bebauungsplan nicht zum Erhalt festgesetzt

Das nächstliegende Landschaftsschutzgebiet die „Landschaftsteile Gemarkung Grünberg“ (Nr. 2531002) liegt rd. 400 m östlich vom Plangebiet entfernt und wird aufgrund der genannten Entfernung nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zum derzeitigen Kenntnisstand.

Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

Das Plangebiet befindet sich in einem vorwiegend gewerblich genutzten Bereich, nahe des Bahnhofes der Stadt Grünstadt. Lediglich östlich und westlich des Plangebiets liegen potenziell für Spaziergänge dienende Freiflächen. Jedoch sind im Plangebiet keine Wegestrukturen, die die Freiflächen östlich und westlich des Plangebiets verbinden, vorhanden. Es besitzt keine wesentlichen Erholungs- und Freizeitfunktionen. Ebenfalls ergeben sich im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes keine negativen Effekte, sodass insgesamt keine wesentlichen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ersichtlich sind.

Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung zum derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen. Es befindet sich in ausreichender Entfernung (rd. 180 m) südlich des Plangebiet das Einzelkulturdenkmal „Gallusstraße 1“. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz, welches in den umgebenden Erschließungsstraßen vorhanden ist. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Löschwasserversorgung ebenfalls über das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Abwasserentsorgung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Abwassersystem. In den umgebenden Erschließungsstraßen ist die Leitungsinfrastruktur im Bestand vorhanden, über die das im Plangebiet anfallende Abwasser, wie bisher, ordnungsgemäß abgeleitet werden kann.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) hingewiesen.

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da der § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und der damit verbundenen Anpflanzung von Laubgehölzen.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Grünberg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

8. Bergbau

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Gebiet eines angezeigten Bergwerksfeldes, in dem Bergbau betrieben wurde. Nach den Informationen des Regierungspräsidiums Gießen (Stellungnahme vom 08.01.2013) haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Bereiches stattgefunden.

9. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. 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. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind unter Hinweis auf die umgebenden Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen sind, nicht zu erwarten.

11. Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme üblicher Hausanschlüsse sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

14. Anlagen und Gutachten

- Vorprüfung des Einzelfalls, Planungsbüro Fischer, Stand: 01.02.2021

Planstand: 01.02.2021

Projektnummer: 20-044

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH
Charlotte Schweikart (M. Sc. Umweltwissenschaften)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg
T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de