

Beschlussvorlage	
VL-48/2023	
Datum	22.03.2023
Aktenzeichen	60 I
Sachbearbeiter/-in	Frau Luboeinski

Gemeinde Ehringshausen

Rathausstraße 1, 35630 Ehringshausen
Tel: 06443-6090, Fax: 06443-60912

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	27.03.2023	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	24.04.2023	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	24.04.2023	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	27.04.2023	beschließend

Betreff:

**Bebauungsplan OT Ehringshausen Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“
– als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB –
hier: Neufassung des Aufstellungsbeschlusses**

Sachdarstellung:

Im westlichen Abschnitt des ehem. Omniplastareals sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums geschaffen werden.

Es ist geplant, die im Gemeindegebiet bestehenden Märkte: LIDL und REWE in das Plangebiet zu verlagern und zu erweitern:

- Lebensmitteldiscounters (LIDL) von 800 m² Verkaufsfläche (VK) auf max. 1.450 m² VK
- Lebensmittelvollsortimenters (REWE) von 1.560 m² VK (inkl. Getränke) auf max. 1.930 m² VK (davon 1.490 m² für Lebensmittel und 440 m² für Getränke)

Die beiden Märkte sollen ergänzt werden durch eine Bäckerei.

Das hier vorgesehene Nahversorgungszentrum wird einen wichtigen Beitrag zur zukunftsorientierten Neuaufstellung der Grund- bzw. Nahversorgung der örtlichen Bevölkerung leisten und ist somit im öffentlichen Interesse.

Die geplanten Märkte sollen sich um eine zentrale Kundenstellplatzanlage mit rd. 190 Stellplätzen gruppieren.

Entlang der Bahnstrecke, im Bereich der Fußgängerunterführung zum Bahnhof, soll eine P+R Stellplatzanlage angelegt werden. Gem. entsprechender Abstimmung zwischen dem Projektentwickler REVIKON und der Gemeinde Ehringshausen soll diesbezüglich auch die örtliche Nahverkehrsinitiative in die Entwurfserarbeitung einbezogen werden.

Die Zufahrt für die künftigen Kunden des Nahversorgungszentrums sowie die Nutzer der P+R Stellplatzanlage erfolgt von Westen über die Straße Dreieiche.

Die Anlieferung des Marktstandortes soll Konzeption von Osten über die Erschließungsstraße durch das ehem. Omniplastareal erfolgen, so dass Kunden- und Lieferverkehr weitgehend voneinander getrennt verlaufen. Im Rahmen von bereits vorliegenden Verkehrsuntersuchungen wurde nachgewiesen, dass das bestehende Straßennetz zur Aufnahme und Ableitung der entstehenden Kunden und Lieferverkehre in der Lage ist.

Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Einzelhandelsstandortes war im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, um die Vereinbarkeit des Vorhabens mit regional- und landesplanerischen Zielen und Grundsätzen zu klären.

Mit Beschluss des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung vom 13.01.2023 wurde die Abweichung für das oben beschriebene Vorhaben zugelassen.

Im Zuge des dazu erfolgten Anhörungsverfahrens wurde durch das Dezernat 31 des Regierungspräsidiums Gießen dargelegt, dass es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Areal im Siedlungsbereich handelt und das Vorhaben der Wiedernutzbarmachung diene. Insofern lägen die Rahmenbedingungen vor, den Bebauungsplan im sog. „beschleunigten Verfahren“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufzustellen.

Insofern soll durch die Neufassung des Aufstellungsbeschlusses diesem verfahrensrechtlichen Aspekt Rechnung getragen werden.

Verfahrensweg:

Der Bebauungsplan soll, abweichend vom bisherigen Aufstellungsbeschluss vom 16.12.2021 und entsprechend der o.g. Empfehlung des Regierungspräsidium Gießen, Dez. 31, als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen z.B.: der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.

Verfahrensbeschleunigung ergibt sich durch Verfahrenserleichterungen:

- Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung.
- Die Beteiligungsverfahren erfolgen in beschleunigter Form im sog. „vereinfachten Verfahren“ gem. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB.

Voraussetzung für die Anwendung des Instruments „§ 13a BauGB“:

- Solche Bebauungspläne dürfen in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen.
- Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die o.g. Voraussetzungen.

Eine förmliche Änderung des Flächennutzungsplans ist in diesem Fall nicht erforderlich. Dieser kann, nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB „im Wege der Berichtigung“, d.h. ohne förmliches Änderungsverfahren verwaltungsintern „angepasst“ werden.

Finanzielle Auswirkungen:

entfällt

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** des nachfolgend aufgeführten **Bebauungsplans**:

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:

OT Ehringshausen Nr. 24 „Nahversorgungszentrum“

Allgemeines Planungsziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die geplante Entwicklung eines Nahversorgungszentrums sowie einer P+R Stellplatzanlage im westlichen Bereich des ehemaligen Omniplastareals.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und liegt innerhalb der Siedlungslage. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung, daher soll der Bebauungsplan nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, ohne Umweltprüfung durchgeführt werden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umschließt eine Fläche von rd. 3 ha und umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke in der Gemarkung Ehringshausen:

Flur 20: 82/1, 111/82 tlw.

Flur 21: 42/2 , 42/3 tlw., 42/4, 47/4 tlw., 47/5, 48/4, 48/9, 48/10, 49, 50, 67, 68,
114/42

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist darüber hinaus aus der nachfolgenden Karte ersichtlich (fett umrandeter Bereich), die Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Anlage(n):

1. Nahversorgungszentrum_UebersichtA4