

Beschlussvorlage

VL-132/2021

Gemeinde Ehringshausen

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

Datum	12.11.2021
Aktenzeichen	60 I
Sachbearbeiter/-in	Frau Luboeinski

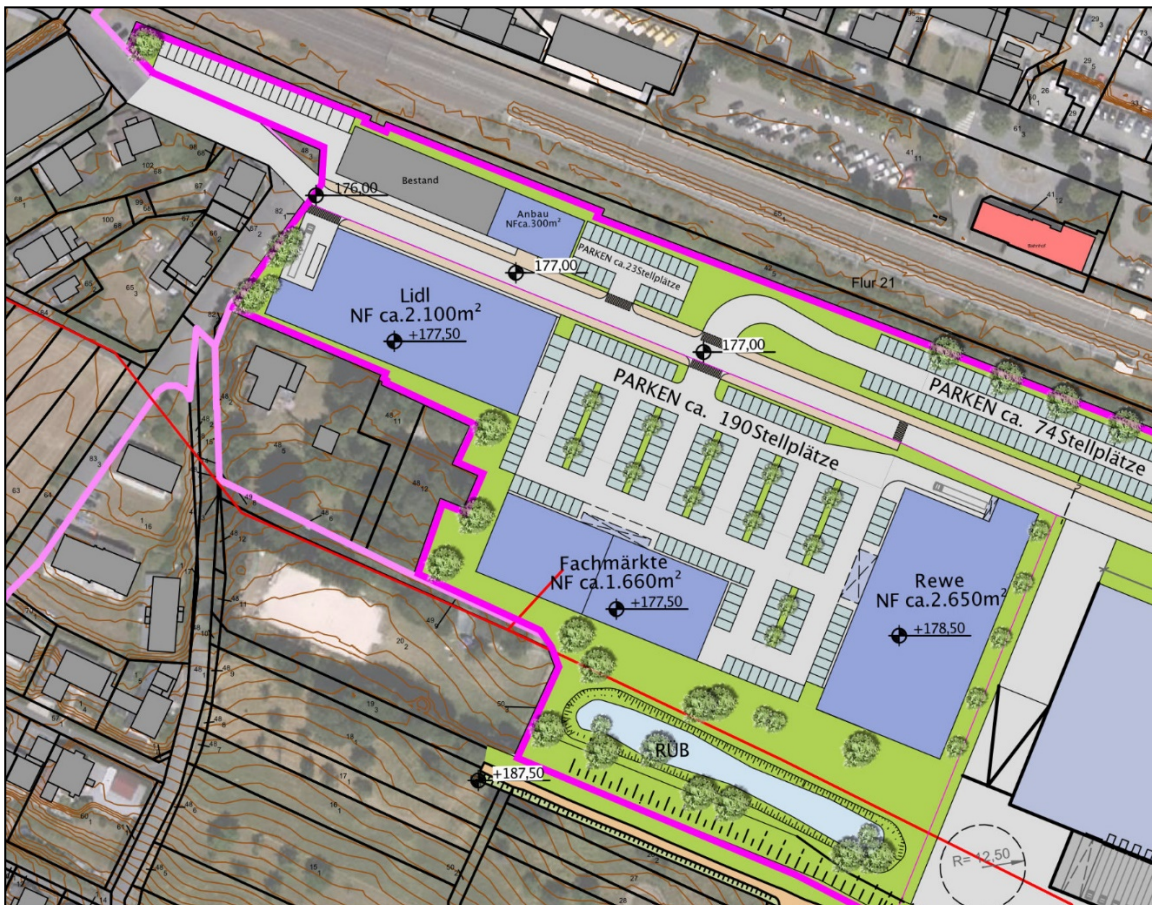
Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Gemeindevorstand der Gemeinde Ehringshausen	29.11.2021	vorberatend
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	13.12.2021	vorberatend
Haupt - und Finanzausschuss	13.12.2021	vorberatend
Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen	16.12.2021	beschließend

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP)

Sachdarstellung:

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



sind konkrete Anfragen der Fa. REWE sowie der Fa. LIDL, die ihre bisherigen Standorte in der Ortslage von Ehringshausen bzw. in Katzenfurt aufgrund nicht vorhandener Expansionsmöglichkeiten verlassen wollen. Die Fa. REVIKON hat dazu den oben aufgeführten Entwurf für die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums im westlichen Abschnitt des ehemaligen Omniplastareals erarbeitet. Der Entwurf sieht den Abriss des größten Teils der aktuell vorhandenen Bausubstanz vor. Die geplanten Märkte gruppieren sich um eine zentrale Kundenstellplatzanlage mit rd. 190 Stellplätzen. Der REWE Markt (rd. 2.650 m² Nutzfläche / 2.000 m² Verkaufsfläche) und der LIDL Markt (rd. 2.100 m² Nutzfläche / 1.200 – 1.400 m² Verkaufsfläche) sollen ergänzt werden durch 2 Fachmärkte mit insgesamt rd. 1.660 m² Nutzfläche bzw. 2 x je 600 m² Verkaufsfläche. Aktuell laufen bereits Gespräche zwischen der REVIKON und Interessenten. Darüber hinaus sollen entlang der Bahnstrecke weitere Stellplätze angelegt werden, die auch eine direkte fußläufige Verbindung zu der Fußgängerunterführung zum Bahnhof bzw. zur Ortslage Ehringshausen erhalten und somit auch als P+R Stellplätze genutzt werden können. Gem. entsprechender Abstimmung zwischen REVIKON und Gemeindeverwaltung soll diesbezüglich auch die örtliche Nahverkehrsinitiative in die Entwurfserarbeitung einbezogen werden.

Die Anlieferung des Marktstandortes soll nach aktueller Konzeption von Osten über die Erschließungsstraße durch das ehem. Omniplastareal erfolgen.

Durch die vorgesehene Verknüpfung der Verkehrsarten (motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Fußwege) kann der Standort so auch die raumordnerisch gewünschte Nähe zum Verbraucher und die Erreichbarkeit für weniger mobile Bevölkerungsteile gewährleisten.

Das geplante Nahversorgungszentrum ist aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsflächen als „großflächiger Einzelhandelsstandort“ zu bewerten. Diese sind, gem. Vorgaben der Regional- und Landesplanung vorrangig nur in Mittel- und Oberzentren vorgesehen. Insofern ist im Vorfeld der angestrebten Bauleitplanung eine Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde (Dezernat Regionalplanung beim Regierungspräsidium Gießen) erforderlich.

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.

Vorgeschlagener Verfahrensweg:

Die Rahmenbedingungen zur Umsetzung der Planungsaufgabe im beschleunigten¹ oder vereinfachten Verfahren² nach Baugesetzbuch liegen **nicht** vor. Daher ist die Bebauungsplanänderung in einem **zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung** aufzustellen.

Darüber hinaus ist auch eine **Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)** erforderlich. Diese ist ebenfalls im zweistufigen Regelverfahren aufzustellen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan (gem. § 2 Abs. 1 BauGB):

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

¹ § 13a BauGB

² § 13 BauGB

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung:

„Nahversorgungszentrum“

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

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

Flur 24: 42/2 tlw.

Flur 25: 21, 22, 25/1, 38/2, 39/3 tlw., 40/3 tlw., 49/6 tlw., 49/9 tlw., 50/3, 51/4

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

2. Aufstellungsbeschluss zur FNP - Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB):

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ehringshausen beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB die **Aufstellung** der **FNP-Änderung** zum Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum“ im Ortsteil Ehringshausen:

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umschließt den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum“ in der Gemarkung Ehringshausen.

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

Anlage(n):

1. BPL-Nahversorgungszentrum-UebersichtA4
2. FNP-Nahversorgungszentrum-UebersichtA4