

Gemeinde Sinn, Ortsteil Sinn

Bebauungsplan "B 277/II" 6. Änderung



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flur 1 Flurnummer
- 25/12 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- E 20 kV-Stromleitung (nicht eingemessen)
- G Gasleitung (nicht eingemessen)
- T Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH (nicht eingemessen)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet der Dill

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Hinweis

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes "B 277/II" ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung und hier insbesondere die textliche Festsetzung Ziffer 2.2.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes „B 277/II“ 4. Änderung hinsichtlich des bestehenden Einzelhandelsausschlusses für die Zulässigkeit eines Baumarktes innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes mit der lfd. Nr. 1. Die Änderung ist nachfolgend hervorgehoben. Darüber hinaus erfolgt die Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Bereich. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „B 277/II“ 4. Änderung.

Textliche Festsetzungen

- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO gilt für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe:
- 2.2.1 Die Einrichtung von Verkaufsstellen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig; die Verkaufsstelle darf einen untergeordneten Teil der durch das jeweilige Betriebsgebäude bebauten Fläche einnehmen. Ausgenommen hiervon ist ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 750 m² zzgl. 150 m² Außenverkauf.
- 2.2.2 Vergnügungsstätten sind unzulässig.
- 2.2.3 Es sind ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sind unzulässig.

Nutzungsschablone

| Nr. | Baugebiet | GRZ | Z |
|-----|-----------|-----|----|
| 1 | GEe | 0,8 | II |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Gemeindevertretung gefasst am 19.06.2018
- Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.07.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 12.07.2018
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich 23.07.2018
24.08.2018
- Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO erfolgte durch die Gemeindevertretung am 13.11.2018
- Die Bekanntmachungen erfolgten in den Sinner Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Sinn, den _____

Bürgermeister

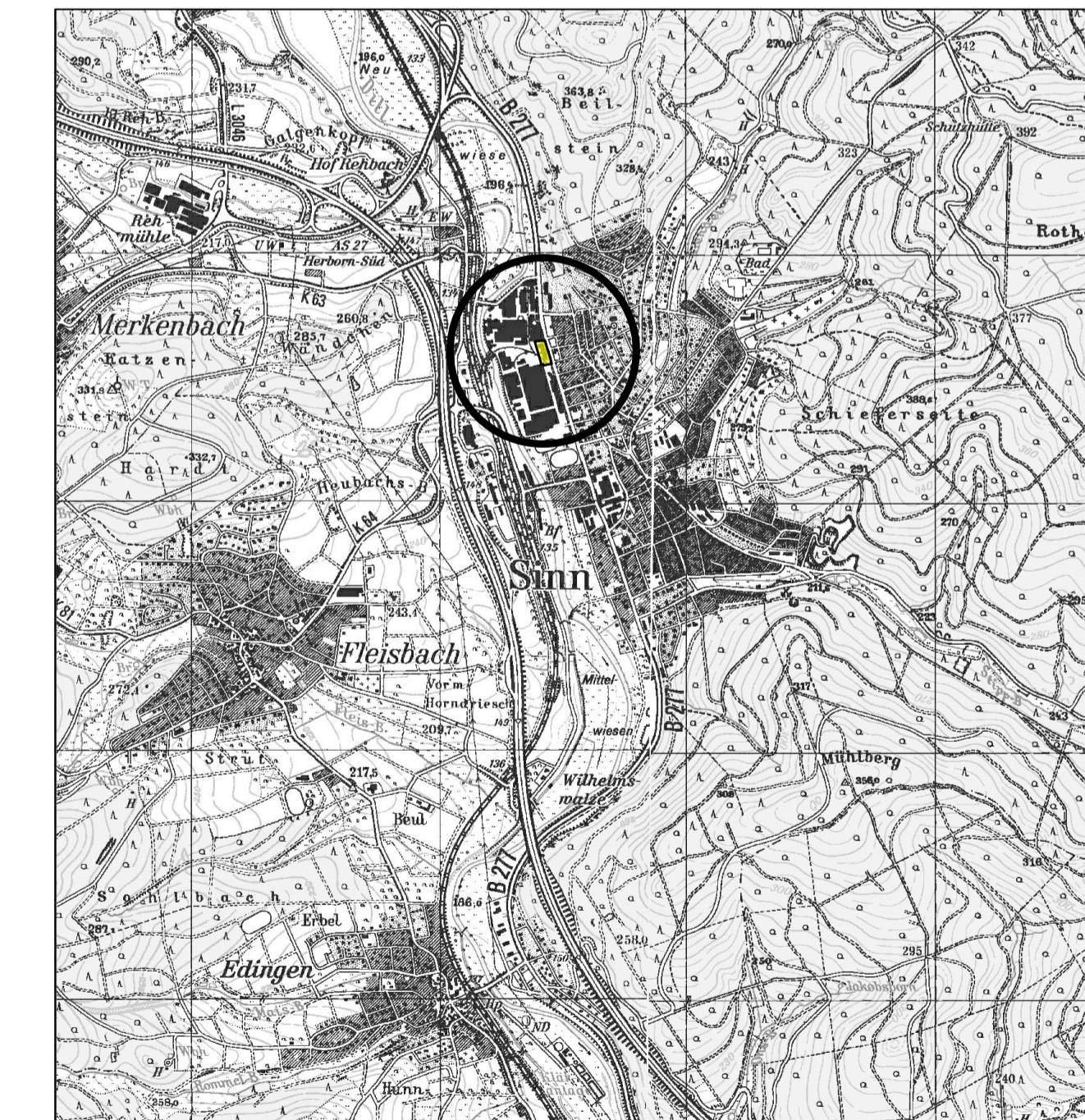
Rechtskraftvermerk:

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: 22.11.2018

Sinn, den _____

Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Gemeinde Sinn, Ortsteil Sinn
Bebauungsplan "B 277/II" 6. Änderung

Satzung

Stand: 04.07.2018
02.10.2018

Bearbeiter: Roeßing
Voith

Maßstab: 1: 500



Gemeinde Sinn, Ortsteil Sinn

Begründung zum Bebauungsplan

„B 277/I“ 6. Änderung

Satzung

Planstand: 02.10.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

Dipl.-Bauing. (FH) Birgit Roeßing, Stadtplanerin AKH

Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkungen | 3 |
| 1.1 | Veranlassung und Planziel..... | 3 |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich..... | 4 |
| 1.3 | Verfahren..... | 4 |
| 1.4 | Regionalplanung | 5 |
| 1.4.1 | Ziele und Grundsätze der Raumordnung | 5 |
| 1.4.2 | Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO..... | 12 |
| 1.5 | Vorbereitende Bauleitplanung..... | 15 |
| 1.6 | Innenentwicklung und Bodenschutz | 15 |
| 2 | Inhalt und Festsetzungen | 15 |
| 3 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften..... | 16 |
| 4 | Verkehrliche Erschließung und Anbindung..... | 16 |
| 5 | Berücksichtigung umweltschützender Belange..... | 16 |
| 5.1 | Umweltprüfung und Umweltbericht | 16 |
| 5.2 | Eingriffs- und Ausgleichsplanung..... | 16 |
| 5.3 | Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB..... | 16 |
| 6 | Immissionsschutz..... | 17 |
| 7 | Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz..... | 17 |
| 8 | Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen..... | 19 |
| 9 | Denkmalschutz..... | 20 |
| 10 | Bergaufsicht | 20 |
| 11 | Sonstige Infrastruktur | 20 |
| 12 | Bodenordnung | 20 |
| 13 | Kosten..... | 20 |

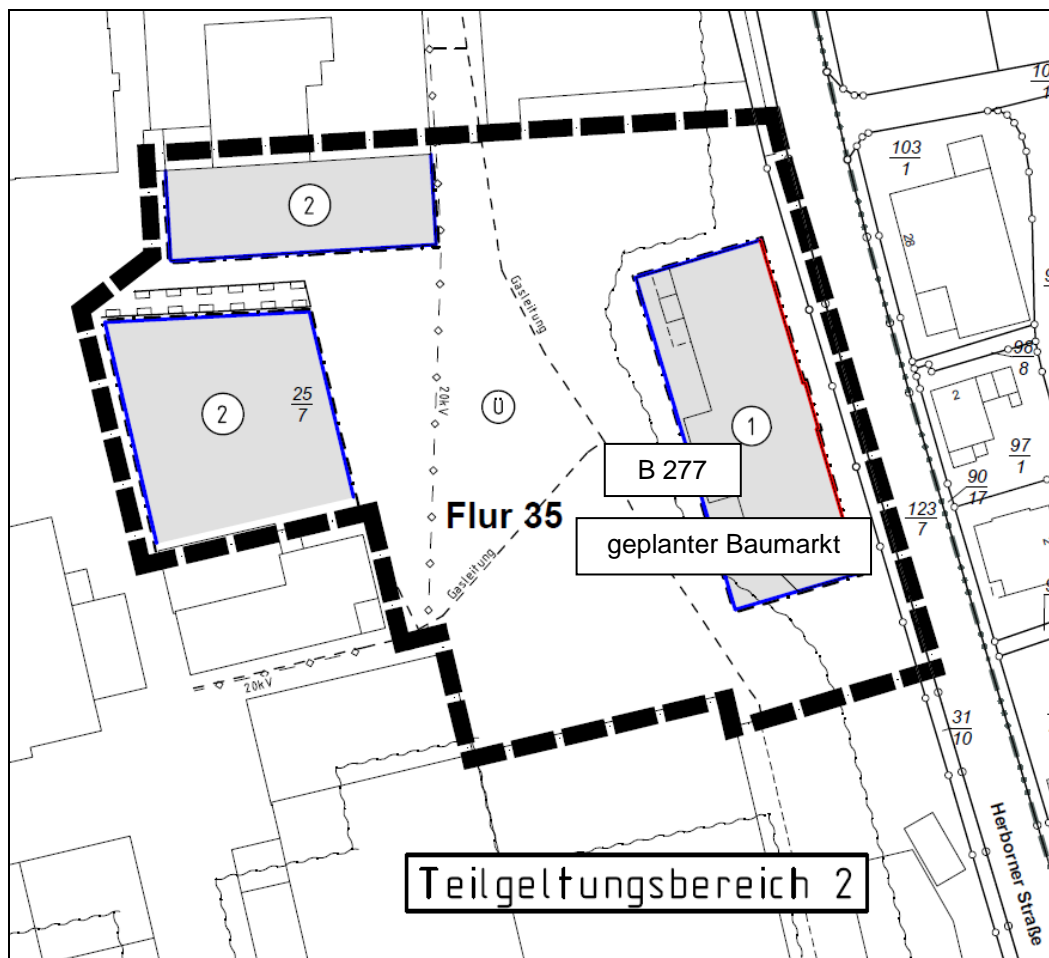
1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

In zentraler Lage im Ortsteil Sinn unmittelbar an der Bundesstraße 277 (B 277) befindet sich das derzeit leerstehende Gebäude des ehemaligen Edeka-Marktes. Seit Edeka aus dem Altstandort ausgezogen ist, steht das ehemals repräsentative zweigeschossige Gebäude leer. Zwischen der viel befahrenen Bundesstraße und den zentralen Parkplatz des Gewerbegebietes gelegen, gestaltet sich die Neuvermietung schwierig, so dass der Leerstand schon seit mehreren Jahren andauert. Allein schon vom äußeren Erscheinungsbild her entsteht hier ein städtebaulicher Missstand. Erst nach langwieriger Suche und intensiven Bemühungen konnte ein Interessent gefunden werden, der bereit ist, sein Raumprogramm an den gegebenen Grundriss anzupassen. Es handelt sich um einen Discount-Baumarkt. Das Unternehmen stellt sich mit folgender Betriebsbeschreibung vor:

Das Konzept der „Sonderpreis Baumärkte“ ist das eines Discounters im Baumarktartikelbereich. Ein Sonderposten-Baumarkt bietet für die Kunden wichtigen Artikel für Hobby, Heim und Werkstatt und ist somit Anlaufstation für Heimwerker, Selberrmacher und Renovierer. Der Schwerpunkt des Sortiments liegt hierbei in der Schrauben- und Kleineisenabteilung. Der stationäre Einzelhandel „Sonderpreis Baumarkt“ zeichnet sich durch eine Verkaufsfläche von 600 - 1.000 m² aus. Im vorliegenden Fall wird eine Verkaufsfläche von insgesamt 900 m² angestrebt, wobei innerhalb des Gebäudes eine Verkaufsfläche von 750 m² und im Außenverkauf rd. 150 m² entstehen soll.

Rechtskräftiger Bebauungsplan „B 277/I“ 4. Änderung (2. Teilgeltungsbereich)



genordet, ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „B 277/I“ 4. Änderung, der hier ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausweist. Neben der Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten enthält der Bebauungsplan, zur Würdigung der Ziele der Raumordnung, einen Einzelhandelsausschluss. Bei dem geplanten Sonderposten-Baumarkt handelt es sich jedoch um ein Einzelhandelsvorhaben, so dass der rechtskräftige Bebauungsplan der Umsetzung zunächst entgegensteht. Für die Verwirklichung des Planvorhabens bedarf es daher der Änderung des Bebauungsplanes.

Da mit der Ansiedlung eines Sonderposten-Baumarktes die Angebotsvielfalt im Bereich des Einzelhandels im Gemeindegebiet erweitert werden und zudem ein Gebäudeleerstand in zentraler Innerortslage behoben und einer neuen Nutzung zugeführt werden kann, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Sinn in ihrer Sitzung am 19.06.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „B 277/I“ 4. Änderung gefasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung des derzeit leerstehenden Gebäudes des ehemaligen Edeka-Marktes für einen Sonderposten-Baumarkt geschaffen werden. Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO wird weiter beibehalten. Gegenstand der Änderung ist ausschließlich die Formulierung einer Ausnahme hinsichtlich des bestehenden Einzelhandelsausschlusses für die Zulässigkeit eines Baumarktes. Darüber hinaus erfolgt die geringfügige Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche. Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „B 277/I“ 4. Änderung gelten unverändert fort.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Firmengelände der Fa. Haas & Sohn und umfasst hier das Gebäude des ehemaligen Edeka-Marktes einschließlich der angrenzenden Frei- und Stellplatzflächen. Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,5 ha, die auf das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entfallen.

1.3 Verfahren

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.

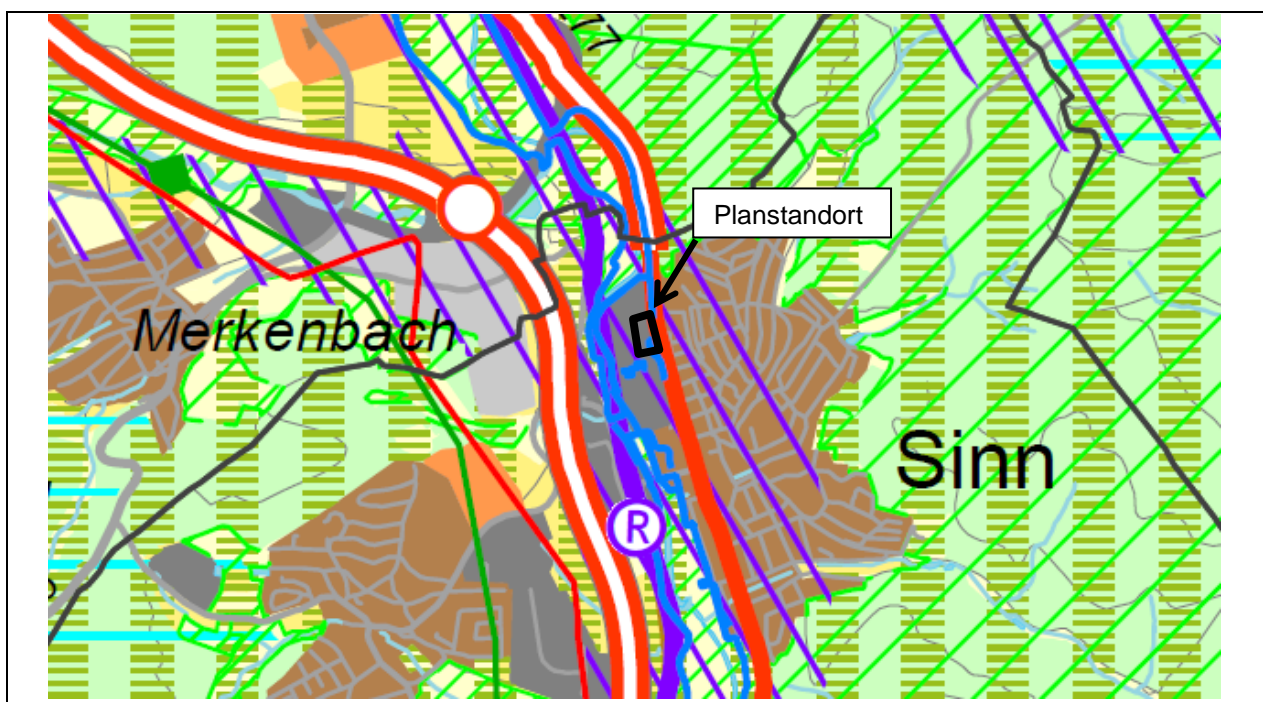
Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um eine Behebung eines Gebäudeleerstandes in zentraler Lage im bebauten Siedlungszusammenhang des Ortsteils Sinn handelt. Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,5 ha, wodurch die maßgebliche Schwellenwert von 2,0 ha deutlich unterschritten wird. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt 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 Gemeinde Sinn kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, das 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, wengleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen in Kap. 5.3).

1.4 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen RPM 2010 als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe Bestand dargestellt. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Sinne § 8 BauNVO wird weiterhin beibehalten, so dass diesbezüglich der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Überlagert wird die Darstellung durch ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Da Plangebiet ist aufgrund der Vornutzung bereits vollständig versiegelt und verfügt somit bereits heute über keine besondere Klimafunktion.

Ausschnitt Regionalplanes Mittelhessen 2010 (genordet, ohne Maßstab)



Für den Standort angestrebt wird eine Verkaufsfläche von 750 m² zuzüglich eines Außenverkaufs von 150 m². Auch wenn es sich um kein zentrenrelevantes und kein nahversorgungsrelevantes Sortiment handelt und aufgrund der vergleichsweise geringen Verkaufsfläche auch keine Auswirkungen Sinne des § 11 Satz 3 BauNVO zu erwarten sind, die einer Genehmigung entgegengehalten werden könnten, bedarf es doch eines Abweichungsverfahrens, denn Ziel 5.4-10 des Regionalplans schließt, unabhängig der Raumrelevanz eines Vorhabens, innerhalb der Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe grundsätzlich alle Verkaufsflächen aus. Der Abweichungsantrag behandelt die von ihm berührte verbindlichen Ziele und abwägungsbeachtlichen Grundsätze der Raumordnung:

1.4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 setzt sich in seinem Kapitel 5.4 mit Einzelhandelsvorhaben auseinander. Mehrere der hier formulierten Ziele sind unmittelbar aus dem Landesentwicklungsplan Hessen

2000 übernommen, weshalb die folgenden Ausführungen auch als Grundlage für die Beantragung einer Abweichung vom LEP dienen.

5.4-1 (G) Die verbrauchernahe Versorgung soll unter der Zielsetzung räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnnahen Grundversorgung, in zumutbarer Erreichbarkeit auch für immobile Bevölkerungsschichten erhalten bleiben. Dies gilt in besonderer Weise für die ortsteilbezogene Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.

Gegenstand des Grundsatzes ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs - Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel. Die geplante Ansiedlung eines Discout-Baumarktes berührt diesen Plansatz nicht.

5.4-2 (G) Großflächige Einzelhandelsprojekte (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) müssen sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügen.

Das Gebot des Einfügens wurde von der Oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen bereits im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „B 277/1“ geprüft. Im Ergebnis wurde sogar der Ansiedlung eines nach der damals gültigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes von 1987 großflächigen Lebensmittelmarktes zugestimmt. Da sich die stadträumliche Situation des Standortes seit 1997 nicht abwägungsbeachtlich geändert hat, kann auch für den nunmehr geplanten Discount-Baumarkt angenommen werden, dass er sich in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung einfügt.

Der RPM 2010 verzichtet auf eine eigene Definition der Großflächigkeit. Daher wird hier auf die Baunutzungsverordnung Bezug genommen. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsvorhaben großflächig, wenn Sie sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können. Die Regelvermutungsgrenze der Baunutzungsverordnung liegt bei 1.200 m² Geschossfläche. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes 2005 beginnt die Großflächigkeit bei 800 m² Verkaufsfläche; der Beurteilung zugrunde lag allerdings ein Lebensmittelmarkt, von dem ungleich umfangreichere Auswirkungen i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO erwartet werden können.

Da das aktuell leerstehende Gebäude, in das der Discount-Baumarkt einziehen möchte, zwei Geschosse aufweist, können die 1.200 m² Geschossfläche erreicht und überschritten werden. Dies gilt - unter Einbeziehung des Außenverkaufs - auch für die durch die Rechtsprechung entwickelte Grenze von 800 m² Verkaufsfläche. Auswirkungen i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO sind, wie noch darzulegen sein wird, aber nicht zu erwarten. Der vorliegende Antrag begehrt daher auch nicht die Umwidmung des derzeit ausgewiesenen Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, wie dies für großflächige Einzelhandelsprojekte gem. RPM in der Regel erforderlich wird, sondern nur die Ergänzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes um eine Ausnahmefestsetzung im Sinne § 31 Abs. 1 BauGB.

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 Einzelhandelsvor-

haben ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig (Zentralitätsgebot).

Der zur Ansiedlung vorgesehene Discount-Baumarkt kann mit einer Verkaufsfläche von 750 m² zzgl. 150 m² Außenverkauf als „großflächiges Einzelhandelsprojekt“ i.S. von 5.4-3 (Z) eingestuft werden. Die Gemeinde Sinn ist im RPM als Grundzentrum ausgewiesen, mit Sinn als zentralem Ortsteil.

Die Bedeutung des Einzelhandels liegt lt. LEP vor allem in einer flächendeckenden Versorgung der - auch nicht motorisierten - Bevölkerung mit einem differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit.

Soweit der Plansatz auf die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs abhebt, ist er vorliegend unbeachtlich.

Der Landesentwicklungsplan spricht aber weitergehend von einem „differenzierten und bedarfsgerechten Warenangebot“ und bezieht damit auch alle sonstigen Sortimente mit ein. Angesprochen sind hier die Baumarktsortimente. Die seit den 1960er Jahren¹ entstandenen Bau- und Heimwerkermärkte, häufig ergänzt um einen Gartencenter, haben die Angebote von Eisenwarenhändlern, Farbengeschäften, Holz- und Baustoffanbietern, Gärtnereien und Baumschulen zusammengeführt. Viele der zuvor in nahezu allen Gemeinden anzutreffenden Fachgeschäfte sind in der Folge aus dem Markt ausgeschieden.

Nach der Definition des Branchenverbandes BHB² muss ein Baumarkt mindestens 1.000 m² Verkaufsfläche bieten und über eine bestimmte Warenklassifikation verfügen, um als solcher anerkannt zu werden. Nach dieser Definition gab es 2005 in Deutschland 2.520 Baumärkte. Spätestens mit der Insolvenz von Praktiker im Jahr 2013 hat auch die Öffentlichkeit von dem Überangebot bei den Baumärkten erfahren, welches bei den Konzernen Anlass zu einer Konsolidierung des Filialnetzes gab. So nahm die Zahl der Standorte lt. BHB von 2447 im Jahr 2010 auf 2132 im Jahr 2017 ab. Diese Ausdünnung führt aber auch zu Lücken, die wiederum Raum für neue Konzepte bieten. Ein solches bildet auch der in Sinn zur Ansiedlung geplante Discount-Baumarkt ab. Er liegt mit seiner Verkaufsfläche unterhalb der Mindestgröße des Branchenverbandes und schließt mit seinem Schwerpunkt Eisenwaren an den früheren Facheinzelhandel an. Damit wird aber auch offenkundig, dass es sich um einen „Nahversorger“ handelt, dessen Markteinzugsbereich nicht mit dem großer Bau- und Heimwerkermärkte vergleichbar ist und der auch im Einvernehmen mit dem Zentralitätsgebot in einem Grundzentrum angesiedelt werden kann.

5.4-4 (Z) Großflächige Einzelhandelsprojekte haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen (Kongruenzgebot). Sie haben bei Festlegung ihrer Verkaufsflächengröße, der Sortimentsgruppen und des daraus resultierenden Einzugsbereichs den zentralörtlichen Verflechtungsbereich (Versorgungsbereich) zu beachten. Dabei kommt dem interkommunalen Abstimmungsgebot eine besondere Bedeutung zu.

Die Lage der Gemeinde Sinn im tief eingeschnittenen Dilltal und der Verlauf der überörtlichen Verkehrsinfrastruktur sprechen dafür, die bezogen auf den Verlauf der Dill oberhalb und unterhalb der Gemeinde Sinn liegenden Wettbewerbsstrukturen zu betrachten.

Der nächstgelegene großflächige Bau- und Gartenmarkt, Herkules, steht in Herborn, im Gewerbepark Untere Au 1. Allein schon die zulässigen Verkaufsflächen für den Baumarkt von 4.000 m² und für den

¹ Bauhaus 1960, Hornbach 1968, Obi 1970

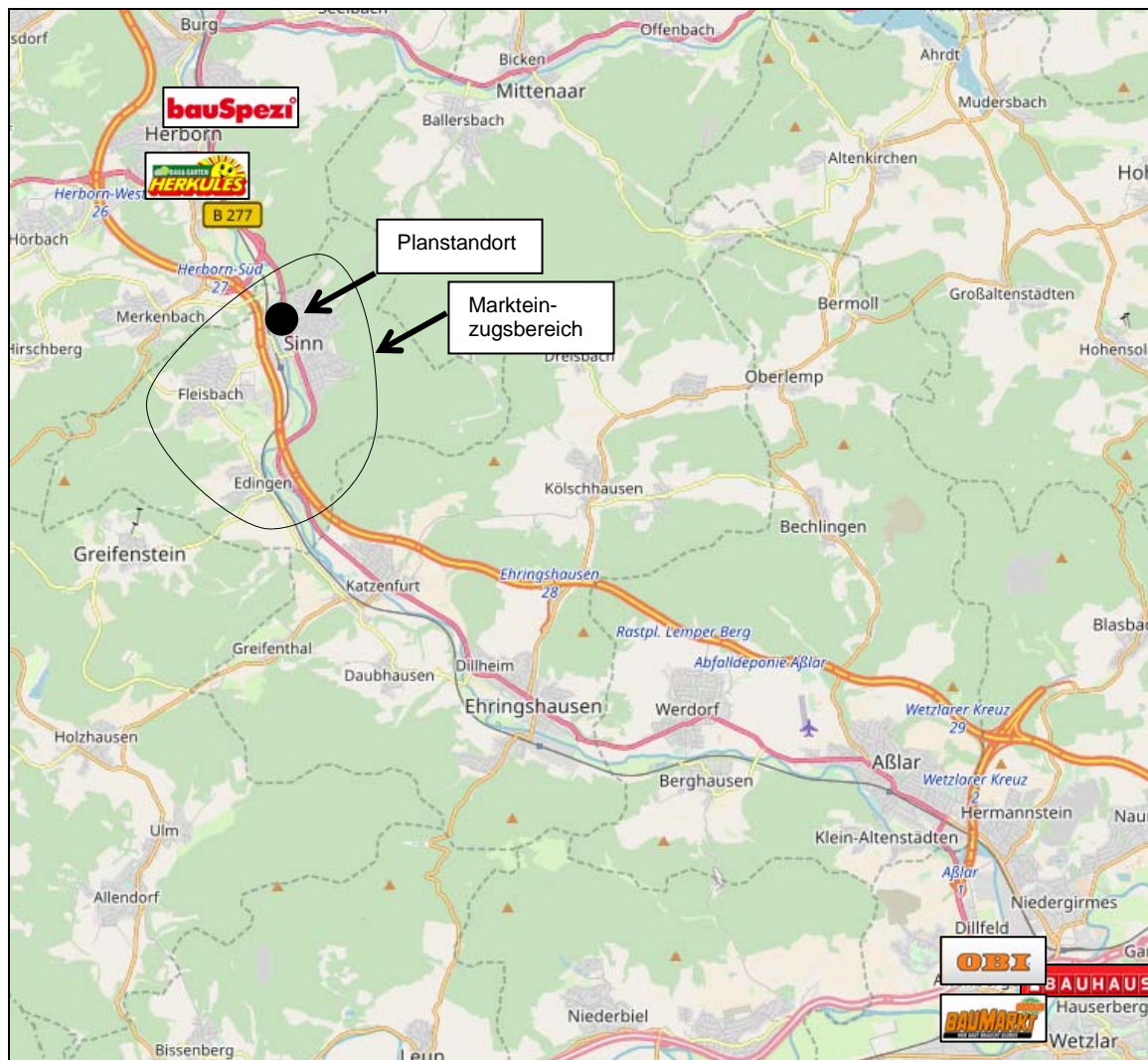
² Bundesverband Deutscher Heimwerker-, Bau- und Gartenfachmärkte e.V. (www.bhb.org)

Gartenmarkt von 3.800 m² belegen, dass durch den neuen Anbieter im Sinn keine abwägungsrelevanten Umsatzumverteilungen zu erwarten sind. Dies gilt auch für den ebenfalls im Süden von Herborn in der Konrad-Adenauer-Straße 41 ansässigen Verkauf von Stihl-Gartengeräte, der aufgrund seines hohen Spezialisierung, das Beschränkung auf einen Hersteller gezielt angefahren wird und insoweit nicht im unmittelbaren Wettbewerb mit den sonstigen Bau- und Gartenmärkten steht. Schließlich ist der in der Walther-Rathenau-Straße 71 ansässige bauSpezi anzusprechen, der, so zeigt der Blick auf die aktuellen Angebote (Homepage, Abruf 12.06.2018) insbesondere auch Elektrokleingeräte, Gartenmöbel, Spielwaren, Freizeit- und Campingartikel, Einweggeschirr, Trinkgläser sowie Rätselhefte und Malbücher verkauft. Hier sind es die unterschiedlichen Sortimente, die für eine unbeeinflusste Koexistenz sprechen.

Nördliche von Herborn folgt die Stadt Dillenburg mit den großflächigen Bau- und Gartenmärkten Obi und Hellweg. Eine Betroffenheit ist hier nicht festzustellen.

In der Gemeinde Ehringshausen südlich von Sinn wird kein vergleichbares Sortiment angeboten. Ehringshausen und Aßlar sind traditionell nach Wetzlar hin ausgerichtet und verkehrlich verbunden.³ Erst in Wetzlar sind mit Bauhaus (zentrale Lage), Globus (mit eigenem Anschluss an die Bundesstraße B 49 und die B 277) und Obi (an der B 277 im „Dillfeld“) wieder mehrere großflächige Bau- und Gartenmärkte vertreten. Auch hier sind durch den geplanten Discount-Baumarkt in Sinn aber keine methodisch einwandfrei zu berechnenden Umsatzumverteilungen zu besorgen.

³ Als Beleg kann u.a. die Verkehrsmengenkarte des Landes Hessen herangezogen werden. Die B 277 weist zwischen Ehringshausen-Katzenfurt und Sinn-Edingen ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von nur 7.335 Kfz auf. Zwischen Ehringshausen und Aßlar-Werdorf sind es dagegen schon 10.175 Kfz und zwischen Aßlar und Wetzlar („Dillfeld“) beträgt der DTV 14.249 Kfz.

Abb. 3: Planstandort und potenziell betroffene Wettbewerber (genordet, ohne Maßstab)

Kartendaten: © OpenStreetMap, bearbeitet 6/2018

Der Markteinzugsbereich des in Sinn geplanten, vergleichsweise kleinen Discount-Baumarktes beschränkt sich bei der beschriebenen Wettbewerbssituation auf die Gemeinde Sinn mit ihren Ortsteilen Fleisbach und Edingen. Hervorzuheben ist an dieser Stelle auch, dass sich der neue Markt ganz gezielt auch an örtliche Handwerker wendet, denen u.a. die Möglichkeit geboten wird, auf Rechnung zu kaufen. Hinzu kommen so genannte Streuumsätze von Kunden außerhalb der Standortgemeinde, die aber nicht eindeutig zugeordnet werden können.

Die Vorgaben des Plansatzes 5.4-4 können damit als gewahrt angesehen werden. Eine über die Regelbeteiligung im Rahmen des Abweichungsverfahrens und der Bauleitplanung hinausgehende interkommunale Abstimmung damit nicht erforderlich.

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).

Die Ausweisung eines Sondergebietes i.S. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung für großflächigen Einzelhandel i.S. der BauNVO ist nicht vorgesehen, Plansatz 5.4-5 (Z) daher unbeachtlich.

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 innenstadt-relevante Sortimente auszuschließen.

Da es sich bei dem Planvorhaben um keinen Anbieter mit innenstadt-/zentrenrelevantem Sortiment handelt, greift das städtebauliche Integrationsgebot nicht. Allerdings ist der Standort für einen Großteil der Bevölkerung des zentralen Ortsteils auch fußläufig und mit dem Rad sowie von Edingen und Fleisbach aus auch mit dem ÖPNV erreichbar.

Auch wenn der Planstandort nur durch die Herborner Straße von den städtebaulich integrierten Bereichen getrennt wird, liegt er doch außerhalb. Aber: Zentren- und innenstadtrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 zu den Hinweisen und Erläuterungen zu Großflächigen Einzelhandelsvorhaben im Bau- und Landesplanungsrecht werden, wie die einleitend dargestellte Auflistung angebotener Warengruppen zeigt, keine angeboten⁴. Der Anteil der Randsortimente kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.

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 wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen (Beeinträchtigungsverbot).

Da keine innenstadt-/zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden, wird das Beeinträchtigungsverbot nicht berührt.

⁴ Veröffentlicht im StAnz. Nr. 5/2003 S.453 mit Ergänzung im Staatsanzeiger Nr. 18/2005 S. 1596. Als zentren-/innenstadtrelevante Sortimente gelten: Sortimente der Grundversorgung/des kurzfristigen Bedarfs (Lebensmittel, Drogerieartikel, Haushaltswaren), Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Schulbedarf, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenk- und kunstgewerbliche Artikel, Kunst, Antiquitäten, Baby-, Kinderartikel, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Wäsche, Stoffe, Kurzwaren; Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Fotogeräte, optische Erzeugnisse und Zubehör, Gesundheitsartikel, Kosmetik, Apotheken-, Sanitätswaren, Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Kunstgewerbe, Bastelartikel, Beleuchtungskörper, Raumausstattung, Musikalienhandel, Bild- und Tonträger, Uhren, Schmuck, Silberwaren, Spielwaren, Sportartikel, Jagdbedarf, Blumen, Zooartikel, Tiernahrung

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.

Dieses Ziel der Raumordnung ist vorliegend unbeachtlich.

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) können.

Der Plansatz ist betroffen. Allerdings steht das Gebäude, in das der Discount-Baumarkt einziehen möchte, seit mehreren Jahren leer. Hinzu kommt, dass innerhalb des großflächigen Gewerbeplans umfangreiche Flächenreserven vorhanden sind, die im Bedarfsfall an ansiedlungswillige Gewerbebetriebe vergeben werden können.

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 Fläche einnimmt.

Der Plansatz dient der Sicherung geeigneter Flächen für die gewerblich-industrielle Entwicklung und wird auch von der Gemeinde Sinn unterstützt. Die eingangs anhand der Aufstellung und mehrfachen Änderung des Bebauungsplanes „B 277/I“ dargelegte jüngere Geschichte des Gewerbeplans zeigt aber, dass das Interesse an gewerblich und gewerblich-industriell nutzbaren Flächen in Sinn und vor allem auch innerhalb des ehemaligen Hüttengeländes verhalten ist, so dass hier kein Zielkonflikt gesehen wird. Dennoch können auch künftige Anfragen unschwer bedient werden, denn allein im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „B 277/I“ stehen noch mehrere zehntausend m² Geschoß- und Freiflächen (auch kurzfristig) zu Verfügung.

Hinzukommt, dass mit dem Abweichungsantrag nur die Zulassung einer Ausnahmefestsetzung für die Ansiedlung eines Discount-Baumarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 750 m² zzgl. 150 m² Außenverkauf begehrt wird. Damit bleibt auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung des Planstandortes möglich.

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

Dieses Ziel der Raumordnung ist vorliegend unbeachtlich.

1.4.2 Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Folgenden soll anhand des Kataloges in § 11 Abs. 3 BauNVO geprüft werden, ob Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind, die die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel erforderlich machen könnten.

Schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz

Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Bei Einzelhandelsvorhaben als potenzielle Emittenten sind jeweils der Kunden- und Beschäftigtenverkehr, der Andienverkehr sowie die betriebsnotwendigen technischen Anlagen anzusprechen. Diesbezüglich kann jedoch festgehalten werden, dass schon die Gebäudeanordnung gewährleistet, dass kein unzulässiger Schallaustritt zur Wohnbebauung hin erfolgt. Die Andienung erfolgt während der Öffnungszeiten und mit nur wenigen Lieferfahrzeugen pro Woche. Schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohnbebauung jenseits der Bundesstraße sind somit nicht zu erwarten.

Bild 1: Straßenseitige Ansicht des geplanten Baumarktes



Eigene Aufnahme 02/2018

Bild 1 zeigt die Straßenansicht des geplanten Discount-Baumarktes. Es handelt sich um eine geschlossene Fassade. Sowohl der Andienverkehr als auch der Kundenverkehr werden auf der der Wohnbebauung abgewandten Seite abgewickelt. Die noch aus der vormaligen Nutzung stammenden Luftaustritte der Kühlanlagen werden abgebaut, da ein Baumarkt keine Kühl- und Tiefkühlräume benötigt.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Bei den Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr gilt es insbesondere die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung des zu erwartenden Mehrverkehrs zu betrachten. Das im Zusammenhang mit dem geplanten Discount-Baumarkt zu erwartende Verkehrsaufkommen kann nach einer EDV-gestützten Berechnung mit dem Programm Ver_Bau von Dr.

Bosserhoff, dass auf der Grundlage von Heft 42 der Schriftenreihe der Hessischen Straßenverkehrsverwaltung aus dem Jahr 2000 basiert, überschlägig wie folgt abgeschätzt werden:

Eingangsdaten Kundenverkehr:

| | | |
|-------------------|---|--|
| Discount-Baumarkt | Verkaufsfläche: | 900 m ² einschl. Außenverkauf |
| | Kunden pro m ² Verkaufsfläche: | 0,15 bis 0,45 |
| | Wegehäufigkeit: | 2 |
| | MIV-Anteil: | 65 bis 80 % |
| | Pkw-Besetzungsgrad: | 1,3 |

Das vorhabeninduzierte tägliche Kundenverkehrsaufkommen liegt, berechnet auf Basis der vorgenannten Eingangsdaten, zwischen 135 und 498 Pkw-Fahrten pro Tag. Die standörtlichen Besonderheiten sprechen für einen sich dem unteren Wert annähernden zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr. Statistische Erhebungen des Tagesverkehrsaufkommens an Werktagen bekannter Baumarktketten zeigen, dass sowohl in den Zeiträumen zwischen 10 Uhr und 13 Uhr und zwischen 16 Uhr und 19 Uhr die Verkehrsspitzen liegen. Der prozentuale Anteil am Tagesverkehrsaufkommen liegt hier bei rd. 12 % in der Spitzenstunde. Hieraus folgend wären im Ziel- und Quellverkehr rd. 16 Pkw-Fahrten in der Spitzenstunde im Minimum und rd. 60 Pkw-Fahrten im Maximum zu erwarten. Hinzu kommen die Fahrten der Beschäftigten und Andienverkehr. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen des Discount-Baumarkts wird jedoch deutlich unterhalb der dargelegten Verkehrsmengen liegen, da dieser nicht eine vergleichbare Kundenansprache wie die großen Baumarktketten generiert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die neben dem Gebäude befindliche Hauptzufahrt zu dem Gewerbepark, über die auch der frühere Edeka-Markt angefahren wurde. Da das von den Discount-Baumarkt ausgehend Ziel- und Quellverkehrsaufkommen deutlich unter dem der vormaligen Nutzung liegt, kann auch ohne Durchführung einer expliziten Leistungsfähigkeitsberechnung als verifiziert gelten, dass Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr, die die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich machen würden, nicht zu erwarten sind.

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich

Nachteilige Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines geplanten Einzelhandelsvorhabens können sich etwa dadurch ergeben, dass durch die Kaufkraftbindung eines Planvorhabens Betrieben, die der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung dienen, gegebenenfalls die Existenzgrundlage entzogen wird und dadurch teilträumlich eine Unterversorgung der (nicht motorisierten) Bevölkerung eintreten kann.

Solche Auswirkungen sind vorliegend nicht zu erwarten, da der Discount-Baumarkt keine Güter des täglichen Bedarfs - Lebensmittel, Getränke und Drogerieartikel - anbietet.

Zudem beschränkt sich der Markteinzugsbereich, wie in den Ausführungen zu 5.4-4 (Z) Kapitel 2 dargelegt, auf die Gemeinde Sinn sowie ihre Ortsteile Fleisbach und Edingen. Für diese wird ein zusätzliches Angebot geschaffen, das in dieser Form in Sinn bisher nicht vertreten ist.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Die Gemeinde Sinn verfügt über keinen abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich. Die öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen liegen weit auseinandergezogen an der Herborner Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der B 277, befindet sich auch der geplante Discount-Baumarkt. Unabhängig der Tatsache, dass es sich bei dessen Angeboten um kein zentrenrelevantes Sortiment handelt, handelt es sich

um eine Ergänzung des vorhandenen Angebotes, das durchaus als eine Stärkung der Angebotsstruktur angesehen werden kann.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Solche Auswirkungen kommen bei einem hinsichtlich Lage, Umfang oder Größe nicht an die städtebauliche Umgebungsbebauung angepassten oder in der Landschaft dominierenden Vorhaben in Betracht. Sie können u.a. darin bestehen, dass die Geschlossenheit eines Ortsbildes durch die Anlage des Vorhabens gestört wird. Dies gilt in besonderem Maße, wenn das Vorhaben in der Nähe denkmalgeschützter oder sonstiger das Ortsbild prägender Einzelbauten und Ensembles errichtet werden soll.

Das Gebäude, in das der Discount-Baumarkt einziehen soll, steht leer. Es ist weder von der Straßenseite aus (siehe Bild 1) noch von der Hofseite aus (siehe Bild 2), auf der sich der Eingang befindet und wo auch der Außenverkauf stattfinden soll, anschaulich. Die Wiedereingebrauchnahme und ein neuer Anstrich werden dafür Sorge tragen, dass dieses zwar nicht denkmalgeschützte, aber durchaus die ursprüngliche Nutzung repräsentierende Gebäude eine Aufwertung erfährt. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Bild 2: Hofseitige Ansicht des geplanten Baumarktes



Eigene Aufnahme 02/2018

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Das Gelände rund um den geplanten Discount-Baumarkt ist vollständig versiegelt. Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind damit nicht zu erwarten. Bezüglich der Belange des Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass rechtzeitig vor Beginn des Umbaus im Inneren eine Begehung durch einen qualifizierten Gutachter stattfinden wird, um Aufschluss über eine während des Leerstandes erfolgte Nutzung durch zum Beispiel Fledermäuse zu erhalten.

In dem Abweichungsantrag wurde nachgewiesen, dass die einschlägigen Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß RPM sowie die die großflächigen Einzelhandelsvorhaben regelmäßig zu prüfenden Auswirkungen Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO einer Zulassung des begehrten Abweichung nicht entgegenstehen. Die Zulassung des Abweichungsantrages ist Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Sinn stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes wird in der 6. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten, so dass die Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist.

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.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Behebung eines Gebäudeleerstandes in zentralen Bereich des Ortsteils Sinn geschaffen. Es handelt sich demgemäß um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des Gesetzgebers, wodurch den gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in vollem Umfang Rechnung getragen werden kann. Von einer weiterführenden Auseinandersetzung mit der Thematik, einschließlich Prüfung möglicher Alternativstandorte, kann daher abgesehen werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

In den vorangehenden Kapiteln konnte bereits dargelegt werden, dass trotz einer geplanten Verkaufsfläche von insgesamt 900 m² es keiner Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel bedarf. Gegenstand der Änderung ist daher ausschließlich die Formulierung einer Ausnahme hinsichtlich des bestehenden Einzelhandelsausschlusses für die Zulässigkeit eines Baumarktes:

Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung der im Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig; die Verkaufsfläche darf einen untergeordneten Teil der durch das jeweilige Betriebsgebäude bebauten Fläche einnehmen. Ausgenommen hiervon ist ein Baumarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 750 m² zzgl. 150 m² Außenverkauf.

Darüber hinaus erfolgt die geringfügige Modifizierung der überbaubaren Grundstücksfläche, da der Außenverkauf als Bestandteil der Hauptnutzung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Dies bedingt die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um 5 m Richtung Westen.

Alle sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „B 277/1“ 4. Änderung gelten unverändert fort.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Es gelten die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes „B 277/I“ 4. Änderung unverändert fort.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet ist zentral im Ortsteil unmittelbar an der Bundesstraße 277 gelegen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die neben dem Gebäude befindliche Hauptzufahrt zu dem Gewerbepark, über die auch der frühere Edeka-Markt angefahren wurde. Wie in Kap. 1.4.2 dargelegt, kann der planinduzierte Verkehr über den bestehenden Knotenpunkt abgewickelt werden, so dass bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit nicht notwendig sind.

Das Plangebiet verfügt auch über einen Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich der Wetzlarer Straße in einer Entfernung von rd. 550 m, die über das vorhandene Gehwegenetz entlang der Bundesstraße fußläufig erreichbar ist.

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

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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

Im Kapitel 1.4.2 konnte bereits dargelegt werden, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens negative Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nicht zu erwarten ist. Ergänzend hierzu wird auf die räumliche Nähe der folgenden Natura 2000-Gebiete hingewiesen:

- FFH-Gebiet Nr. 5315-308 *Beilstein bei Herborn* mit dem Ziel des Erhalts und der Entwicklung der naturnahen Laubwaldgesellschaften und der eingestreuten Felsen mit ihren Felsspalten sowie der Beibehaltung lichter Strukturen
- VSG Nr. 5316-402 *Hörre bei Herborn und Lemptal* mit dem Ziel des Erhalts und der Verbesserung der Lebensbedingungen für die relevanten Vogelarten der Laubwälder, Waldränder und Wiesen.

Natura 2000-Prognose: Aufgrund des fehlenden funktionalen Bezugs zwischen Plangebiet (leer stehende Gebäude) und den genannten Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete (v. a. Arten und Biotoptypen der Laubwälder), sind erhebliche Beeinträchtigungen in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

6 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. Bei Einzelhandelsvorhaben als potenzielle Emittenten sind jeweils der Kunden- und Beschäftigtenverkehr, der Andienverkehr sowie die betriebsnotwendigen technischen Anlagen anzusprechen. Diesbezüglich kann jedoch festgehalten werden, dass schon die Gebäudeanordnung gewährleistet, dass kein unzulässiger Schallaustritt zur Wohnbebauung hin erfolgt. Die Andienung erfolgt während der Öffnungszeiten und mit nur wenigen Lieferfahrzeugen pro Woche. Immissionsschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf die Wohnbebauung jenseits der Bundesstraße sind somit nicht zu erwarten.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit bereits baulich genutzt und verfügt über einen Anschluss an das Trinkwassernetz. Die Netzkapazitäten reichen aus, um den aus der Umsetzung der Planung resultierenden Bedarf befriedigen zu können. Seitens des Kreis Ausschusses, Fachdienst Gefahrenabwehr und –bekämpfung wurde in der Stellungnahme vom 23.08.2018 darauf hingewiesen, dass durch die geplante Nutzung als Grundschutz eine Löschwassermenge für eine Löschwassermenge von mind. 1600 l/min (entspricht 96 m³/h) erforderlich ist. Die erforderliche Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht vollständig durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. offene Gewässer mit Entnahmeeinrichtung nach DIN 14244, Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220) im Umkreis von 300 m um das Objekt einzubeziehen (der Umkreis bezieht sich auf die befestigte Fahrstrecke für Feuerwehrfahrzeuge). Einzelheiten über die Art der unabhängigen Löschwasserversorgung, die vorzuhaltende Löschwassermenge und die Entnahmeeinrichtungen sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Die Gemeindewerke Sinn teilen in ihrer Stellungnahme vom 19.07.2018 mit, dass aus der Trinkwasserleitung zur Löschwasserversorgung 180 m³/h entnommen werden können. Demnach kann die Löschwasserversorgung gesichert werden.

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde hinsichtlich Abwasserentsorgung Folgendes ausgeführt: „Gemäß Stellungnahme des Abwasserverbandes Mittlere Dill wird bzgl. der Abwasserableitung mitgeteilt, dass diese im Trennsystem zu erfolgen hat. Der Abwasserverband kann dabei nur das Schmutzwasser aufnehmen. Die Einleitung des Regenwassers in ein Gewässer muss vom Grundstückseigentümer selbst ausgeführt werden. Die Entwässerung der Fläche ist daher nur sichergestellt, wenn:

1. Der Grundstückseigentümer eine wasserrechtliche Einleitegenehmigung für Regenwasser besitzt.
2. Die Ableitung des Schmutzwassers bis zur Übergabestelle auf Dauer gesichert ist.“

Nach derzeitigem Planstand gelten die Ausführungen auch für die vorliegende 6. Änderung unverändert fort.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 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 sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 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.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bei einer geplanten Versickerung in jedem Fall zu prüfen ist, ob Altlasten vorhanden sind und inwieweit diese durch die Versickerung mobilisiert werden können. Außerdem sind der Abstand der geplanten Versickerungsanlagen zum höchst gelegenen Grundwasserstand und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes festzustellen und durch ein detailliertes Versickerungsgutachten der unteren Wasserbehörde beim Kreis Ausschuss des Lahn-Dill Kreises nachzuweisen bzw. anzuzeigen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Dill (Gewässer II. Ordnung). Der HQ 100-Wert liegt im Plangebiet zwischen 194,17 ü.NN -194,97 ü.NN. Das Gelände innerhalb des Plangebietes liegt mit 194,8 ü.NN. – 195,4 ü.NN. weitestgehend über dem maßgeblichen Bemessungshochwasser. Da das Plangebiet bereits in der Vergangenheit baulich genutzt wurde und nahezu vollversiegelt war, kam diesem keine Bedeutung bei der Hochwasserrückhaltung zu. Darüber hinaus handelt es sich nicht um die Neuausweisung eines Baugebietes im Sinne § 78 WHG sondern es werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Behebung eines derzeit bestehenden Gebäudleerstandes vorbereitet. Da hier auch ein Außenverkauf stattfinden soll, besteht die Notwendigkeit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in Richtung Westen, so dass diese in Teilbereichen innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt. Für den Wasserabfluss und den Hochwasserschutz ergeben sich aus der Bauleitplanung jedoch keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation, wodurch auf eine weitergehende Betrachtung dieser Thematik auf dieser Planungsebene verzichtet werden kann. Im Rahmen der auf Grundlage des Bebauungsplanes zu beantragenden Baugenehmigungen gilt es die gesetzlichen wasserrechtlichen Bestimmungen zu würdigen. Allenfalls ist eine wasserwirtschaftliche Genehmigungen gemäß den Bestimmungen des § 78 Abs. 3 WHG bei der zuständigen Behörde einzuholen.

Grundwasserschutz

Der Kreisausschuss - Abteilung Umwelt, Natur und Wasser - weist in seiner Stellungnahme vom 03.08.2018 auf Folgendes hin: „Sollte bei geplanten Umbaumaßnahmen und den dazu evtl. notwendigen Gründungsmaßnahmen während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende, unverzügliche Anzeige beim Landrat des Lahn-Dill-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz erforderlich.“

8 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen

Das gesamte ehemalige Firmengelände von Haas & Sohn ist als Altstandort zu bezeichnen. Für die Umsetzung der Planung ergeben sich daraus keine Einschränkungen. Das Regierungspräsidium Gießen teilt in diesem Kontext mit, dass das Sanierungsverfahren abgeschlossen wurde und mit Bescheid vom 03.07.2007 die Altlastenfeststellung aufgehoben wurde. Mit diesem Bescheid wird gleichzeitig bestätigt, dass die vorgegebenen Sanierungszielwerte sicher und dauerhaft unterschritten und das Sanierungsziel für die Gesamtfläche erreicht wurden.

Ungeachtet der erfolgten Sanierung bleibt allerdings festzuhalten, dass das anstehende Bodenmaterial Schadstoffbelastungen enthalten kann, die zwar als nicht sanierungsbedürftig eingestuft werden, für die aber andere Vorschriften z.B. hinsichtlich der Verwertung oder Entsorgung gelten können.

Grundsätzlich sind die allgemeinen Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

9 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10 Bergaufsicht

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei erloschenen Bergwerksfeldern. In einem dieser Felder ist Bergbau betrieben worden. Nach den vorhandenen Unterlagen haben die bergbaulichen Arbeiten außerhalb des Plangebietes stattgefunden.

11 Sonstige Infrastruktur

Aus dem Plangebiet sind Gasleitungen sowie in räumlicher Nähe 20 kV-Leitungen bekannt. Diese sind im Vollzug des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Des Weiteren befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH innerhalb des Plangebietes. Diese sind nachrichtlich in der Plankarte dargestellt.

12 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

13 Kosten

Kostenträger für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens und des Zielabweichungsverfahrens ist der Vorhabenträger, so dass für die Gemeinde Sinn diesbezüglich keine Kosten entstehen.

Sinn und Linden, den 02.10.2018