

# Bauleitplanung der Stadt Herborn, Kernstadt



## Bebauungsplan „Flur 14 und Flur 15“, 5. Änderung (Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB)

### BEGRÜNDUNG

Entwurf, 08/2017

Planstand:  
Begr. zum Entwurf, Aug. 2017  
Bearbeiter: M. Rück

*Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403/ 9503-17 F 06403/ 9503-30  
email: mrueck@seifertplan.de*

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT





## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Veranlassung und Zielsetzung**
- 2. Abgrenzung des Plangebietes /  
Festsetzungsinhalt der Bebauungsplanänderung**
- 3. Verfahren Regionalplan , Flächennutzungsplan**
- 4. Regionalplan, Flächennutzungsplan**
- 5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**
- 6. Bodenordnung**



## 1. Veranlassung, Zielsetzung

Der Bebauungsplan „Flur 14 und Flur 15“, 3. Änderung trat mit der örtüblichen Bekanntmachung vom 15.10.2013 in Kraft. Mit dem Bebauungsplan wurden für den Teilbereich nördlich der Straße „Auwiese“ (Flst. 116/2) die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines REWE-Lebensmittelmarktes sowie einen Drogeriemarkt (DM) geschaffen.

Beide Einzelhandelseinrichtungen sind seit dem Jahr 2014 realisiert und bei guter Frequentierung in Betrieb.

Gemäß der Festsetzung 2.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist zudem ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 450 qm mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment gemäß dem Hessischen Einzelhandelserlass (2005) zulässig.

Die entsprechende Verkaufs- und Betriebsfläche war innerhalb (ostseitig) des gesamten Gebäudekomplexes für einen entsprechenden Einzelhandelsbetrieb zwar vorgesehen, faktisch jedoch bislang nicht genutzt.





Nachdem nunmehr die Firma „Kaphingst, Der Gesundheitsmarkt“ neben bislang 13 Standortfilialen einen weiteren Betriebsstandort in Herborn etablieren möchte, kommt, nach Prüfung verschiedener standörtlicher Möglichkeiten und Leerstände im Kernstadtbereich, letztlich nur die Leerstandsfläche im Bereich des REWE-Centers in Betracht.

Der Kaphingst Gesundheitsmarkt vertreibt ein Produktsortiment rund um das Thema Gesundheit, für Therapie und Vorsorge, Pflege und Prothetik, Fitness und Wohlbefinden. Mit Orthopädie-Technik bis hin zur Wohnumfeldberatung wird ein großes, spezifische Handwerks- und Dienstleistungsspektrum im Gesundheits – und Vorsorgebereich angeboten.

Demgemäß sind eine gute Erreichbarkeit auch für den entsprechenden Personenkreis mit z.B. Behindertenparkplätzen direkt am Geschäft, einer unmittelbaren und barrierefreien Zugänglichkeit für Rollator- und Rollstuhlkunden, ÖPNV-Anbindung sowie auch eine gute Andienung für Lieferverkehr wichtige Standortvoraussetzungen. Die Nähe zu Ärzten und Klinik stellt einen weiteren Standortvorteil dar.

Aktuell sind folgende Nutzungen auf der Gesamtfläche vorgesehen:

- Verkaufs- und Ladenfläche	170 m <sup>2</sup>
- Lagerfläche	130 m <sup>2</sup>
- Beratungs-/ Büroräume	80 m <sup>2</sup>
- Werkstattfläche	50 m <sup>2</sup>
- Sozialräume	<u>20 m<sup>2</sup></u>
GESAMTFLÄCHE	450 m <sup>2</sup>

Im Bereich Orthopädie und Podologie ist eine unmittelbare Zusammenarbeit mit der Fa. Hornung aus Dillenburg beabsichtigt.

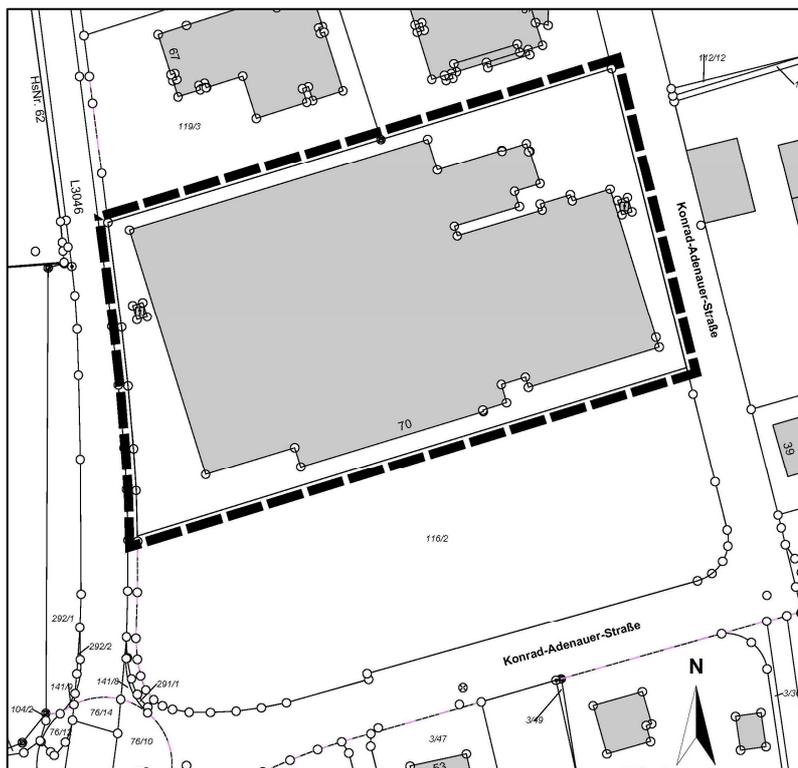
Gemäß der Entscheidung zur Abweichung vom Regionalplan 2010 im Jahr 2012 war ein Tierfachmarkt mit einer Verkaufsfläche (Vkf) von maximal 450 m<sup>2</sup> als zulässig festgelegt, gemäß Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2013 wurde anstelle dessen die Zulässigkeit einer Fachmarktes mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment im Bebauungsplan rechtskräftig festgesetzt.

Aufgrund der nunmehr beabsichtigten (vorstehende skizzierten) Nutzung anstelle des „Fachmarktes“ ist - nicht zuletzt im Hinblick auf eine rechtliche Klarstellung der Zulässigkeit - eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.



## **2. Abgrenzung des Plangebietes / Festsetzungsinhalt der Bebauungsplanänderung**

Der räumliche Geltungsbereich der hier vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich einen nördlichen Teilbereich des Flurstückes 1116/2 in der Flur 14 der Gemarkung Herborn, zwischen der Konrad-Adenauer-Straße im Osten sowie der Austraße im Westen.



Da die Bebauungsplan-Änderung sich ausschließlich auf die Art der baulichen Nutzung bezieht und nur „textlicher Natur“ ist, erfolgt im Rahmen der hier vorliegenden 5. Änderung lediglich die planzeichnerische Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches sowie die Änderung/ Ergänzung der textlichen Festsetzung 2.1 des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Demnach wird der im Bereich des Baufenster A bislang als zulässig festgesetzter Fachmarkt mit einer maximalen Vkf von 450 m<sup>2</sup> gestrichen; anstelle dessen wird als zulässig festgesetzt:

**Ein Gesundheitsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 170 qm sowie Flächen für z.B. Werkstatt, Lager Sozialräume bis zu einer Gesamtfläche von 450 qm.**

Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (3. Änderung) sowie der rechtskräftigen 4. Änderung bleiben vollständig unverändert und gelten unverändert fort !



### **3. Verfahren**

Unter Hinweis auf die derzeitige baurechtliche Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan), den vorhandenen Gebäudebestand und die Nutzungsausübung ist der Bereich unter den Begriff des Innenbereiches im Sinne des § 13a BauGB zu subsumieren.

Die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13a und 13 BauGB.

Mit den Inhalten des vorliegenden Bebauungsplanes werden (als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ i.S. § 13a BauGB) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des entsprechenden Teilbereiches (hier, die sinnvolle Nachnutzung des bisherigen Gebäudeleerstandes) geschaffen.

Die realisierte bzw. realisierbare Gesamtgrundfläche liegt deutlich unterhalb der in § 13a als Anwendungsvoraussetzung formulierten 20.000 m<sup>2</sup>; zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

Auch werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Insofern steht die Bebauungsplanänderung in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen und Bestimmungen des § 13a BauGB.

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt diese in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB.

### **4. Regionalplan, Flächennutzungsplan**

Die nahezu vollständig vollzogene Entwicklung im Bereich des Einzelhandelszentrums an der Konrad-Adenauer-Straße fußt auf der Entscheidung zur Abweichung vom Regionalplan 2010 im Jahr 2012. Entsprechend der damaligen Abweichungsentscheidung sind zwar bislang auf den Verkaufsflächen von 450 m<sup>2</sup> nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig, die hier verfolgte Änderung kann gleichwohl als mit den regionalplanerischen Zielsetzungen vereinbar beurteilt werden:

Bei dem ansiedlungswilligen Unternehmen handelt es sich um keinen typischen Anbieter zentrenrelevanter Produkte im Sinne des Einzelhandelserlasses (wie z.B. Bekleidung, Schuhe).

Die Verkaufsfläche beträgt lediglich 170 m<sup>2</sup> und damit deutlich weniger als die Hälfte des (noch) zulässigen Fachmarktes; der Rest der Flächennutzung entspricht vielmehr der eines Dienst-



leistungs- und Handwerksbetriebes.

Von einer Verkaufsfläche von 170 m<sup>2</sup> im Sanitätsbereich sind regelmäßig auch keine größeren Auswirkungen auf benachbarte Kommunen oder Versorgungsbereichen zu erwarten als von dem bislang zulässigen Fachmarkt, so dass es sich insofern um keine regionalplanerisch relevanten Änderung handelt.

Dem Anpassungsgebot des § 1 (4) BauGB ist Rechnung getragen.

Die vorliegende 5. Änderung ist auch aus den Darstellung des Flächennutzungsplanes im Sinne des § 8 (2) BauGB entwickelt.

## **5. Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation (rechtskräftiger Bebauungsplan) sowie der baulichen und erschließungsmäßigen Bestandsituation sind erkennbar keine sonstigen Belange berührt.

Die Bebauungsplanänderung verfolgt lediglich eine Nutzungsänderung; Eingriffswirkungen sind damit nicht verbunden, für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes kein Kompensationserfordernis.

Nach § 2 (4) BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung im Grundsatz die landschaftspflegerischen Belange bzw. die Belange des Umweltschutzes zu beachten und im Rahmen einer Umweltprüfung abzuarbeiten. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Eine Ausnahme vom Regelverfahren der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB besteht lediglich im Hinblick auf solche Planungssituationen, die - wie im vorliegenden Fall - vorrangig bestandssichernde, ordnende oder verdichtende Funktion haben.

Die Abweichung von der Grundregel der Umweltprüfung ergibt sich durch die Bestimmung des § 13a(2) Nr. 1 bzw. des § 13(3) S. 1 BauGB; demnach sind die Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht anzuwenden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan (Änderung) ergeben sich gegenüber dem „Ist-Zustand“ keinerlei Umweltweltauswirkungen.

Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (FFH-/ Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sind nicht berührt. Aufgrund des Gebäudebestands sind auch keine Belange des Artenschutzes berührt.



Das Plangebiet ist infrastrukturell vollständig erschlossen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich bezüglich Wasserversorgung und Abwasser keine Veränderungen.

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb amtlich festgestellter Wasserschutzgebiete.

Der Stadt Herborn liegen keine Informationen oder Anhaltspunkte im Hinblick auf Altablagerungen, Altlasten oder Altstandorte vor.

Auf Grund der planungsrechtlichen und der faktischen Bestandsituation sind auch Immissionschutzrechtliche Belange und Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.

## **5 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind weder notwendig noch vorgesehen.

---

Herborn, im August 2017

**aufgestellt:**  
(im Auftrag)

**aufgestellt:**  
Stadt Herborn