



Stadt Herborn, Kernstadt

Begründung
zum Bebauungsplan
„In der unteren Au“, 6. Änderung

Entwurf

Planstand: 24.10.2017

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. / Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Frederic Bode

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Verfahren.....	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4	Regionalplan Mittelhessen	5
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung.....	8
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	9
2	Inhalt und Festsetzungen	10
2.1	Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan (1. Änderung / 5. Änderung)	10
2.2	Änderung des Bebauungsplans (6. Änderung).....	10
3	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	11
3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	11
3.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	12
3.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	12
4	Immissionsschutz.....	13
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	14
6	Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz.....	15
7	Denkmalschutz.....	15
8	Bodenordnung	15
9	Kosten.....	15

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan „In der unteren Au“ der Stadt Herborn setzt u. a. als zulässige Nutzung ein Sporthaus mit einer max. Verkaufsfläche von 700 qm sowie einen Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 680 qm fest. Der bestehende Drogeriemarkt steht seit geraumer Zeit leer. Trotz intensiver Bemühungen konnte bisher kein Folgemieter gefunden werden. Der Betreiber des benachbarten Sporthauses beabsichtigt nun aufgrund seiner aktuell sehr beengten Verhältnisse diese Leerstandsflächen zu übernehmen.

Derzeit weist das Sporthaus eine tatsächlich vorhandene Verkaufsfläche von 585 qm auf bei einer gemäß Bebauungsplan maximal zulässigen Größe von 700 qm. Der Betreiber plant nun 460 qm der Verkaufsfläche der benachbarten ehemaligen Drogeriemarktfläche zu übernehmen, wodurch sich die künftige Verkaufsfläche auf rd. 1.050 qm beziffern und somit rd. 350 qm über der bisher bauplanungsrechtlich zulässigen Fläche liegen wird.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll nun die bisher festgesetzte Verkaufsfläche des Drogeriemarktes von 680 qm entfallen und entsprechend die maximal zulässige Verkaufsfläche für ein Sporthaus von bisher 700 qm auf künftig 1.050 qm Verkaufsfläche festgesetzt werden.

1.2 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, wenn

- die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt,
- die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, nicht vorbereitet oder begründet wird (vgl. Vorprüfung als Anlage zu dieser Begründung),
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung 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: Durch die Herausnahme der Verkaufsfläche von rd. 680 qm für einen Drogeriemarkt und die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von 350 qm für das Sporthaus werden die Grundzüge der Planung für das durch den bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Fachmarktzentrum mit einer festgesetzten Gesamt-Verkaufsfläche von 12.200 qm nicht berührt.

Es wird zudem kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt (vgl. die im Anhang beige-fügte UVP-Vorprüfung) und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar.

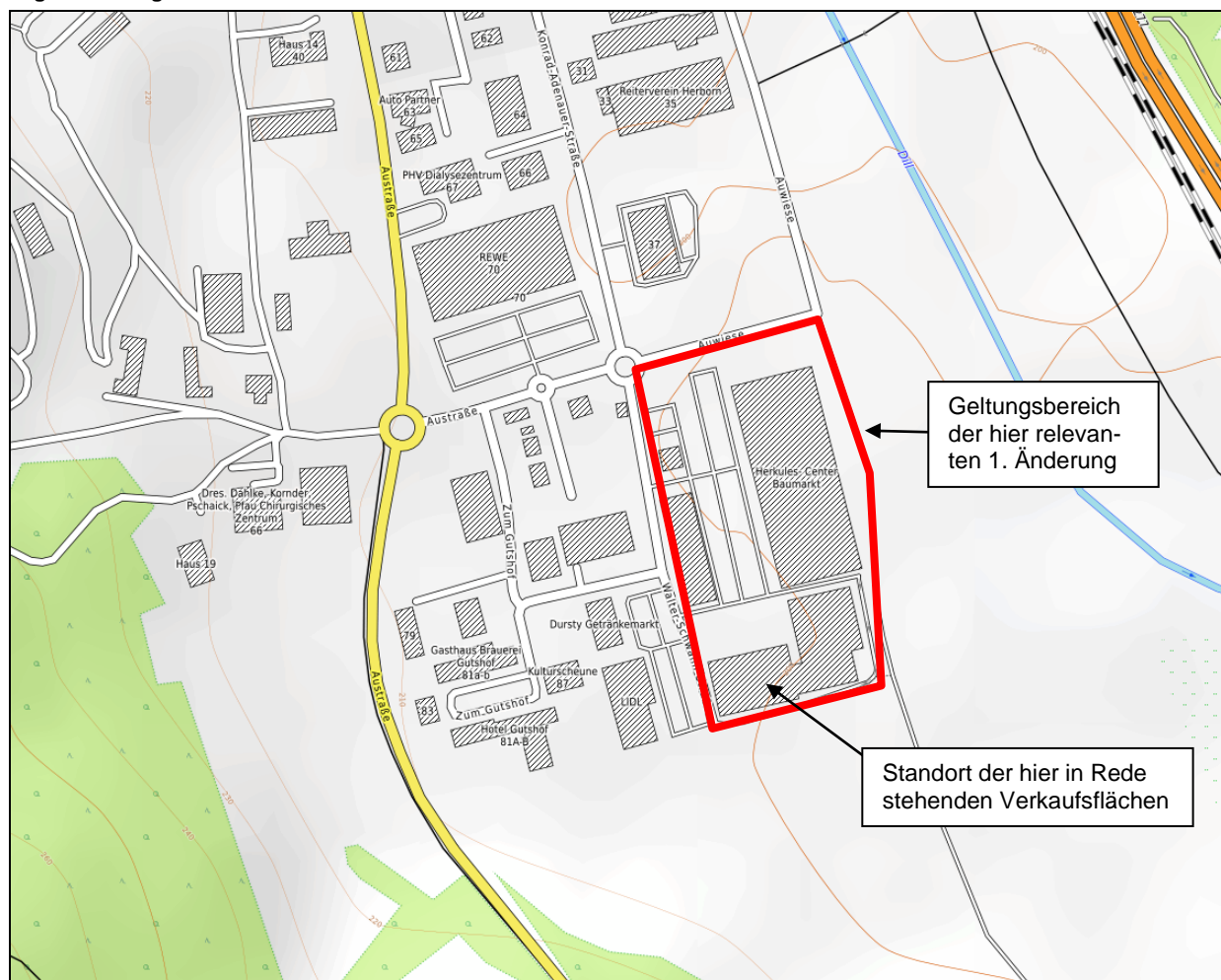
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann daher vorliegend abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB ermöglicht. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ermöglicht.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 177/41 tlw. der Flur 13, Gemarkung Herborn und besitzt eine Flächengröße von rd. 3,63 ha, wobei sich der tatsächliche Bereich der vorliegenden Änderung ausschließlich auf den südlichen Gebäudekomplex im Plangebiet bezieht. Aus Gründen der Übersichtlich- und Vergleichbarkeit soll hier dennoch das gesamte Sondergebiet dargestellt werden.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2017), bearbeitet

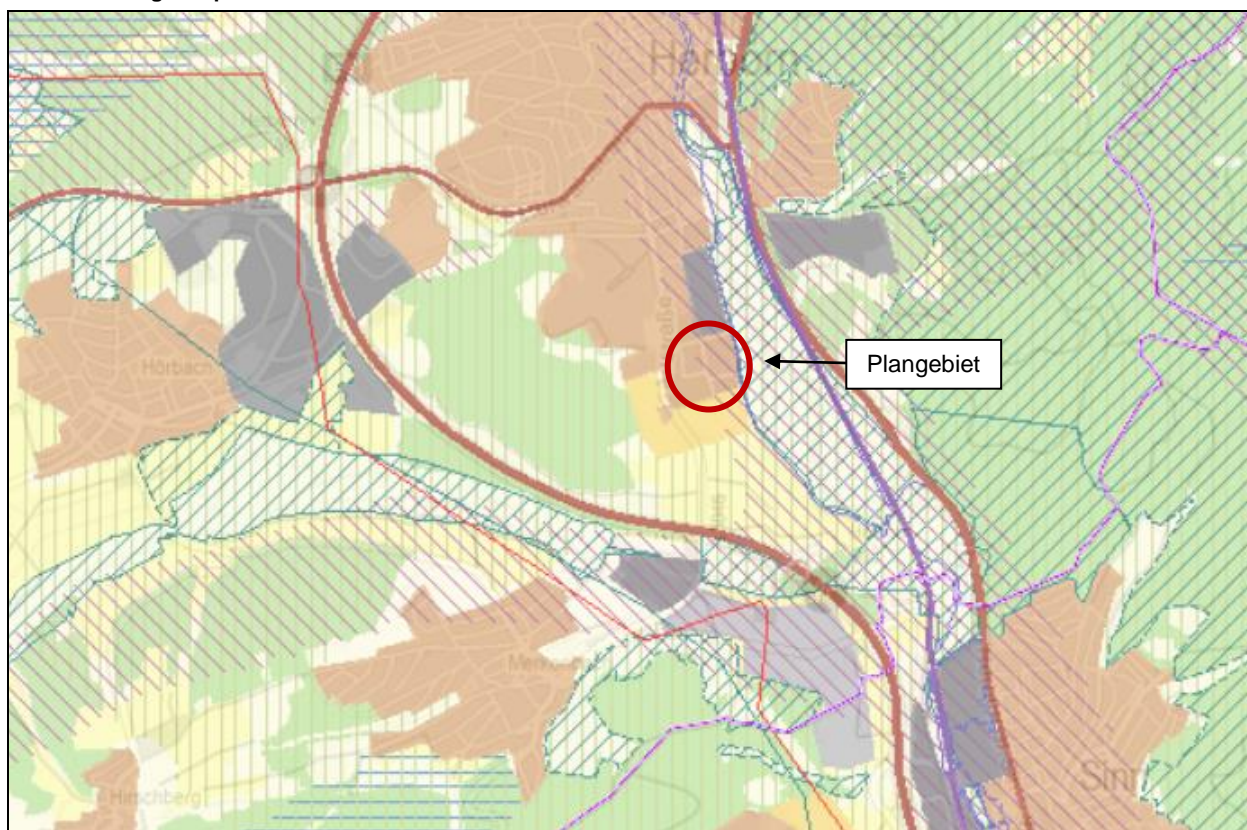
genordet, ohne Maßstab

Der Bereich des Plangebiets ist vorrangig geprägt durch Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und deren Parkplatzflächen (u.a. Herkules Bau- und Gartenmarkt, Thomas Philipps Sonderpostenmarkt, Sunpoint Solarium & Kosmetik, etc.). Das Plangebiet der hier vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes wird im Norden und Westen durch das Gewerbegebiet mit seinen Handels- und Dienstleistungsnutzungen, im Süden durch Ackerflächen sowie im Osten durch einen Radweg und ebenfalls landwirtschaftliche Ackerflächen begrenzt.

1.4 Regionalplan Mittelhessen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



Quelle: <https://landesplanung.hessen.de/> / 10/2017), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

Aufgrund des Planziels (redaktionelle Änderung der textlichen Festsetzung der im Sondergebiet zulässigen Sortimente) kann angenommen werden, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. An dieser Stelle sei noch mal darauf hingewiesen, dass keine zusätzlichen Ansiedlungen oder bauliche Erweiterungen, sondern lediglich die Festsetzung und vorliegend in Summe sogar Reduzierung der im Plangebiet zulässigen Verkaufsflächen erfolgen soll. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung soll nachfolgend anhand der Auseinandersetzung mit den für das Projekt relevanten Zielen der Raumordnung aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 erfolgen:

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).

Die Stadt Herborn ist Mittelzentrum. Das Sondergebiet befindet sich in der Kernstadt und ist Bestand. Vorliegend wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes eine Festsetzung im Rahmen der Feinsteuerung der max. zulässigen Verkaufsflächen geändert. Das o.g. Ziel bzw. Zentralitätsgebot wird somit gewahrt.

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 Stadt Herborn ist Mittelzentrum. Das Sondergebiet befindet sich in der Kernstadt und ist Bestand. Vorliegend wird nur eine Festsetzung im Rahmen der Feinsteuerung der Verkaufsflächen in einem bestehenden Sondergebiet geändert. Eine Erweiterung des Einzugsbereiches über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich hinaus kann mit der hier geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche von 350qm für das Sortiment Sportartikel nicht abgeleitet werden, zumal die im Sondergebiet bisher zulässige Verkaufsfläche für einen Drogeriemarkt vollständig entfällt.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Dem o.g. Ziel wird somit Rechnung getragen.

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.

Das Sondergebiet ist Bestand und liegt innerhalb eines Vorranggebietes Siedlung Bestand gem. Regionalplan Mittelhessen 2010. Durch die Haltestelle „Fachmarktzentrum“ in der Konrad-Adenauer-Straße ist das Plangebiet über die Buslinie 502 unter anderem an die Stadtmitte und den Bahnhof der Stadt Herborn angebunden. Die Stadt Herborn sieht in der Nachfolgenutzung der momentan leerstehenden Verkaufsfläche das obenstehende Ziel der Raumordnung bzw. das städtebauliche Integrationsgebot nicht relevant berührt.

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).

Im vorliegenden Falle wird die maximale zulässige Gesamtverkaufsfläche im Plangebiet reduziert (Streichung der Zulässigkeit eines Drogeriemarktes). Im Gegenzug findet eine geringfügige Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für ein Sporthaus von derzeit 700 qm um 350 qm auf 1.050 qm Verkaufsfläche statt.

Die Beeinträchtigung integrierter Geschäftszentren findet inzwischen insbesondere im Segment der Sportartikel nicht mehr durch Wettbewerber in nicht-integrierten Lagen bzw. „auf der grünen Wiese“, sondern primär durch den stark wachsenden Umsatz im Onlinehandel statt. Mit der vorliegenden Maßnahme möchte der Betreiber deshalb seinen Standort vor dem Hintergrund des immer stärker werdenden Onlinehandels zukunftsfähig ausrichten. Durch die zunehmenden zeitlichen Saisonüberschneidungen und des sich diversifizierenden Urlaubsverhaltens der Bevölkerung besteht deshalb die Notwendigkeit mehr Lagerware dauerhaft im Verkaufsraum vorzuhalten. Daraus resultiert, dass

- die Badeabteilung aufgrund der Nachfrage das ganze Jahr aufrechterhalten werden muss,
- Wanderbekleidung schon im Februar nachgefragt wird und entsprechend vorgehalten werden soll,
- das Ski- und Wintersortiment bis min. Ostern vorgehalten werden muss,
- für die stark mit dem Onlinehandel im Wettbewerb stehenden Schuhe und Textilien eine großzügigere Präsentation erforderlich wird und
- den Kunden ein großzügigeres und angenehmeres Einkaufserlebnis angeboten werden soll.

Für das Vorhaben bedeutet dies konkret, dass die zugehenden 460 qm Verkaufsfläche als

- Verkaufsfläche für die sich überlappende Winter- (September bis Mai) und Sommersaison (Januar bis September) mit rd. 200 qm,
- Fläche für die Erweiterung der Kassenanlage, der Optimierung der Schaufenstergestaltung und der Dekorationsflächen, der Errichtung von vier zusätzliche Umkleidekabinen (davon eine barrierefrei) und Kundentoiletten, eine Lounge für wartenden Kunden und Angehörige, eine Kinderspielecke, eine Teststrecke für Outdoorschuhe mit Präsentationsbereich für Zelte, Matten, Schlafsäcke und Rucksäcke sowie eine Fläche für Laufanalyse, Schuh- und Skischuhanpassung mit rd. 260 qm genutzt werden sollen.

Die Steigerung des Umsatzes der Filiale wird nicht linear mit dem Zuwachs der Verkaufsfläche einhergehen. Die durch die Maßnahme erwartete Steigerung des Zielumsatzes für das Planvorhaben beträgt rd. 10-15%, so dass für den Standort bei einer Raumleistung von rd. 1.900 EUR / qm Verkaufsfläche künftig ein Planumsatz von rd. 1,8 bis 2,0 Mio. EUR anzunehmen ist.

Die in der Stadt Herborn zur Verfügung stehende Kaufkraft im Segment der Sportartikel, Outdoor, Camping entspricht bei rd. 20.500 Einwohner und einer sortimentspezifischen Kaufkraft pro Kopf einer Kaufkraft von rd. 2,5 Mio. EUR. Im gesamten Mittelbereich Herborn mit seinen rd. 45.000 Einwohnern errechnet sich eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. 5,4 Mio. EUR, so dass aktuell von einer Unterdeckung in diesem Segment auszugehen ist.

In der Stadt Herborn sind aktuell zwei relevante Anbieter (Sport, Outdoor, Camping im Hauptsortiment) in diesem Sortimentsbereich ansässig, die aktuell mit einem geschätzten Umsatz in der Größenordnung zwischen ca. 2,5 bis 3,0 Mio. EUR¹ ca. 45% bis 55% der im Verflechtungsbereich vorhandenen Kaufkraft binden können. Durch das Planvorhaben wird sich diese Bindung potentiell auf einen Wert von max. rd.

¹ Anm.: Schätzung aufgrund von bundesdurchschnittlichen Vergleichswerten u.a. EHI, handelsdaten aktuell 2015.

55% und 65% erhöhen. „Freies“ Potenzial ergibt sich zudem durch den Umstand, dass ein weiterer Anbieter seinen bisher bestehenden Outdoorbereich nicht mehr fortführt und sich ausschließlich auf das vorliegend nicht in Rede stehende Segment „Fahrräder“ konzentriert.

Durch die geplante und vorstehend ausführlich beschriebene Maßnahme im Sondergebiet „In der Unteren Au“ lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung der Innenstadt Herborn als integriertes Geschäftszentrum feststellen, zumal vorliegend ein wesentliches innenstadtrelevantes Sortiment (hier: Drogeriewaren) gänzlich gestrichen und lediglich eine moderate Erweiterung des bestehenden Sporthauses vorbereitet wird. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des in der Innenstadt im Dill-Center ansässigen direkten Wettbewerbers für den aufgrund der identifizierten Kaufkraftbindung keine über den marktwirtschaftlichen Wettbewerb hinausgehende wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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.

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.

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.

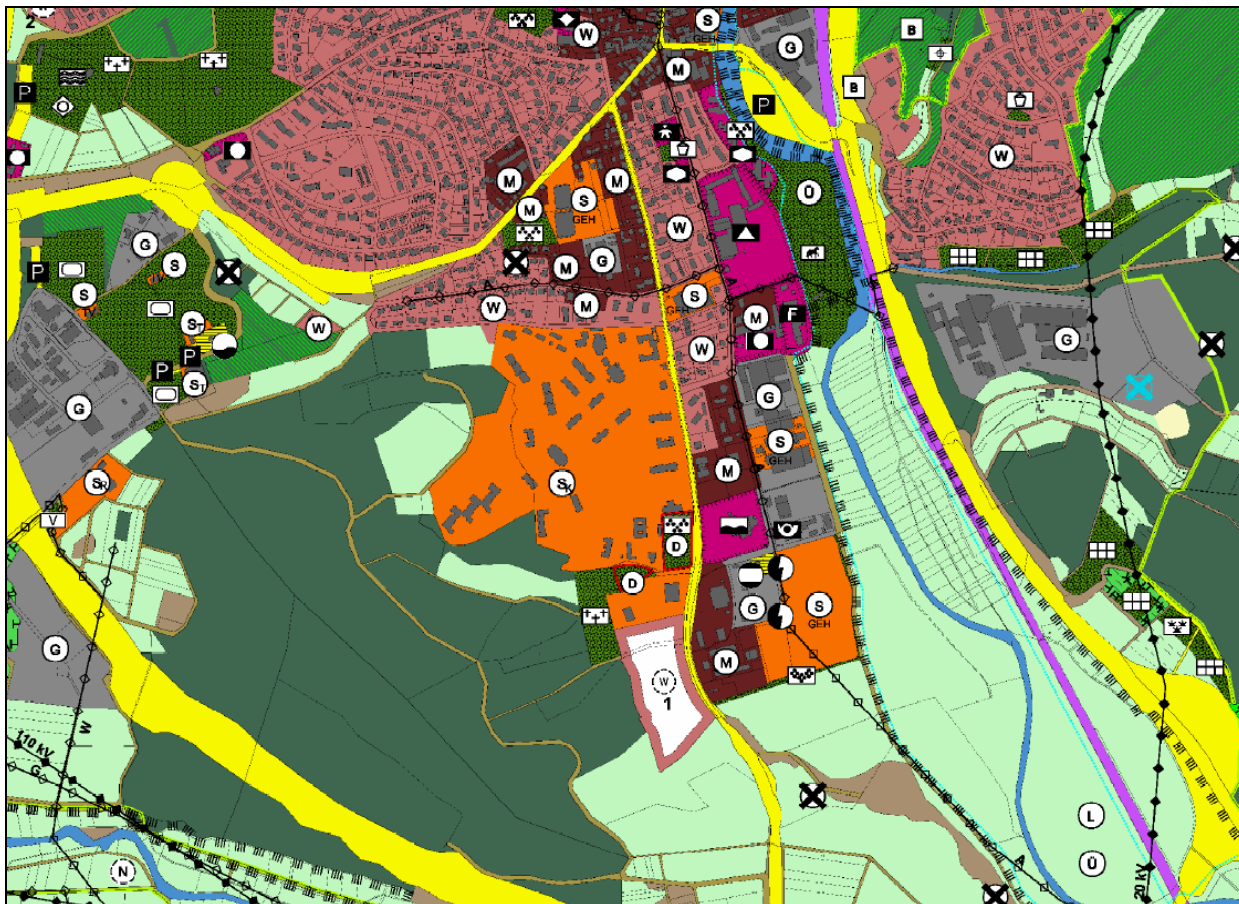
5.4-11 (Z) Soweit nach § 34 BauGB bzw. rechtsgültigen Bebauungsplänen entgegen den o. g. Zielen aus raumordnerischer Sicht unverträgliche Einzelhandelsvorhaben möglich wären, sind die betreffenden Städte und Gemeinden verpflichtet, mittels Bebauungsplänen, die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die verbindlichen Ziele dieses Regionalplans anzupassen sind, steuernd einzugreifen und solche Baugesuche nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen bzw. mittels einer Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 BauGB zu verhindern.

Die Ziele 5.4-8 bis 5.4-11 werden vorliegend nicht berührt.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Herborn stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Der Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



Genordet, ohne Maßstab

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 sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Änderung der zulässigen Sortimente und die Anpassung der Verkaufsflächen im Sondergebiet geschaffen werden. Durch die Umnutzung der bestehenden Gebäude und Verkaufsflächen am Standort handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch den gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in vollem Umfang Rechnung getragen wird. Von einer weiterführenden Prüfung möglicher Alternativstandorte kann daher aus Sicht eines ressourcenschonenden Umgangs mit Grund und Boden abgesehen werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Bisher rechtskräftiger Bebauungsplan (1. Änderung / 5. Änderung)

Für den Planstandort gelten bisher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „In der Unteren Au“, 1. Änderung / 5. Änderung). Das Gebiet ist als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Diskothek und Gastronomie“ festgesetzt. Zulässig ist bisher ein Fachmarktzentrum mit folgender Zusammensetzung:

- Baumarkt inkl. Baustoffe und Holzzuschnitt mit einer Verkaufsfläche von max. **4.100 qm²**,
- Gartenfachmarkt inkl. Zoo mit einer Verkaufsfläche von max. **3.700 qm²**,
- Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 qm,
- Bettenmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 750 qm,
- Sporthaus mit einer Verkaufsfläche von max. 700 qm.
- Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 680 qm.

Darüber hinaus auch ein Elektronikmarkt, ein Markt für Teppiche und Innendekoration, ein Markt für Autoteile und -zubehör, ein Küchenstudio mit weißer Ware als Annexsortiment (d.h. im eingebauten Zustand) und ein Sanitätshaus auf einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche von 600 qm sowie eine Diskothek sowie Gastronomie mit Spiel- und Internetmöglichkeit.

Die Verkaufsfläche des Bau- und Gartenmarktes wurde im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan detailliert und differenziert nach einzelnen Sortimenten festgesetzt. Gleiches gilt für den Sortimentsbereich des o.g. Sonderpostenmarktes. Auch für diese Festsetzungen ergibt sich vorliegend keine wesentliche Änderung, so dass auf eine Wiederholung an dieser Stelle verzichtet wird.

2.2 Änderung des Bebauungsplans (6. Änderung)

Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird festgesetzt, dass entsprechend des Eingangs dargelegten Planziels auch weiterhin ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Diskothek und Gastronomie“ zulässig ist und nunmehr die Größe der maximal zulässigen Verkaufsfläche für das Sportheaus geändert und die zulässige Verkaufsfläche für den Drogeriemarkt gestrichen wird. Künftig ist somit ein Fachmarktzentrum mit folgender Zusammensetzung zulässig:

- Baumarkt inkl. Baustoffe und Holzzuschnitt mit einer Verkaufsfläche von max. **4.000 qm²**,
- Gartenfachmarkt inkl. Zoo mit einer Verkaufsfläche von max. **3.800 qm²**,
- Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 qm,
- Bettenmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 750 qm,
- Sporthaus mit einer Verkaufsfläche von max. 1.050 qm.

Darüber hinaus sind nach wie vor auf einer maximalen Verkaufsfläche von 600 qm ein Elektronikmarkt, ein Markt für Teppiche und Innendekoration, ein Markt für Autoteile und -zubehör, ein Küchenstudio mit weißer Ware als Annexsortiment (d.h. im eingebauten Zustand) und ein Sanitätshaus zulässig. Zulässig bleibt ebenfalls eine Diskothek sowie Gastronomie mit Spiel- und Internetmöglichkeit. Auch alle sonstigen

² Hinweis: Bei der Überprüfung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes ergab sich in der Festsetzung A.1.1 eine Diskrepanz zwischen der maximal zulässigen Gesamt-Verkaufsfläche und der Summe der einzelnen Untersortimente um je 100qm. In der vorliegenden redaktionellen Überarbeitung wird dies korrigiert. Da sowohl der Bau- als auch der Gartenmarkt Bestand sind, wird dadurch vorliegend jedoch keine Planänderung vorbereitet.

textlichen und zeichnerischen Festsetzungen gelten unverändert fort. Die vorliegende 6. Änderung beinhaltet darüber hinaus keine weiteren Festsetzungen.

Allerdings wird aus Gründen der Übersichtlich- und Lesbarkeit die gesamte hier in Rede stehende Festsetzung A.1 aus der 1. und 5. Änderung des Bebauungsplanes in der vorliegenden 6. Änderung redaktionell überarbeitet und ohne weitere inhaltliche Änderung neu formuliert.

Ausschnitt bisher rechtskräftiger Bebauungsplan für den Planbereich (hier: 1. Änderung)

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Festsetzung A.1.1 wird für das Sondergebiet 1 wie folgt geändert:

A.1 FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 1 BAUGB

1.1 Zulässige Nutzungen

Sondergebiet 1: Großflächiger Einzelhandel, Diskothek und Gastronomie
Zulässig ist ein Fachmarktzentrum mit folgender Zusammensetzung:

- Baumarkt inkl. Baustoffe und Holzzuschnitt, Verkaufsfläche max. 4.100 m²
- Gartenfachmarkt inkl. Zoo, Verkaufsfläche max. 3.700 m²
- Sonderpostenmarkt, Verkaufsfläche max. 2.000 m²
- Bettenmarkt, Verkaufsfläche max. 750 m²
- Sporthaus, Verkaufsfläche max. 700 m²
- Drogeriemarkt, Verkaufsfläche max. 680 m²

Zulässig sind ferner auf einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² ein Elektronikmarkt, ein Markt für Teppiche und Innendekoration, ein Markt für Autoteile und -zubehör und ein Küchenstudio mit weißer Ware als Annexsortiment (d.h. im eingebauten Zustand).

Zulässig ist ferner eine Diskothek sowie Gastronomie mit Spiel- und Internetmöglichkeit.

Innerhalb des o.g. **Baumarktes** und **Gartenfachmarktes** sind folgende Verkaufsflächen zulässig:
(..., keine Änderung gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes)

Der o.g. **Sonderpostenmarkt** umfasst Waren aus den Sortimentsbereichen Autozubehör/Werkzeuge, Reinigungsmittel, Pflanzen, Bettwäsche/Decken/Kissen, Kleinmöbel/Matratzen, Teppich/Gardinen/Tapeten, Camping/Gartenartikel und Spiel/Freizeit/Hobby.

Ferner sind Waren aus den folgenden Sortimentsbereichen mit Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche zulässig:

Haushaltswaren	240 m ²	Papier- und Schreibwaren	60 m ²
Kosmetik	100 m ²	Textilien/Zubehör	290 m ²
Geschenkartikel	160 m ²	Lebensmittel	160 m ²
Schuhe / Taschen / Korbwaren	120 m ²		

Die zulässigen Nutzungen für das Sondergebiet 2 und das Gewerbegebiet sowie die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind von der Änderung nicht betroffen. Sie gelten unverändert auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung.

Genordet, ohne Maßstab

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

3.2 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 gem. § 1a Abs. 3 Satz 6 nicht erforderlich, sofern die Eingriffe - wie im vorliegenden Fall - bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

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

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Für das Plangebiet ergibt sich aus naturschutzfachlicher und artenschutzfachlicher Sicht keine zusätzliche Konfliktsituation. Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Umnutzung einer bereits bestehenden Verkaufsfläche. Die vorliegende Änderung bereitet darüber hinaus keine Zulässigkeit weitere baulicher Vorhaben im Plangebiet vor.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sei darauf hingewiesen, dass Gebäude vor einem möglichen Abriss auf das Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu kontrollieren sind. Außerdem sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit (01. März – 30. September) durchzuführen. Höhlenbäume sind vor Rodung durch einen Fachgutachter zu kontrollieren.

Insgesamt sind unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine Eingriffswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Bereich und weist keine besonderen kleinklimatischen Funktionen auf. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Umnutzung einer bereits bestehenden Verkaufsfläche, weshalb mit keinen weiteren Einschränkungen der Verdunstung zu rechnen ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind mithin nicht zu erwarten.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das nächste Natura-2000-Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5519-304 „Beilstein bei Herborn“. Da die vorliegende Planung jedoch weit außerhalb dieses Schutzgebietes innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers stattfindet, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben.

Auswirkungen auf die Bevölkerung, den Menschen und seine Gesundheit

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Umnutzung einer bestehenden Verkaufsfläche. Aus dieser für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich keine zusätzlich nachteiligen Auswirkungen auf die Bevölkerung, den Menschen und seine Gesundheit.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten dennoch im Rahmen - bisher nicht geplanten - Baumaßnahmen unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens in den umgebenden Bestand ein und ruft keinerlei zusätzliche Emissionen hervor. Die Nutzung regenerativer Energien ist grundsätzlich zulässig.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Umnutzung einer bestehenden Verkaufsfläche. Es grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“. Relevante Darstellungen von Landschafts- oder sonstigen Plänen des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts sind darüber hinaus nicht erkennbar.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Umnutzung einer bereits bestehenden und aktuell leerstehenden Verkaufsfläche. Daraus lassen sich keine besonderen, für die Luftqualität schützenswerter Gebiete relevante Emissionen ableiten, sodass aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes oder Beeinflussungen der ökologischen Systeme sind durch die vorliegende Umnutzung einer Verkaufsfläche nicht zu erwarten.

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

4 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.

Im vorliegenden Fall besteht für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung insoweit kein weiterer Handlungsbedarf, da der Bebauungsplan keine Maßnahmen vorbereitet, die sich im Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes negativ auswirken werden.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

Wasserversorgung

Das durch den Bebauungsplan vorbereitete Vorhaben verfügt bereits über einen Anschluss an die Trinkwasserversorgung. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten.

Abwasserentsorgung

Ein Anschluss an das Entsorgungsnetz besteht. Die vorliegende Planung wird zu keinem wesentlichen zusätzlichen Anfall von Schmutzwasser führen. 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 ortsnahe 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 und vorliegend lediglich die Umnutzung einer bestehenden Verkaufsfläche vorbereitet wird, wird von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß § 8 WHG eine Einleiterlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Dies ist im vorliegenden Falle aber nicht absehbar.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Das Plangebiet grenzt an das gem. § 76 Abs. 2 WHG in Verbindung mit §§ 45 und 76 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG) festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Dill HQ 100 nach HWG (FKZ 2584). Auf die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird hingewiesen. Demnach dürfen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.

Da der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt und keine zusätzliche Versiegelung, sondern lediglich die redaktionelle Änderung einer textlichen Festsetzung bzgl. der zulässigen Sortimente im Plangebiet enthält, geht die Stadt Herborn davon aus, dass die Belange des Hochwasserschutzes nach wie vor gewahrt werden.

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 vorliegende Bebauungsplan bereitet keine zusätzlichen Versiegelungen vor, sondern bereitet lediglich die redaktionelle Änderung einer textlichen Festsetzung bzgl. der zulässigen Sortimente im Plangebiet vor. Zusätzliche Baumaßnahmen, Hochbauten oder sonstige baulichen Anlagen, die zu einer zusätzlichen Versiegelung führen können, werden bauplanungsrechtlich nicht vorbereitet.

6 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen/ Bodenschutz

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

7 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.

8 Bodenordnung

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

9 Kosten

Durch den Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Herborn voraussichtlich keine Kosten. Die Kosten der Bauleitplanung sowie die Maßnahmen für den Innenausbau zur Umnutzung der Verkaufsflächen innerhalb der bestehenden Gebäude werden durch den Investor getragen.

Herborn und Linden, den 24.10.2017