



Gemeinde Beselich

**Bebauungsplan
„Oben in der Au und Auf dem Sieghaus tlw. Flur 2 und 14“
5. Änderung**

(vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB)

Begründung



Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Planungserfordernis	4
3.2	Ziele der Raumordnung.....	5
4	Inhalte des Änderungsplanes, Festsetzungen	6
5	Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	6
6	Bodenordnung.....	6

Wetzlar, Mai 2023

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Unter der Adresse „Am Siechhaus 19“ besteht seit vielen Jahren ein Lebensmittelmarkt für die örtliche Nahversorgung. Auf der Grundlage einer Abweichungszulassung zum Regionalplan Mittelhessen wurde der Bebauungsplan „Oben in der Au und Auf dem Sieghaus tlw. Flur 2 und 14“, 4. Änderung aufgestellt (2017). Dieser Bebauungsplan ist die Grundlage für einen Neubau des Marktes auf dem Grundstück. Der bestehende Markt wurde im Jahr 2018 neu eröffnet und ist seither in Betrieb. Der Versorgungsstandort hat eine große Bedeutung für die Nahversorgung, vor allem für die Bevölkerung im näheren Umfeld und im Ortsteil Niedertiefenbach, der keine eigene Versorgungseinrichtung hat.

Die Verkaufsfläche des Marktes soll von 1.050 qm auf 1.200 qm erweitert werden.

Das Planungsvorhaben steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde, bestehende Versorgungsstrukturen zu erhalten und den vor Ort ansässigen Anbietern möglichst flexible Entwicklungsperspektiven zu geben. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplanes mit einer Neufassung der textlichen Festsetzung zu den zulässigen Nutzungen mit einer Neufestsetzung der zulässigen Verkaufsfläche erforderlich.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Ortsbereich



Bildquelle: Geoportal Hessen

Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs im Plangebiet „Oben in der Auf und Auf dem Sieghaus, teilw. Flur 2 und 14“ von 1984



Das Plangebiet liegt eingebettet in die bebauten Ortsstrukturen im Südwesten von Obertiefenbach, die durch gewerbliche Nutzungen und Wohnnutzung geprägt sind. Das Vorhabengebiet/der Änderungsbereich ist ein städtebaulich gut integrierter Versorgungsstandort, der aus einem Radius von ca. 500 m innerhalb von 6 min. zu Fuß erreichbar (vgl. Abb. 1). Der Geltungsbereich umfasst mit dem Flurstück 337/8 in der Flur 12 eine Teilfläche des Bebauungsplangebiets „Oben in der Au und Auf dem Sieghaus“ (vgl. Abb. 2). Er grenzt an die Hauptstraße und an die Niedertiefenbacher Straße innerhalb der Ortsdurchfahrt sowie an die Straße „Am Sieghaus“ an. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Am Sieghaus“. Östlich angrenzend schließt Bebauung mit Wohn- und Geschäftsnutzung (Haarstudio) an, im Süden Gewerbe (Kunststoff verarbeitender Betrieb).

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Planungserfordernis

Zur Verbesserung des Warenangebots und der Warenpräsentation vor Ort soll das Bestandsgebäude des Lebensmittelmarktes erweitert und modernisiert werden. Die geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken die zulässige Verkaufsfläche auf 1.050 qm. Die vorgesehene Vergrößerung der Verkaufsfläche steht formal im Widerspruch zu den geltenden

Festsetzungen. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 Ziele der Raumordnung

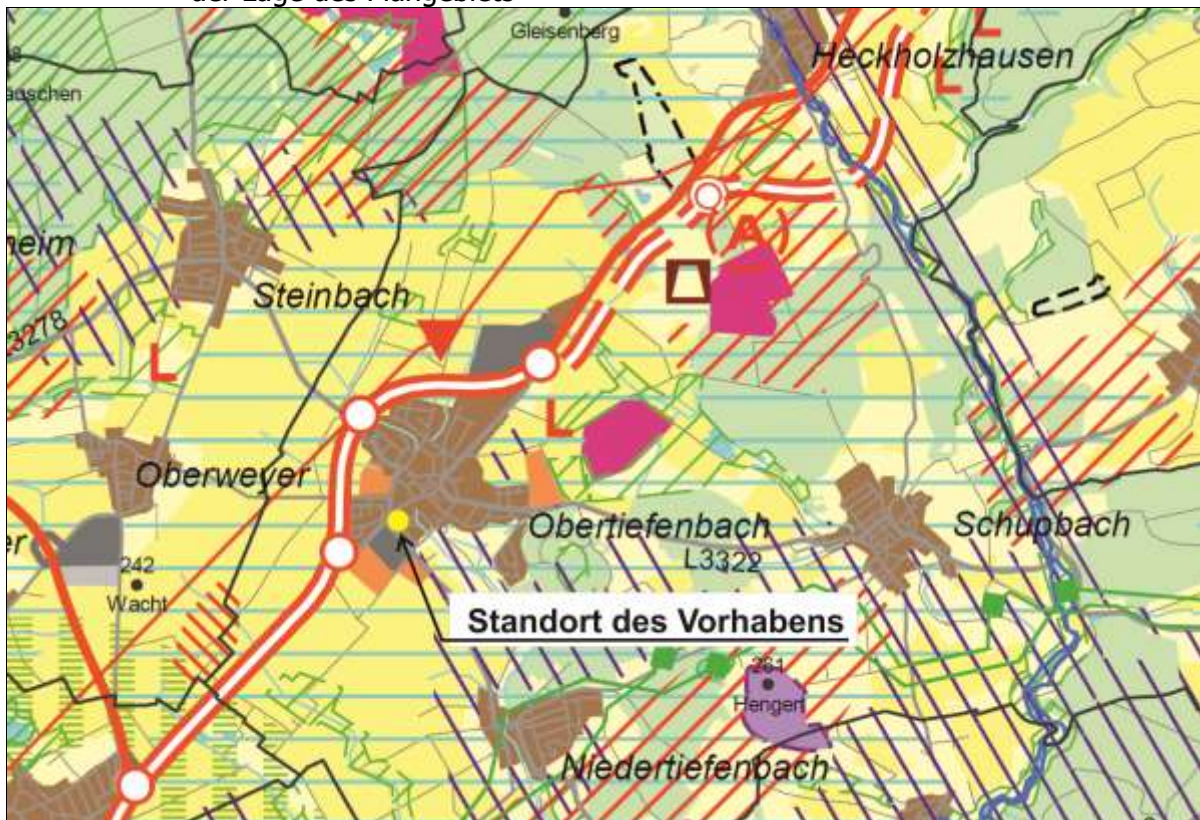
Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Für die Gemeinde Beselich sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt.

Der Planbereich liegt innerhalb des Vorranggebiets Siedlung-Bestand. Als Vorhaben der Innenentwicklung entspricht die Planung zunächst grundsätzlich den Zielen des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010:

- Lage innerhalb des für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiets Siedlung-Bestand (Ziel 5.2-1) und
- Deckung des Siedlungsbedarfs vorrangig durch Nachverdichtung des Bestands (Ziel 5.2-5).

Mit der Drucksache VIII/77a hat sich die Regionalversammlung Mittelhessen eine Bewertungsgrundlage für geplante Einzelhandelsansiedlungen im Bereich der Grundversorgung gegeben, anhand derer die Zulässigkeit von Vorhaben bzw. die Notwendigkeit von Verfahren zur Abweichung vom Regionalplan bestimmt werden. Aus dem Umfang der in der Gemeinde Beselich gebundenen Kaufkraft ergibt sich die Notwendigkeit eines Abweichungsverfahrens vom Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 und vom Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010.

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



Der rechtskräftige Bebauungsplan ist auf der Grundlage einer Abweichung vom Regionalplan Mittelhessen, zu deren Beurteilung eine Einzelhandels-Auswirkungsanalyse vorlag, in Kraft getreten. Er bildet die planungsrechtliche Genehmigungsgrundlage für die bestehende

Einzelhandelsnutzung. Die Erweiterung der geltenden Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.050 qm auf 1.200 qm ist raumordnerisch von keiner bis geringer Auswirkung, der Umfang der Erweiterung wurde im Vorfeld des städtebaulichen Planungsverfahrens zwischen den Vorhabenträgern und der Abteilung Regionalplanung beim Regierungspräsidium Gießen abgestimmt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche um weniger als 15 % wird aus Sicht der Regionalplanung in der konkreten Fallkonstellation noch als geringfügig bewertet. Ein Abweichungsverfahren ist nicht erforderlich.

4 Inhalte des Änderungsplanes, Festsetzungen

Neu festgesetzt wird die maximal zulässige Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel mit 1.200 qm. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

5 Verfahren, Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Inhaltlich umfasst die Änderung des Bebauungsplanes eine geringfügige Erweiterung der zulässigen Verkaufsfläche für Lebensmitteleinzelhandel. Die Heraufsetzung der zulässigen Verkaufsfläche von 1.050 qm auf 1.200 qm ist der einzige Änderungspunkt des Bebauungsplanes.

Die Planänderung berührt die mit dem bestehenden Bebauungsplan definierten Grundzüge der Planung nicht, sie wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Technisch wird das vereinfachte Verfahren in der Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Offenlage (§ 13 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alternative BauGB) durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden werden durch schriftliche Information über das Änderungsverfahren parallel beteiligt, ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme während der Offenlegungsfrist gegeben.

Es ist nicht erkennbar, dass die Planung zu neuen oder zusätzlichen Auswirkungen auf die öffentlichen Belange führen wird. Im gebauten Bestand sind keine Veränderungen zu erwarten, die äußere Hülle des im Geltungsbereich bestehenden Gebäudes nicht verändert. Die überbaute Fläche wird nicht vergrößert, insbesondere kommt es zu keiner Erweiterung der zulässigen baulichen Ausnutzbarkeit im Gebiet.

6 Bodenordnung

Die in dem Gebiet liegenden Grundstücke sind Eigentum der Vorhabenträger, bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.