Stadt Braunfels

Bebauungsplan Nr. 5 "Braunfels-Mitte", 10. Änderung

Begründung

Planstand: Entwurf 02/2024

Inhalt

1 Anlass, Grundlagen, Ziele 3
2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht, Entwicklungsplanung 4
3 Planungserfordernis, Vorgaben 6
3.1 Ziele der Raumordnung 6
3.2 Flächennutzungsplan 7
4 Planungsverfahren 7
5 Festsetzungen 8
5.1 Art der baulichen Nutzung 8
5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen 9
6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange 10
6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Bodenschutz 10
6.1.1 Erschließung, Brandschutz 10
6.2 Verkehr 10
6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft 11
7 Bodenordnung 12

Wetzlar, Februar 2024

Planbearbeitung:

KUBUS planung gmbh & co.kg
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Der unter der Adresse Kaiser-Friedrich-Straße 3-5 in Braunfels seit 1998 bestehende Lebensmittelmarkt entspricht nicht den aktuellen Anforderungen an eine nachhaltige Bauweise und an die Energieversorgung. Auch die technische Ausstattung des Lebensmittelmarktes und die Warenpräsentation entsprechen nicht heutigen modernen Anforderungen. der Markt soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Der Vorhabenträger konnte die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke erwerben und kann somit vollständig über die Flächen verfügen.

Mit dem Neubau des Marktes ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche und der Gebäudegrundrisse verbunden. Integriert in das Gebäude werden Lebensmittelmarkt, Getränkecenter und Parkplätze im Untergeschoss des Marktes. Weitere Stellplätze werden im östlichen Teil des Grundstücks angeordnet.

Das Planungsvorhaben steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Braunfels, bestehende Versorgungsstrukturen zu erhalten und den vor Ort ansässigen Anbietern möglichst flexible Entwicklungsperspektiven zu geben.

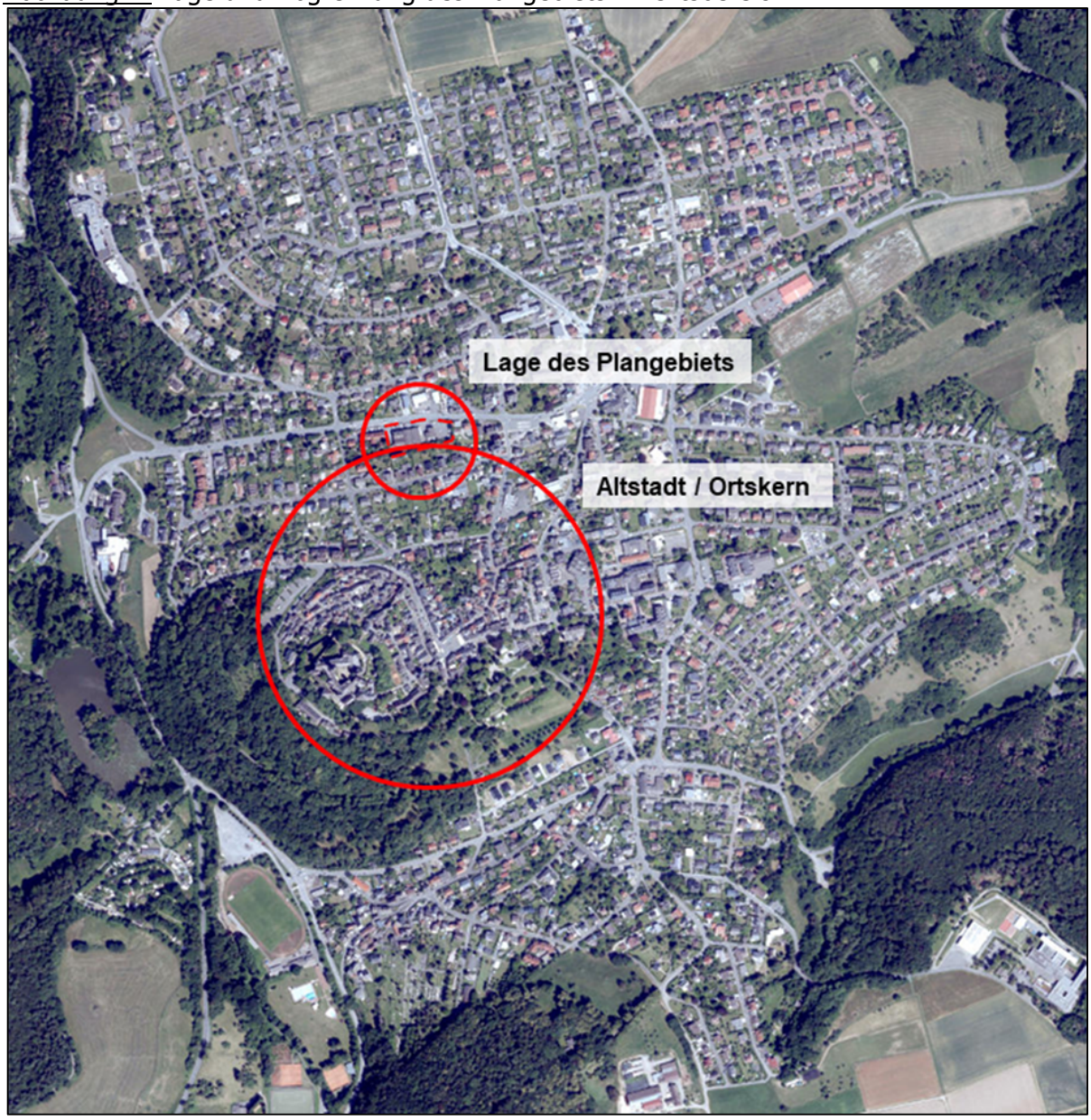
Für die Stadt Braunfels ist das Vorhaben ein wichtiger Bestandteil zur städtebaulichen Aufwertung der Bebauung in der Kaiser-Friedrich-Straße. Der Lebensmittelmarkt gilt als großflächiges Einzelhandelsvorhaben, das nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung nicht in einem Mischgebiet zulässig ist. Das neue Gebäude ist nicht über das bestehende Baurecht abgedeckt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplanes mit Neufestsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen wird die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Braunfels-Mitte" mit einer Neufassung der textlichen Festsetzungen aufgestellt.

Den Beschluss zur Aufstellung des Änderungsplanes hat die Stadtverordnetenversammlung Braunfels in ihrer Sitzung am 14.12.2023 gefasst.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht, Entwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Stadt Braunfels an der Kaiser-Friedrich-Straße (L 2451) innerhalb gemischt geprägter Nutzungsstrukturen von Wohnen und Gewerbe (Einkaufsmärkte, Arztpraxen, Kanzlei, Werkstätten, Dienstleister und Handwerksbetriebe). Südlich angrenzend schließt Bebauung mit Wohnen an, westlich Bebauung mit Getränkemarkt und Arztpraxen und östlich grenzt Wohnbebauung mit einer Kanzlei an.

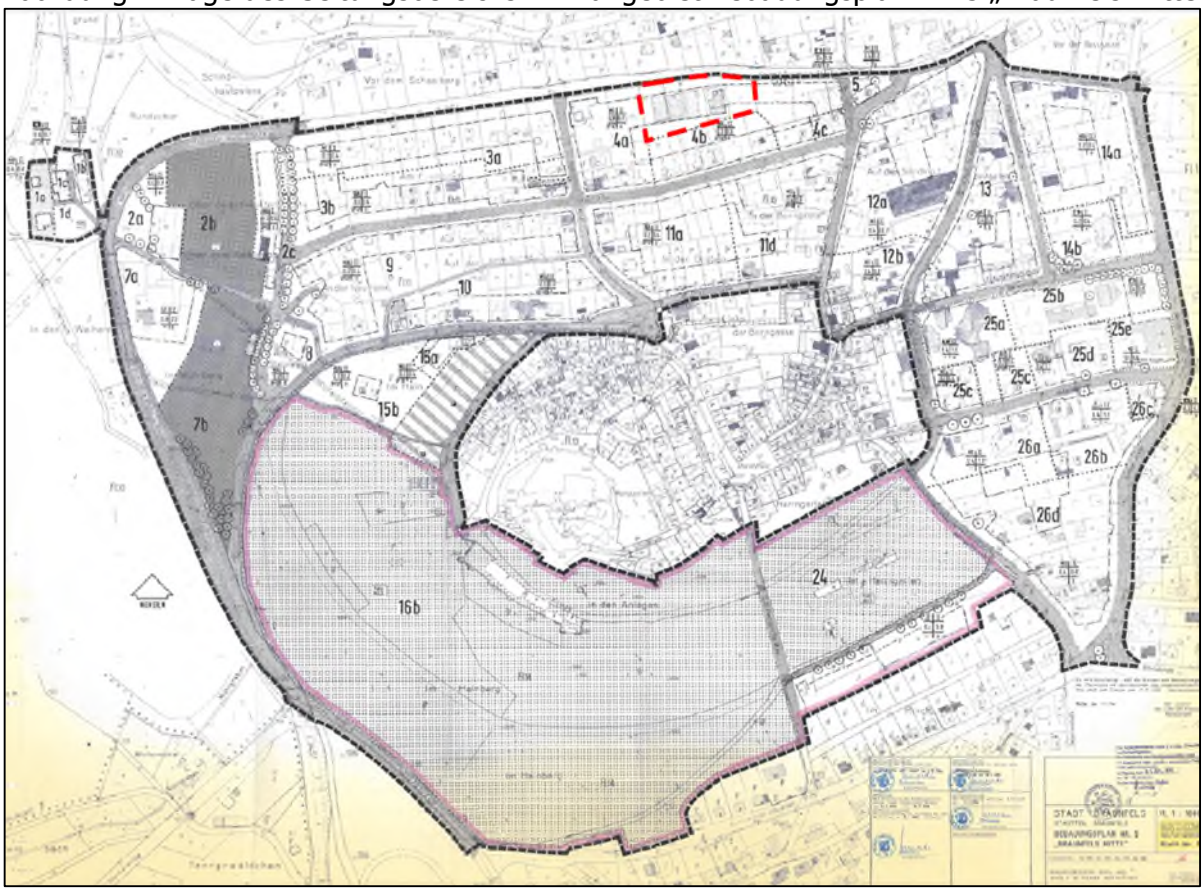
Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets im Ortsbereich



QUELLE: GOOGLEMAPS 2024

Der Planbereich des Änderungsplanes umfasst eine Teilfläche des im bestehenden Bebauungsplane „Bebauungsplanes Nr. 5 „Braunfels-Mitte" festgesetzten Mischgebiets (siehe Abbildung 2). Die erfassten Grundstücke sind mit dem bestehenden REWE-Lebensmittelmarkt und einem Wohngebäude mit im Erdgeschoss integrierter gewerblicher Nutzung (aktuell leerstehend) mit einer Größe von insgesamt rd. 4.990 qm Grundstücksfläche bebaut.

Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs im Plangebiet Bebauungsplan Nr. 5 „Braunfels-Mitte"



QUELLE: STADT BRAUNFELS

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 10 der Gemarkung Braunfels die Flurstücke 10, 11/1 und 11/2.

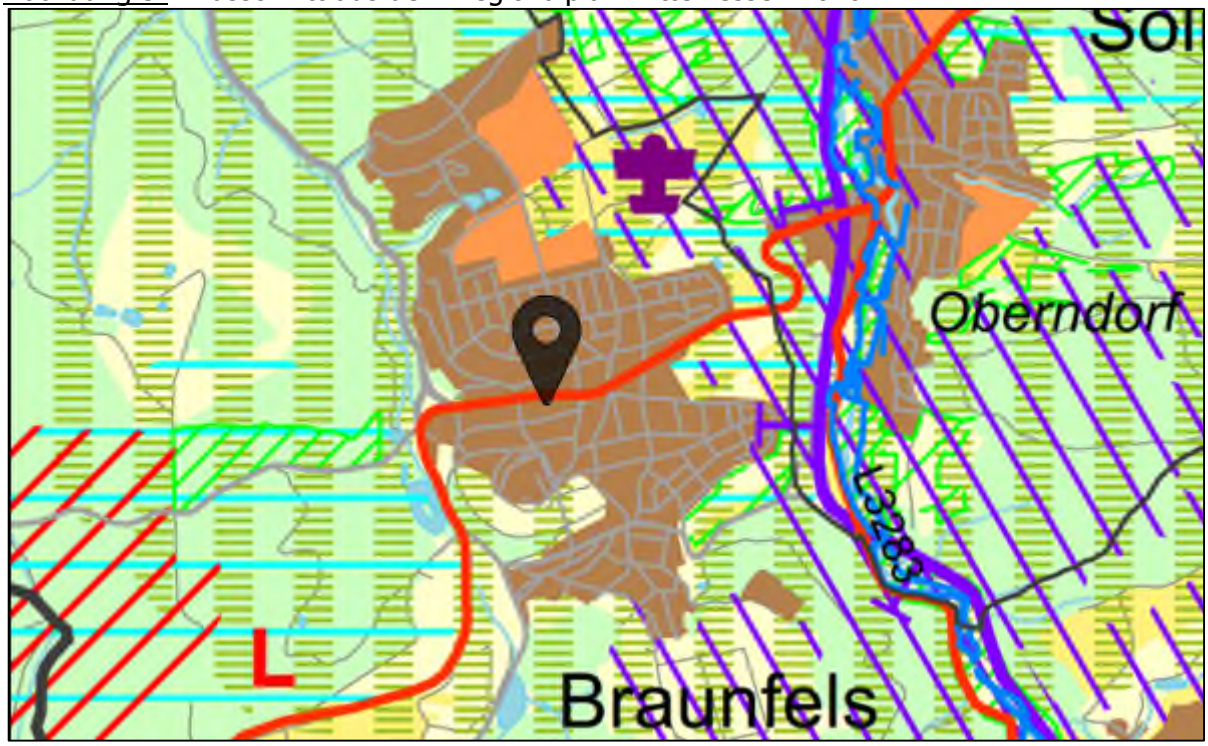
3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele für die Stadt Braunfels sind im *Regionalplan Mittelhessen* (RPM) 2010 verankert.

Nach der Karte des RPM 2010 liegt das Plangebiet innerhalb des *Vorranggebiets Siedlung Bestand*.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2010

Der vorhandene Lebensmittelmarkt wurde mit einer Verkaufsfläche von ca. 980 qm für Lebensmittel und ca. 300 qm für Getränke im festgesetzten Mischgebiet zugelassen.
Das geplante Vorhaben sieht eine Verkaufsflächenerweiterung auf 1.750 qm für Lebensmittel (zzgl. Bäckerei/Café im Vorkassenbereich) und 560 qm für den Getränkemarkt vor.

Im Vorfeld des städtebaulichen Planungsverfahrens wurde das Vorhaben durch dir Vorhabenträger mit der oberen Landesplanungsbehörde beim Regierungspräsidium Gießen abgestimmt. In seiner Stellungnahme teilt das Regierungspräsidium mit, dass mit dem Vorhaben ein Anstieg der Kaufkraftbindungsquote von 95 % auf 111 % verbunden ist. Nach der mit der Regionalversammlung vereinbarten Bewertungsmatrix entsprechen städtebaulich integrierte Vorhaben der Grundversorgung, die eine Kaufkraftbindungsquote von bis zu 110% verursachen, grundsätzlich den Zielen der Raumordnung. Das Vorhaben liegt nur knapp darüber. Da es durch seine voll integrierte Lage auch der Stärkung/Aufwertung des Ortskerns dient und durch die nur geringfügige Überschreitung der Bindungsquote ebenfalls von einer Wahrung des Kongruenzgebots und des Beeinträchtigungsverbots ausgegangen werden kann, wird dem Vorhaben ohne ein raumordnerischen Zielabweichungsverfahren zugestimmt. Für die Verkaufsflächen von Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt wird eine getrennte Festsetzung im Bebauungsplan erwartet

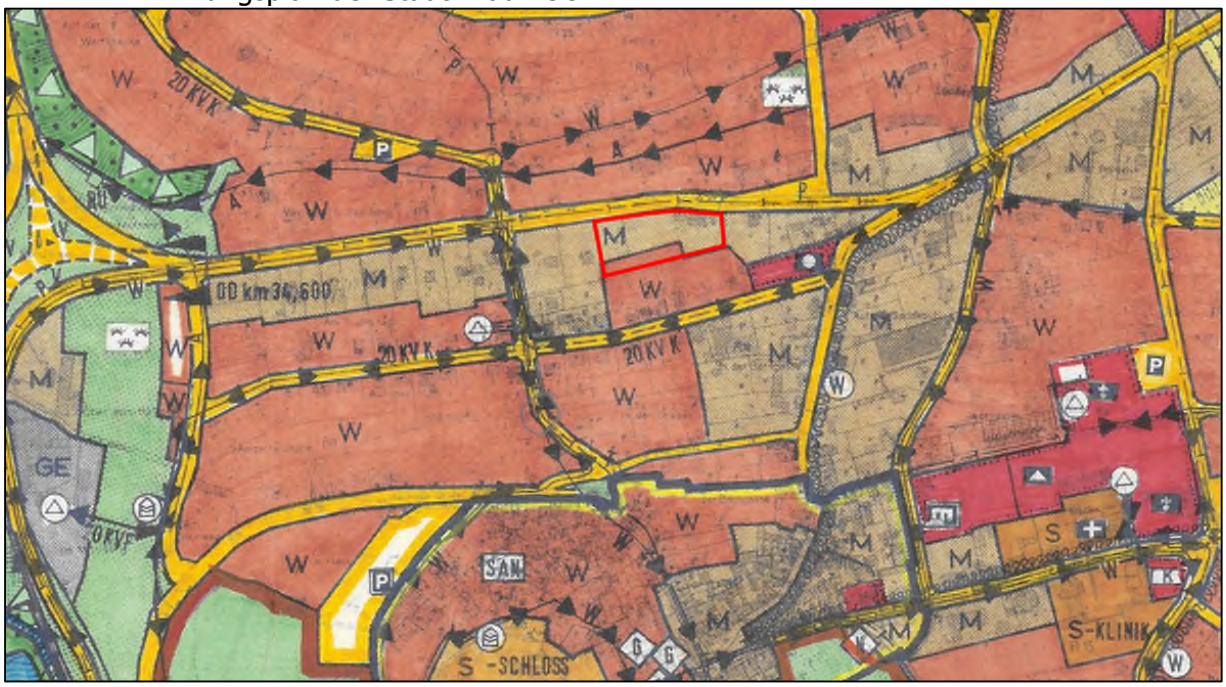
Den raumordnerischen Anforderungen wird mit der Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel und den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan entsprochen.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Mischbaufläche und Wohnbaufläche Bestand dargestellt. Die Mischbauflächen erstrecken sich weiter in das Umfeld des Plangebiets. Die Ausweisung des Sondergebiets großflächiger Einzelhandel macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Der Flächennutzungsplan wird ohne ein eigenes Aufstellungsverfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

Abbildung 4: Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Braunfels



QUELLE: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT BRAUNFELS

4 Planungsverfahren

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für den Neubau eines bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarktes in der Bestandsfläche geschaffen. Die vorhandenen Gebäude und die Freiflächen (Stellplätze und Verkehrsflächen) werden abgebrochen und zurückgebaut. Anschließend wird ein Neubau mit den erforderlichen Stellplatzflächen neu gebaut. Für diese Maßnahme der Innenentwicklung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 4.990 qm, die zulässige Grundfläche nach GRZ ca. 3.992 qm, die damit weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm liegt, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Prüfungen angewendet werden darf.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.
  Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Zur Vermeidung von Rechtsmissbräuchen gilt für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche bis 20.000 qm, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind - „Kumulierungsverbot" (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommentar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation" folgendes zu verstehen:

1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Betracht kommen.
2. Der „enge sachliche Zusammenhang" bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittsweisen Planung (nach Bedarf, Budget, Flächenverfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB.
3. Als „räumlicher Zusammenhang" ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plangebiete zu verstehen.
4. Im „zeitlichen Zusammenhang" werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird regelmäßig angewendet um Verwaltungs-, Verfahrens- und Untersuchungsaufwände möglichst zu minimieren. Planungen, für die die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB nicht gegeben sind, werden im Regelverfahren aufgestellt. Die Anwendbarkeit für das beschleunigte Verfahren wird in für jeden Einzelfall individuell geprüft. Die von der Stadt im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungspläne der Innenentwicklung stehen sämtlich nicht in einem räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang im Sinne des o.g. „Kumulierungsverbots". Ebenso fehlt es an einem engen sachlichen Zusammenhang, da die Bebauungspläne nicht auf die Realisierbarkeit eines Vorhabens zielen, sondern unterschiedliche Planungsziele verfolgen.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt auf der Bestandsfläche zu schaffen und ihm die erforderlichen Entwicklungsräume zur Sicherung der Versorgungsfunktionen zu geben.

Mit dem Neubau des Marktes ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche und der Gebäudegrundrisse verbunden. Integriert in das Gebäude werden Lebensmittelmarkt, Getränkemarkt und Parkplätze im Untergeschoss des Marktes, sowie östlich angrenzend auf dem Gelände des Grundstückes.

Das neue Gebäude ist nicht über das mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan bestehende Baurecht abgedeckt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsgrundlagen ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (SO_{EZH}) festgesetzt. Konkretisierend wird die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes mit 1.750 qm und des Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 560 qm festgesetzt. Zulässig ist zusätzlich ein Backshop/Café.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK_{max}).

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 stellt auf das geplante Vorhaben ab und erfasst die innerhalb des ausgewiesenen Baufensters zu errichtenden Hauptanlagen. Klarstellend wird im Änderungsplan bestimmt. dass die Grundflächen von Nebenanlagen und von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Zugängen bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen sind. Die bauplanungsrechtliche „*Kappungsgrenze*", nach der eine Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 nicht überschritten werden darf, bleibt unberührt (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen bezeichnen den äußeren Rand, bis zu dem Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen umfassen eine Fläche von ca. 4.165 qm. Für das aktuell anstehende Vorhaben ist ausreichender Spielraum gegeben.

Zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen in der Nachbarschaft wird der Anlieferungsbereich an der Westseite des Gebäudes eingehaust. Dadurch wird in Berücksichtigung der nachbarlichen Belange eine Gebäudeaußenwand auf der Grundstücksgrenze erforderlich, ein Abstand kann aufgrund der räumlichen Verhältnisse im Plangebiet nicht eingehalten werden. Mit der Festsetzung einer Baulinie auf der Grundstücksgrenze wird den Anforderungen und Umständen Rechnung getragen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK_{max}) wird mit maximal 225 m ü.NN festgesetzt.
Die OK_{max} der baulichen Anlage orientiert sich hier an dem geplantem Lebensmittelmarkt und überschreitet die bereits am Standort vorhandenen baulichen Anlagen nicht. Diese Höhe darf durch übliche Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung und durch Photovoltaikanlagen überschritten werden, auf Teilen der Dachflächen auch für notwendige untergeordnete Bauteile und Anlagen. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann damit weitestgehend ausgeschlossen werden.

In dem Plangebiet und seiner Umgebung gilt die offene Bauweise, d.h. die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen zu bauen und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Für den neu zu bauenden Lebensmittelmarkt ist eine größere Gebäudelänge als in der offenen Bauweise allgemein zulässig, erforderlich. Auf dieses Vorhaben abgestellt wird in den Festsetzungen ausdrücklich eine abweichende Gebäudelänge zugelassen (Textfestsetzung Ziffer 3.1).

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Bodenschutz

Gewässer, Grundwasser
Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Altflächen, Bodenschutz
Die Bebauungsplanänderung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftig ausgewiesenen und vollständig bebauten Gebiets.

Unbebaute Bodenflächen werden nicht in Anspruch genommen. Der Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und entspricht vollständig den Anforderungen an den Bodenschutz (Bodenschutzklausel, § 1a BauGB), indem im Innenbereich Flächen optimiert ausgenutzt werden.

Nachsorgender Bodenschutz:
Informationen über vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen oder Altflächen liegen nicht vor.

Vorsorgender Bodenschutz:
Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen1

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Unter diesen Gesichtspunkten steht die Planung im Einklang mit den gesetzlichen Grundlagen und den politischen Zielvorgaben für einen sparsamen Umgang mit dem Boden. Die Nachnutzung der bebauten und mit Parkplatzflächen vollständig versiegelten Flächen bereitet keine neue oder zusätzliche Veränderung der Bodenstruktur, Verdichtung und Versiegelung vor. Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

6.1.1 Erschließung, Brandschutz

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Abwasserleitungen sind an das Mischsystem angeschlossen. Ein Überflur-, sowie ein Unterflurhydrant sind an der Grundstücksgrenze zur Kaiser-Friedrich-Straße vorhanden. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich. In der Vorhabenplanung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Ortsstraße/Landesstraße L3451 *Kaiser-Friedrich-Straße* erschlossen. Der Neubau des Marktes und die Erweiterung der Verkaufsfläche dient der Modernisierung des Marktes. Die Nutzung an sich wird nicht verändert, eine signifikante Zunahme des

[1] vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung" Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten. Die vorhandenen Zufahrten werden auch zukünftig genutzt.
Der Standort ist aus einem Großteil des Ortes zu Fuß in weniger als 5-15 min zu erreichen. Unmittelbar angrenzend liegen Quartiere mit Wohnbebauung.
Die zentrale Lage im Ortskern, an einer der Hauptverkehrsstraßen in Braunfels, der vor Ort liegenden Haltestellen für den ÖPNV (Bushaltestelle „Kaiser-Friedrich-Straße", mit Anbindung der Linien 172, 180, 182) und der fußläufig 2 Minuten entfernt Richtung Osten liegende Braunfelser Busbahnhof bietet der Bevölkerung eine gute und schnelle Erreichbarkeit des Standortes.

Abbildung 5: Geltungsbereich

QUELLE: GEOPORTAL HESSEN 2024

6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unberührt von diesen erleichternden Maßgaben des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportale „Natura 2000" und „natureg.hessen.de").

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

Beurteilungsgrundlage dafür, ob der Bebauungsplan ein Vorhaben vorbereitet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeits-prüfung unterliegt, ist das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und die in Anlage 1 zum UVPG definierten Kriterien für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Für den Bebauungsplan „Braunfels-Mitte", 10. Änderung ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Die allgemeine Vorprüfung erfolgt nach den in Anlage 3 zum UVPG festgelegten Kriterien. Anlass für die Beurteilung und Prüfung ist das Teilvorhaben zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.310 qm.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich bebaute und genutzte Grundflächen überplant. Natürliche oder naturnahe Strukturen werden nicht in Anspruch genommen, neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet.

7 Bodenordnung

Die in dem Vorhabengebiet liegenden Grundstücke werden durch den Eigentümer / Vorhabenträger gegebenenfalls vereinigt bzw. neu geordnet. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.