

**Ortsgemeinde Sohren
Verbandsgemeinde Kirchberg**

**2. Änderung des Bebauungsplans
"In der Sitters"**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Textfestsetzungen/Begründung/Umweltbericht

**Fassung für die Beteiligung der Behörden und
sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB
und für die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB**

(Stand: Mai 2010)

**Bearbeitet im Auftrag der Norma
Lebensmittelgesellschaft mbH, Nürnberg**



Stadt-Land-plus

**Friedrich Hachenberg
Dipl. Ing. Stadtplaner**

**Büro für Städtebau
und Umweltplanung**

**Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz**

**T 0 67 42 - 87 80 - 0
F 0 67 42 - 87 80 - 88**

**zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de**



INHALTSVERZEICHNIS

A) TEXTFESTSETZUNGEN	3
I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
II. LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN	4
B) BEGRÜNDUNG	5
1. Aufgabenstellung	5
2. Räumlicher Geltungsbereich	6
3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die über- örtliche Planung	7
3.1 Vorgaben übergeordneter Planung	7
3.2 Bauleitplanung	8
3.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte	9
4. Planung	10
5. Ver- und Entsorgung	11
C) UMWELTBERICHT	12



A) TEXTFESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird die Textfestsetzung I.1. geändert; alle anderen Textfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans bleiben unverändert. Die Gültigkeit der im Rahmen der 1. Änderung ergänzten Textfestsetzung III.3. wird auf den Geltungsbereich der 2. Änderung ausgedehnt.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das Plangebiet ist im Ordnungsbereich GE ein **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO festgesetzt. Für den Ordnungsbereich SO ist als Art der baulichen Nutzung ein **Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“** für einen Verbrauchermarkt mit maximal 1.054 m² Verkaufsfläche gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten und Ausnahmen: § 1 (4-9) BauNVO

(1) Folgende innenstadtrelevante Sortimente sind im Ordnungsbereich „Gewerbegebiet (GE)“ mit Ausnahme der Aussagen des Absatzes (2) generell ausgeschlossen:

- Nahrungsmittel inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke
- Reformwaren
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetikartikel, Pharmazie, Sanitätswaren
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften
- Bücher, Briefmarken
- Spielwaren und Bastelartikel
- Büroorganisationsmittel
- Bekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren inkl. Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Baby- / Kinderartikel
- Sportartikel (inkl. Bekleidung)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Wäsche
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Kunst, Geschenkartikel, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Foto
- Optik
- Musikalienhandel
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Computer, Geräte der Telekommunikation



(2) Der Verkauf von innenstadtrelevanten Waren in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben an der Stätte der Leistung (Fabrikverkauf), sofern sich der Verkauf

1. auf Produkte der Produktion und
2. auf die Größe der Verkaufsfläche des „Fabrikverkaufs“ von maximal 30 % der Bruttogrundrissfläche der Betriebsstätte und maximal 300 m² Verkaufsfläche beschränkt

ist zulässig. Lebensmittelhandwerk ist generell nicht zulässig.

III. Landschaftsplanerische Festsetzungen

3. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Der Außenrand der bebaubaren Grundstücke (Ordnungsbereich B) ist auf einer Breite von 3 m gruppenweise mit mindestens 1 Baum und 5 Sträuchern je 20 m Grundstücksgrenze zu bepflanzen. Dabei ist die entsprechende Artenliste zu berücksichtigen. Maximal 2 Übergänge von jeweils maximal 8,0 m Breite sind zulässig.

Über die Festsetzungen der Ordnungsbereiche A und B hinaus ist je 500 m² überbaubare Grundstücksfläche mindestens 1 Baum unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenliste zu pflanzen. Entlang der Erschließungsstraße ist im Verkehrsgrünstreifen je 20 m mindestens 1 Baum unter Berücksichtigung der entsprechenden Artenliste zu pflanzen.



B) BEGRÜNDUNG

1. Aufgabenstellung

Die Norma Lebensmittelgesellschaft mbH, Nürnberg, beabsichtigt die geringfügige Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs im Bebauungsplan „In der Sitters“ in der Ortsgemeinde Sohren.



Einzelhandelsbetrieb „Norma“ im Gewerbegebiet „In der Sitters“

Bei dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um einen sogenannten „Hard-Discounter“ mit einer Verkaufsfläche von derzeit ca. 799 m². Somit liegt er bislang unterhalb der Großflächigkeitsgrenze (800 m² Verkaufsfläche).

Das Gewerbegebiet „In der Sitters“ schließt sich direkt an die nördliche Ortslage der Ortsgemeinde Sohren an. Bislang hat sich dort nur „Norma“ angesiedelt.

Durch die geringfügige Erweiterung um 255 m² des bestehenden Betriebes soll insbesondere eine **innerbetriebliche Funktionsverbesserung** erreicht werden. **Eine Sortimentserweiterung ist nicht vorgesehen.**

Durch geplante Erweiterung wird die Grenze zur Großflächigkeit überschritten. Somit wurde im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplans „In der Sitters“ die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 8 Abs. 3 und § 10 Abs. 6 Landesplanungsgesetz (LPIG), Rheinland-Pfalz notwendig. Die wesentlichen Ergebnisse sind unter Kapitel 3.1 beschrieben.



Diese Unterlagen dienen dem Verfahrensschritt der Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB und der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Die Hinweise und Anregungen aus dem Verfahrensschritt gemäß § 4 (1) BauGB sind entsprechend den Beschlüssen des Ortsgemeinderats in die Unterlagen eingearbeitet worden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Sitters“ umfasst nur das entsprechend bebaute und genutzte Grundstück der Norma im südlichen Teil des Plangebiets des Ursprungsbebauungsplans und die Fläche des Gewerbegebiets im nördlichen Teil. Die Größe beträgt 1,53 ha.



Übersicht



3. Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

3.1 Vorgaben übergeordneter Planung

Hinsichtlich des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Rheinland-Pfalz und dem Regionalen Raumordnungsplans (RROP) Mittelrhein-Westerwald wird auf die Ausführungen in den Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren im Anhang verwiesen.

Das Zielabweichungsverfahren hat folgende Entscheidung:

Für die von der Verbandsgemeinde Kirchberg (Hunsrück) und von der Ortsgemeinde Sohren beabsichtigte Bauleitplanung zur Darstellung einer Sonderbaufläche bzw. Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel für die am nördlichen Ortsrand von Sohren im Gemarkungsbereich „In der Sitters“ vorgesehene Erweiterung des dort bestehenden Norma Lebensmittel-Discount-Marktes wird gemäß § 8 (3) und § 10 (6) LPlG eine Abweichung vom städtebaulichen Integrationsgebot des LEP IV und des RROP M-W unter den nachfolgend genannten Maßnahmen zugelassen:

1. Die Verkaufsfläche des Norma Lebensmittel-Discount-Marktes ist durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auf einen Gesamtumfang von maximal 1.054 m² zu begrenzen.
2. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „In der Sitters“ ist die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten – auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit – durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen auszuschließen.

Über die bauleitplanerische Umsetzung der vorstehend genannten Maßnahmen wird gebeten, die oberste Landesplanungsbehörde zu gegebener Zeit auf dem Dienstweg zu informieren.

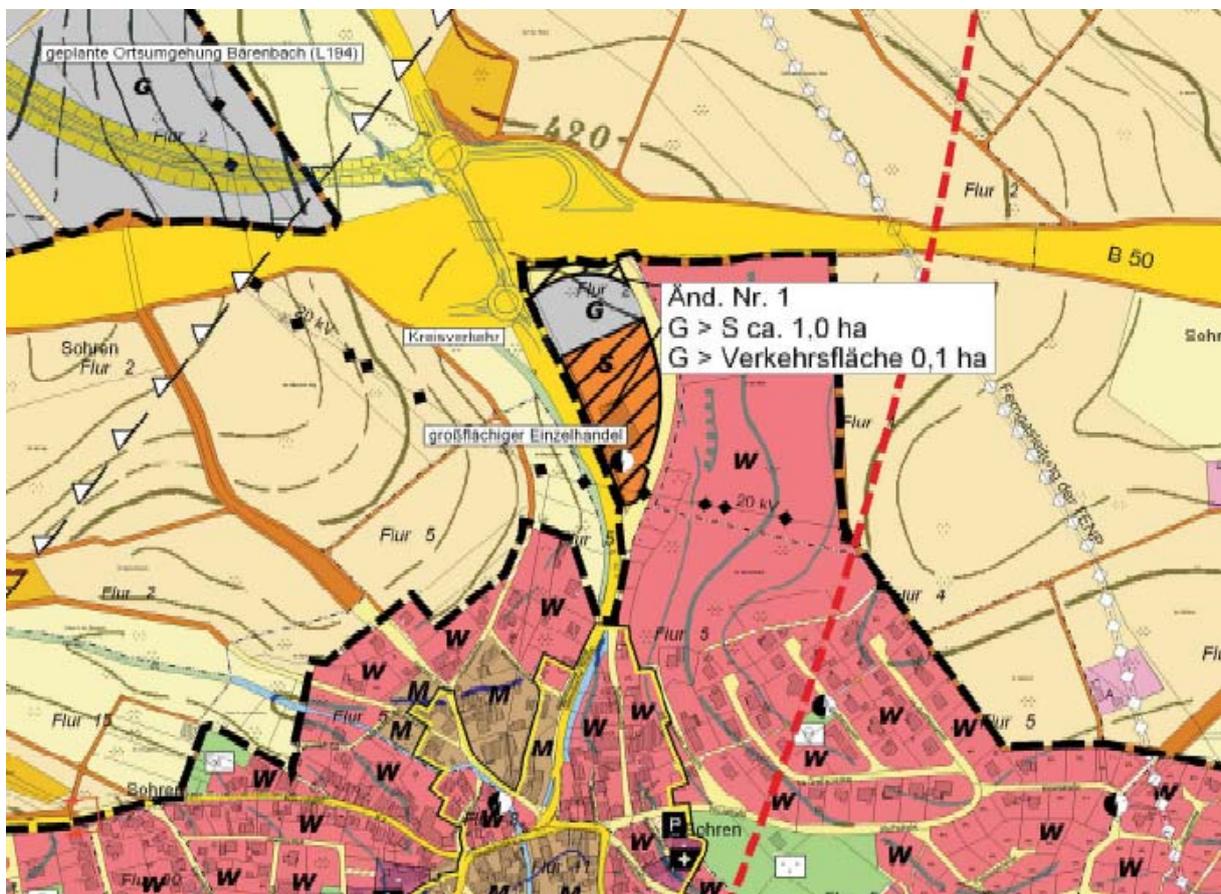
Im Zielabweichungsverfahren hat Simmern Bedenken erhoben. Die Bedenken wurden im Zielabweichungsverfahren nicht berücksichtigt, weil wesentliche Beeinträchtigungen aufgrund der angrenzenden Verkaufsflächenerweiterung und der daraus resultierenden Umsatzsteigerung bei der entsprechenden Kaufkraftverteilung nicht zu erwarten sind. Die Städte Simmern und Traben-Trarbach liegen räumlich weit entfernt (ca. 20 km) und damit außerhalb des für diesen Angebotstyp üblichen unmittelbaren bzw. erweiterten Einzugsbereich. Außerdem verfügen sie selbst über zum Teil erhebliche Verkaufsflächen und damit für die dortigen Bewohner attraktive Versorgungsstrukturen. Dieser Auffassung schließt sich die Ortsgemeinde Sohren an. Durch den hohen Besatz an Einzelhandel werden durch die geringfügige Erweiterung des vorhandenen Betriebs Norma keine negativen Auswirkungen erwartet. Die Erweiterung dient dazu, die Verkaufsstruktur den modernen Verhältnissen anzupassen. Es findet aber hierbei keine Sortimentserweiterung statt.



3.2 Bauleitplanung

Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

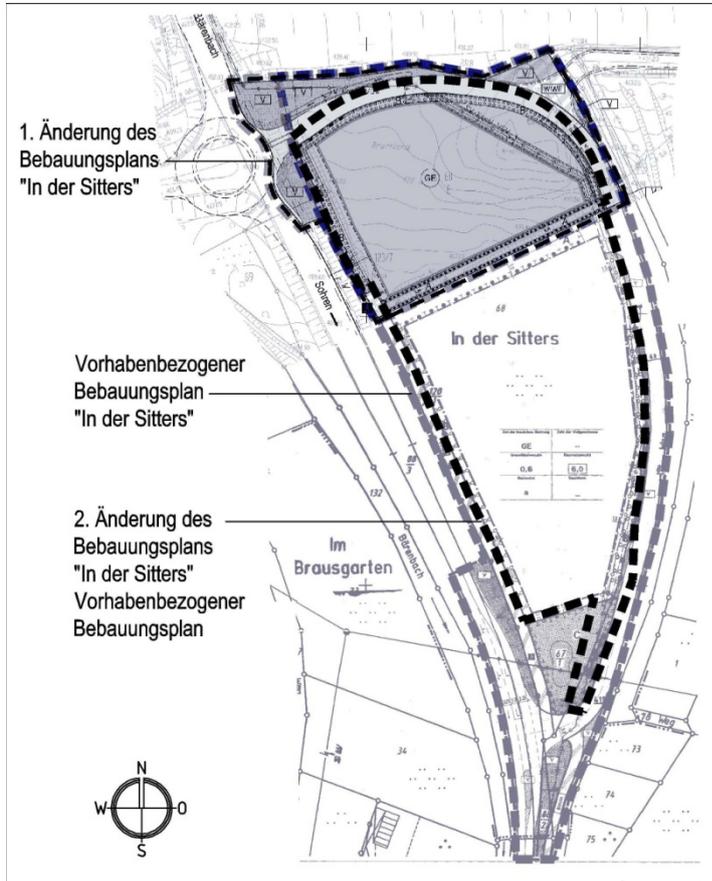
Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg wurde in der 2. Fortschreibung geändert. Für den Bereich des Vorhabens im Bebauungsplangebiet „In der Sitters“ stellt der Flächennutzungsplan für den Ordnungsbereich SO eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ und für den Ordnungsbereich GE „Gewerbeflächen“ dar. Die Änderung wurde am 07.01.2010 rechtswirksam. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Flächennutzungsplan (Ausschnitt) für die Ortsgemeinde Sohren



Bebauungsplan „In der Sitters“



Der Bereich des Erweiterungsvorhabens liegt innerhalb des seit 2006 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „In der Sitters“. Das Plangebiet wurde seinerzeit als Gewerbegebiet festgesetzt. Somit war es möglich, dort auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsgrenze anzusiedeln. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 2006 wurde die Anbindung des Plangebiets im Norden an den Kreisverkehrsplatz planungsrechtlich abgesichert.

3.3 Sonstige Planungen/Zwangspunkte

Sonstige übergeordnete Belange oder Zwangspunkte werden durch das Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplans nach dem derzeitigen Stand der Kenntnisse nicht berührt.



4. Planung

Es handelt sich hierbei um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da die Änderung des Bebauungsplans aufgrund des Vorhabens der Norma zur Erweiterung fußt. Die erste Änderung des Bebauungsplans erfolgte aufgrund der Anpassung an die Straßenplanung des LBM. Dabei handelt es um einen nicht vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Der Ursprungsbebauungsplan ist wiederum ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, da er aufgrund der Ansiedlung des Norma Lebensmittel-Discounters erfolgte. Es ist im Wesentlichen nur erforderlich, dass die bebaute Fläche von Norma statt als Gewerbegebiet als Sondergebiet der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt wird. Gleichzeitig wird die maximale Grenze der Verkaufsfläche auf 1.054 m² festgesetzt. Mit dieser Änderung ist die Erweiterung des Normabetriebs möglich. Die sonstigen Festsetzungen bleiben mit folgenden Ausnahmen unverändert:

Da durch die Erweiterung des Norma-Betriebs der notwendige Abstand zum benachbarten Grundstück (im Besitz der Ortsgemeinde Sohren) nicht eingehalten werden kann, wird hierfür eine geringfügige zeichnerische Festsetzungskorrektur vorgenommen. Da beim Bau des Norma-Gebäudes und der Parkplätze nicht alle Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, insbesondere die Festsetzung der randlichen Eingrünung am Westrand, umgesetzt wurden, ist hierzu eine Korrektur der Festsetzungen notwendig. Es erfolgt eine entsprechende Vergrößerung von landespflegerischen Festsetzungen am Ostrand, sodass sich mit dieser Änderung die ursprüngliche Bilanzierung hinsichtlich Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft im Ergebnis nicht ändert.

Der Norma-Betrieb ist bereits ausreichend erschlossen. Das ggf. geringfügig erhöhte Kundenaufkommen durch die Erweiterung kann problemlos durch die vorhandenen Erschließungsanlagen bewältigt werden.

Durch die beschriebene bestehende verkehrsgünstige Lage des Gewerbegebiets „In der Sitters“, sind auch aufgrund der Geringfügigkeit des Erweiterungsvorhabens negative Auswirkungen auf das überörtliche Straßennetz nicht zu erwarten. Die erforderlichen Zu- und Abfahrten sind vorhanden. Ortsstraßen der umliegenden Wohnquartiere in Sohren werden nicht beeinträchtigt.

Durch die Entscheidung im Zielabweichungsverfahren ist es erforderlich, das Plangebiet in der 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Sitters“ zu erweitern. Hinzu genommen wird die Fläche mit dem Gewerbegebiet. Hierzu erfolgt eine Änderung der textlichen Festsetzung, dass im Gewerbegebiet Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen ist. Dabei wurde die Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg genommen. Zulässig bleibt der sogenannte Fabrikverkauf, wie er in den Textfestsetzungen formuliert ist. Ansonsten bleiben alle Nutzungen im Gewerbegebiet zulässig.

Flächenbilanz

GE-Gebiet	0,59 ha
SO-Gebiet	0,90 ha
öffentliche Grünfläche	0,03 ha
Verkehrsfläche	0,01 ha
<hr/> Plangebiet/Summe	1,53 ha



Kleine Randflächen im Südosten und Osten, die zuvor als GE-Gebiet festgesetzt waren (Flurstücke 68/2, 68/4 und 68/5), werden vorwiegend als Verkehrsgrün und zum geringen Teil als Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Randfläche im Westen, die zuvor als Fußweg festgesetzt war (Flurstück 120/6), wird als SO-Gebiet vorwiegend als randliche Eingrünung festgesetzt. Dies ist nötig, weil sich die Eigentumsverhältnisse geändert haben.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits vorhanden und gesichert. Anpassungsbedarf aufgrund der geringfügigen Erweiterung des Norma-Gebäudes ist mit folgender Ausnahme nicht gegeben. Durch die geplante Erweiterung des Gebäudes würde eine vorhandene Abwasserleitung überbaut. In Absprache mit den Werken wird die Leitung auf Kosten des Investors verlegt. Hierdurch ist ebenfalls eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans notwendig, um zu verdeutlichen, wie die Leitung verlegt wird.



C) UMWELTBERICHT

Auswirkungen durch schädliche Umweltwirkungen

Durch die Lage des Standorts unmittelbar am nördlichen Ortsrand von Sohren ist durch die geringfügige Erweiterung des Einzelhandelsbetriebs mit negativen Beeinträchtigungen in Bezug auf Lärm- und Abgasimmissionen nicht zu rechnen. Die Situation der Zu- und Abfahrten zum Standort über die K 73 sowie die Lage des Mikrostandorts bieten Gewähr dafür, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht entstehen.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Da das bestehende Gebäude des Einzelhandelsbetriebs in baulich untergeordneter Form geringfügig erweitert wird, sind negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht gegeben.

Wie bereits in der Begründung unter Kapitel 4. dargelegt, ist mit der Änderung des Bebauungsplans keine Änderung der ursprünglichen Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs verbunden. Die nicht umgesetzten landespflegerischen Festsetzungen und die durch die bauliche Maßnahmen auch nicht mehr umsetzbaren landespflegerischen Festsetzungen werden an anderer Stelle in der gleichen Flächengröße festgesetzt. Ansonsten bleiben die Festsetzungen (u.a. GRZ, Höhe, Gestaltung) unverändert.

	Ursprungsbebauungsplan im Geltungsbereich der 2. Änderung	2. Änderung
Baufläche SO-Gebiet	8.800 m ² GE	9.000 m ² SO
davon landschaftsplanerische Festsetzungen	1.300 m ²	1.500 m ²

Die Fläche des Gewerbegebiets bleibt hinsichtlich Größe und landespflegerischen Festsetzungen unverändert.

Somit ist festzustellen, dass mit den Änderungen des Bebauungsplans kein erhöhter Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, der auszugleichen wäre, und dass nur geringfügig erhöhten Belastungen hinsichtlich dem zu erwartenden minimal erhöhten Kundenaufkommen und dem damit leicht erhöhten Kraftfahrzeugverkehr zu erwarten sind.



Erarbeitet: Stadt-Land-plus/sk-ag
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Manfred Brechtel
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Boppard-Buchholz, Mai 2010

Anlagen

- Textfestsetzungen Ursprungsbebauungsplan
- Entscheid Zielabweichungsverfahren
- Vorhabenplan