

**ORTSGEMEINDE SOHREN**  
**VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG**

**B e g r ü n d u n g**  
**zur 4. Änderung**  
**des Bebauungsplanes**  
**„Auf der Eisenkaul“**  
**nach § 13a BauGB**

Änderung: Art der baulichen Nutzung, Festlegung zulässiger Sortimente auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der VG Kirchberg. Objektspezifische Anpassung der Textfestsetzungen.

- *Ausfertigung für das Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB* -

**Stand: 28.12.2022**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Aufgabenstellung, Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage, Größe und Erschließung des Änderungsbereiches.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Planungsinhalt.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Umweltbelange .....</b>	<b>8</b>

## 1. Aufgabenstellung, Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Änderungsverfahren soll der Bebauungsplan „Auf der Eisenkaul“ in einem Teilbereich geändert werden. Plangrundlage für dieses Änderungsverfahren ist der Planstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Eisenkaul". Der Ortsgemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren am 05.08.2021 gefasst.

In der Ortsgemeinde Sohren, Verbandsgemeinde Kirchberg, plant ein bereits ansässiger Lebensmitteldiscounter (NETTO) seine Verkaufsfläche von derzeit 789 m<sup>2</sup> auf 1.050 m<sup>2</sup> zu erweitern sowie den bereits vorhandenen Backshop um einen Gastro-Bereich von zurzeit 40 m<sup>2</sup> auf 65 m<sup>2</sup> zu erweitern

Durch die Erweiterung überschreitet der Einzelhandelsmarkt die Grenze zur Großflächigkeit im Sinne von § 11 (3) BauNVO, die gemäß aktueller Rechtsprechung bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegt.

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur unter bestimmten landesplanerischen Voraussetzungen und bei Ausweisung eines Sondergebiets. Derzeit ist die Plangebietsfläche im Bebauungsplan „Auf der Eisenkaul“ allerdings als Gewerbefläche nach § 8 (1) BauNVO festgesetzt. Aufgrund der planungsrechtlichen Situation wurde eine Auswirkungsanalyse zur Untersuchung der Erweiterung des Netto-Marktes in Sohren durchgeführt.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass die Erweiterung des Netto-Marktes in Sohren als verträglich einzustufen ist. Die Zielaussagen des LEP IV werden nicht verletzt.

Die Verbandsgemeinde Kirchberg hat in den Jahren 2020-2021 eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2008 durchgeführt, welches in der Fassung vom März 2021 dieser Planung zugrunde liegt.

### **Ausführungen zur Anwendung des Planänderungsverfahrens nach § 13a BauGB:**

Die Aufstellung der Plangrundlage zu dieser Bebauungsplanänderung erfolgte in den Jahren 2006 – 2007, zwischenzeitlich hat sich für den, aus dieser Planung entstandenen Betrieb ein konkreter Erweiterungsbedarf entwickelt, der als eine Maßnahme zur Innenentwicklung zur Ausschöpfung der örtlichen Potentiale zu betrachten ist. Da sich das Plangebiet in einem bebauten und beplanten Bereich befindet, ist die Anwendung des § 13 a BauGB planungsrechtlich möglich und geboten. Die Bebauungsplanänderung erfolgt somit im sogenannten beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“. Nach § 13a (4) BauGB ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Änderungsplanungen zulässig.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB abgesehen.

Die zu ändernde Teilfläche des Bebauungsplanes "Auf der Eisenkaul" umfasst konkret 2 Grundstücke im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Ursächlich für die Bebauungsplanänderung ist vorbeschriebene Erweiterungsabsicht des bereits im Änderungsbereich ansässigen Lebensmitteldiscounters auf den Grundstücken, Flur 18 Flurstücke 1/37 und 1/38.

## 2. Lage, Größe und Erschließung des Änderungsbereiches

Der ca. 0,48 ha große Änderungsbereich im Planbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf der Eisenkaul“ befindet sich am nordwestlichen Rand des ursprünglichen Plangebietes an der „Michael-Felke-Straße“.

Im Änderungsbereich befindet sich der vorhandene Markt des Lebensmitteldiscounters (Netto) mit seinen erforderlichen Stellplätzen. Das Plangebiet ist über eine private Zuwegung über die „Michael-Felke-Straße“ verkehrlich erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist durch die vorhandenen Anschlüsse an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz in der Ortslage Sohren gesichert.

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Sohren, Flur 18, die folgenden Flurstücke werden überplant:

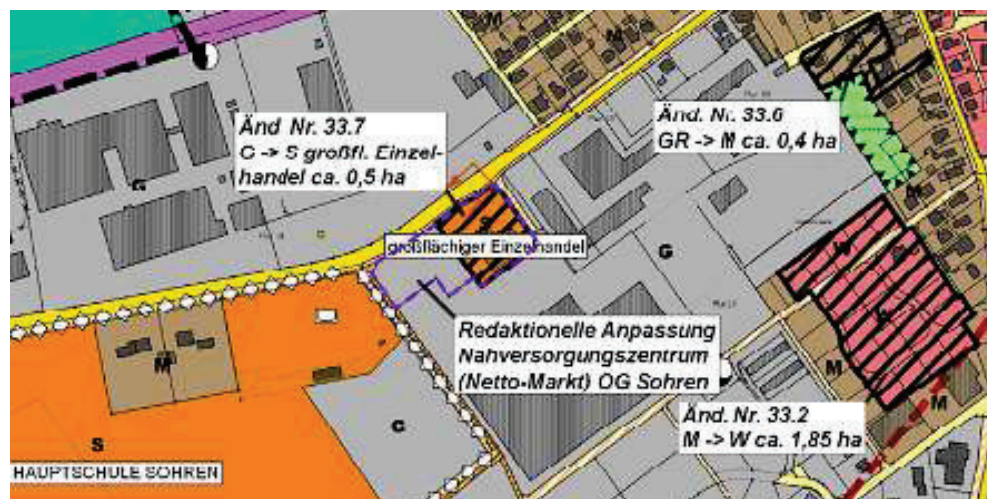
Flur 18: 1/37, 1/38

### Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg

In der 5. Fortschreibung des Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als Sonderbaufläche (S) gem. § 1 Abs. 1 Ziffer 4 BauNVO dargestellt.

Im Verfahren zur Fortschreibung des FNP wurde die landesplanerische Stellungnahme nach § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz eingeholt, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die dazu eingegangenen Stellungnahmen wurden zwischenzeitlich vom Verbandsgemeinderat nach § 1 Abs. 7 BauGB gewürdigt. Die Bebauungsplanänderung entspricht damit auch den (zukünftigen) Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

Darstellung 5. Fortschreibung des FNP der VG Kirchberg im Planbereich:

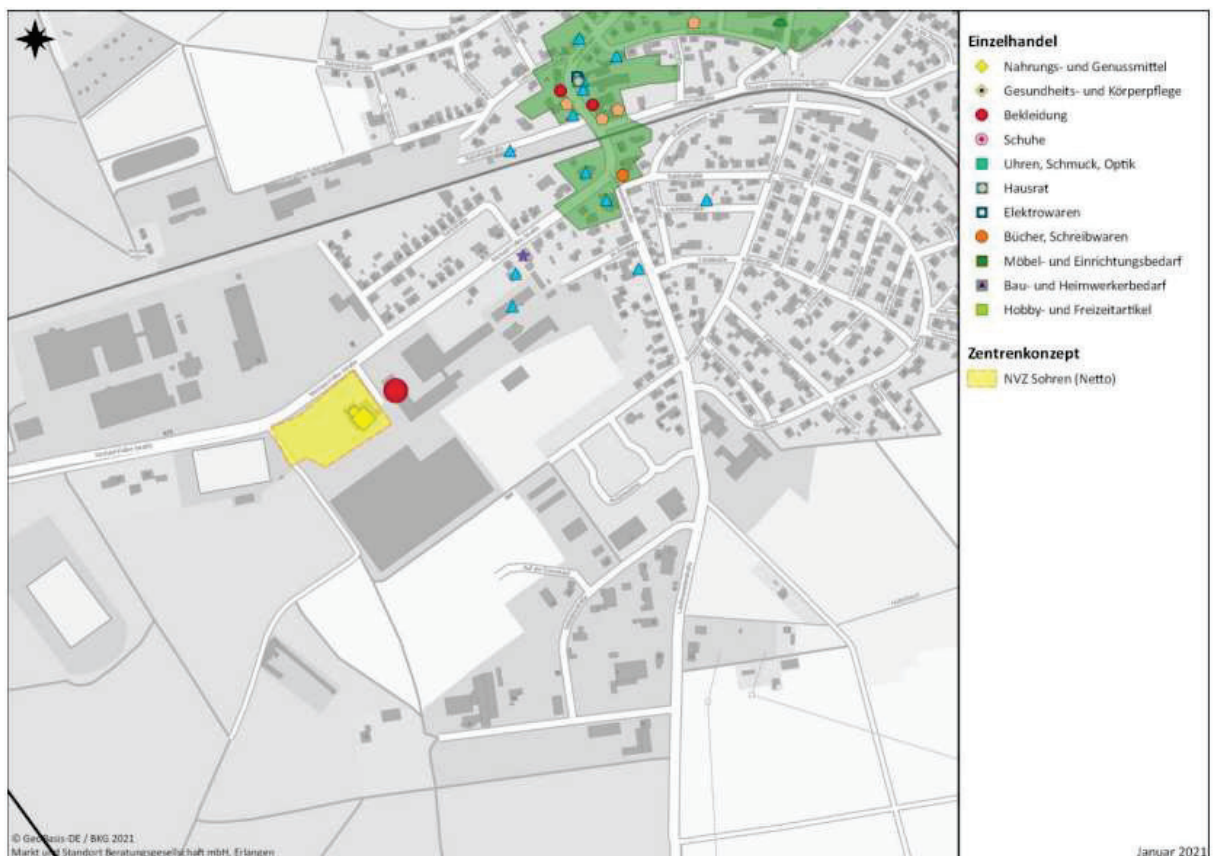


## 3. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Kirchberg, Stand März 2021, dient als Steuerungsinstrument für die Bauleitplanung und bauplanungsrechtliche Entscheidungen zur Entwicklung der einzelgemeindlichen Nahversorgungsstandorte im Verbandsgemeindegebiet.

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich im festgesetzten Zentralen Versorgungsbereich Nahversorgung (NVZ) Sohren (Netto) und entspricht damit den Standortvorgaben des Einzelhandelskonzepts.

Darstellung Nahversorgungszentrum Sohren (Netto) [Quelle EHK Kirchberg 2021]:



Die ZVB Nahversorgung (NVZ) Sohren Norma und (NVZ) Sohren Netto tragen zur Nahversorgung des Grundzentrums Sohren und der angrenzenden Ortsgemeinden bei. Die Nahversorgungsstandorte sollen im Wesentlichen eine Versorgung für das direkte Umfeld bzw. die jeweiligen Ortsgemeinden ausüben, weshalb der Angebotschwerpunkt hier bei Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment liegen sollte.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Kirchberg auch hinsichtlich der Erweiterung des ansässigen Discounters am beschriebenen Standort.



## 4. Planungsinhalt

Die inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans bestehen im Wesentlichen in der Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zu Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie auf die Festlegung zulässiger Sortimente auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der VG Kirchberg, sogenannte „Kirchberger Liste“. Ferner erfolgt eine objektspezifische Anpassung der Textfestsetzungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen auf max. 12,00 m (vorher 20,00m) und eine Änderung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8.

Zur Festlegung des zulässigen Sortimentumfangs wurde im Bebauungsplan die folgende Textfestsetzung eingefügt:

### 1.3. SORTIMENTSREGELUNGEN (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und § 1 Abs. 5 bis Abs. 9 BauNVO)

*Es sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes großflächige (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe nur zulässig deren Kernsortiment (mind. 80 % der Gesamtverkaufsfläche jedes Betriebs) den nahversorgungsrelevanten Sortimenten der „Kirchberger Liste“ gemäß Einzelhandelskonzept vom März 2021, Abb. 72, entspricht.*

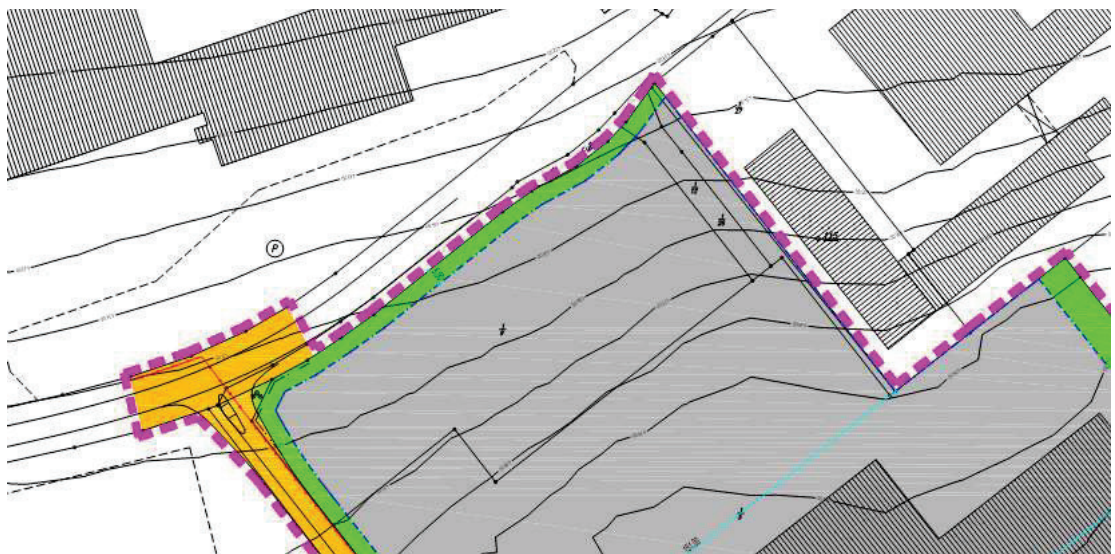
*Als nahversorgungsrelevante Sortimente sind folgende gemäß "Kirchberger Liste" im Einzelhandelskonzept vom März 2021 definiert:*

- Nahrungs- und Genussmittel:  
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke
- Gesundheits- und Körperpflege:  
Drogerieartikel, Apothekenwaren
- Bücher und Schreibwaren:  
Schreibwaren, Papierwaren, Zeitschriften
- Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf:  
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse

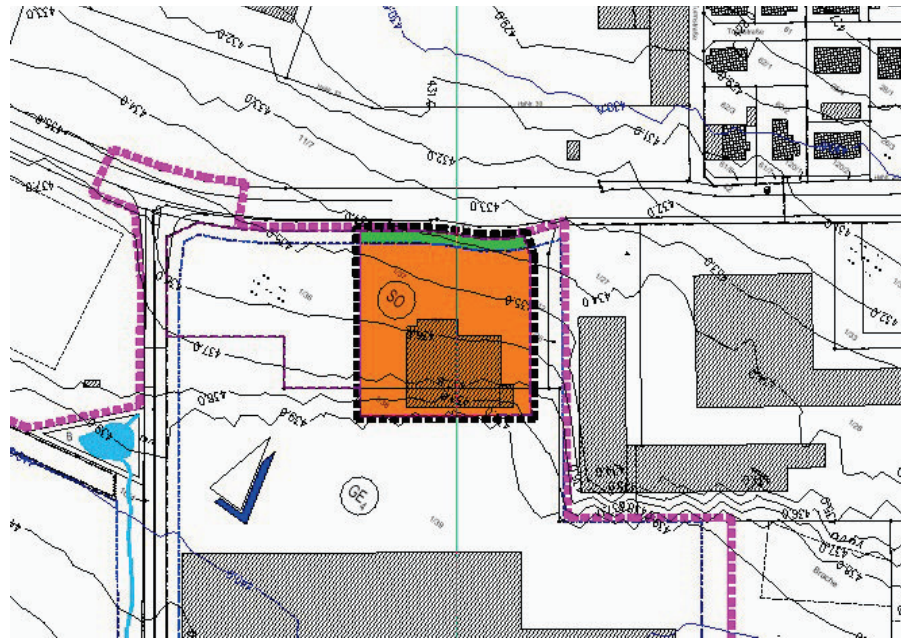
*(vgl. auch „Kirchberger Liste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, Zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente, Wiedergabe im Anhang der Begründung).*

## Die zeichnerischen Änderungen des Bebauungsplanes

Die Darstellung der ursprünglichen Planung:



Die Darstellung der geänderten Planung:



## 5. Umweltbelange

Die Änderung dieser Teilfläche des Bebauungsplanes hat im bestehenden Fall keine Auswirkungen auf Umweltbelange, da es sich auch durch die Änderung der Grundflächenzahl keine Erhöhung der maximal möglichen Versiegelung im Plangebiet ergibt. Im Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig, so dass keine weiteren diesbezüglichen Betrachtungen erfolgen müssen. Die Änderung des Bebauungsplanes dient zur Umsetzung eines Bauvorhabens und beeinflusst die Umgebungsbebauung nicht.

Daher sind keine Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das im Plangebiet bestehenden Wirkungsgefüge zu erwarten. Die Flächen sind durch die bestehende Umgebungsbebauung und den Bestand im Plangebiet geprägt.

Nach den Angaben der Biotopkartierung sind keine kartierten Biotopflächen innerhalb des Planbereiches vorhanden.

Ebenso sind keine Flächen vorhanden, die gesetzlich geschützt sind.

Im Planbereich sind keine schutzwürdigen Kultur- oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

Das Plangebiet ist abwasserseitig an die bestehenden Anlagen der VG-Werke Kirchberg angeschlossen und wird im Mischsystem entwässert.

Die für die Nutzung üblichen Abfallerzeugnisse (Papier, Kunststoffe, Biomüll, Restmüll und sonstige Wertstoffe) werden im Rahmen der allgemeinen Abfallentsorgung behandelt.

Weitere umwelterhebliche Verschmutzungen und Belästigungen sind bei Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen des Umweltbereiches mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten.

Das Risiko umweltbeeinträchtigender Unfälle kann aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen ebenfalls ausgeschlossen werden.



INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN  
JAKOBY + SCHREINER

Kirchberg, den 05.04.2022

  
.....  
Unterschrift

Ortsgemeinde Sohren

Sohren, den .....

.....

Bongard, Ortsbürgermeister

Anhang: „Kirchberger Liste“ zur Definition der nahversorgungsrelevanten, Zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente



Abbildung 72 Kirchberger Liste

Nahversorgungs- und Zentrenrelevantes Sortiment	Nicht-zentrenrelevantes Sortiment
<b>Nahrungs- und Genussmittel</b> Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Tabakwaren, Reformwaren, Getränke	
<b>Gesundheits- und Körperpflege</b> Drogerieartikel, Apothekenwaren	
<b>Bücher und Schreibwaren</b> Schreibwaren, Papierwaren, Zeitschriften	
<b>Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf</b> Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	
Zentrenrelevantes Sortiment	Nicht-zentrenrelevantes Sortiment
<b>Gesundheits- und Körperpflege</b> Parfümerieartikel, orthopädische und medizinische Waren	
<b>Textilien, Bekleidung, Lederwaren</b> Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren, Lederwaren, Täschnerwaren, Handarbeitsbedarf, Sportbekleidung, Reisegepäck	
<b>Schuhe</b>	
<b>Uhren, Schmuck, Optik</b> Uhren, Schmuck, feinmechanische Erzeugnisse, Optik (Lupen, Ferngläser, Brillen, etc.), Edelmetallwaren, Akustik	
<b>Haushaltswaren, GPK</b> Hausrat aus Eisen, Metall, Kunststoff, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Porzellan, Steingut, Galanteriewaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen	<b>Haushaltswaren, GPK</b> Campingartikel
<b>Elektrowaren</b> Braune Ware (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte, DVD, CD, Video, Foto-, Kino- und Projektionsgeräte, Fotozubehör), Computer, Telekommunikation, Zubehör	<b>Elektrowaren</b> Weiße Ware (z.B. Herde, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen, Geschirrspülmaschinen, Staubsauger, Waschmaschinen, Öfen)
<b>Bücher und Schreibwaren</b> Bücher, Fachzeitschriften, elektr. Publikationen, Unterhaltungszeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel, Bastelartikel	<b>Bücher und Schreibwaren</b> Büromaschinen, Organisationsmittel, Büromöbel
<b>Möbel und Einrichtungsbedarf</b> Antiquitäten, Rahmen, Bilder, Bettwaren, Kunst und kunstgewerbliche Gegenstände, Devotionalien, Bettwäsche, Haus- und Heimtextilien, Gardinen	<b>Möbel und Einrichtungsbedarf</b> Leuchten und Lampen, Teppiche, Möbel, sperriger Einrichtungsbedarf, Matratzen
<b>Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf</b> Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse	<b>Bau-, Garten- und Heimwerkerbedarf</b> Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, Rasenmäher, Schrauben, Klein-eisenwaren, Werkzeuge, Bauartikel, Tapeten, Wand- und Deckenbeläge, Bodenbeläge, elektrotechnische Erzeugnisse, Lacke, Farben, Polituren, Klebstoffe, Pinsel und Zubehör, Pflanzen, Blumentöpfe und -erde, Heimtier- und Kleintierfutter, Zoobedarf, Tiere, Sämereien, Düngemittel, Schnittholz, Baustoffe
<b>Hobby-, Sport und Freizeitartikel</b> Musikinstrumente, Musikalien, Briefmarken, Malbedarf, Waffen, Munition, Jagdgeräte, Jagdausrüstung, Sportartikel, Spezialsportschuhe, Berg- und Wanderschuhe, Rucksäcke, Spielwaren	<b>Hobby-, Sport- und Freizeitartikel</b> Fahrräder, Zweiräder, KFZ- und Kradzubehör, Kindersitze Kinderwagen, Sportgeräte, Zelte, Turngeräte, Sport- und Freizeitboote, Gebrauchtwaren

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

ZVBI= Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

ZVBS= Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum (Nahversorgung)

perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum (Nahversorgung)