

Gemeinde Greifenstein



Ortsteil Holzhausen  
Bebauungsplan „Ochsenstruth“,  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsdarstellung.....	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	3
3.1	Ziele der Raumordnung .....	4
3.2	Flächennutzungsplan.....	5
4	Planungsverfahren.....	5
5	Festsetzungen .....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	6
5.3	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	7
5.4	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	7
5.5	Anpflanzungsflächen und Bindungen für Bepflanzungen .....	7
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	8
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung .....	8
6.1.1	Gewässerschutz.....	8
6.1.2	Erschließung, Brandschutz.....	8
6.2	Verkehr.....	8
6.3	Umwelt, Naturschutz, Landschaftsschutz .....	9
7	Private Belange .....	9
8	Bodenordnung .....	9

## **1 Anlass, Grundlagen, Ziele**

Die Sicherung der Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs ist ein zentrales städtebauliches Handlungsfeld und Basis einer zukunftsorientierten Gemeindeentwicklung. Die einzigen Geschäfte zur Versorgung mit Gütern des täglichen - periodischen Bedarfs in der Gemeinde sind ein Lebensmittel- und Getränkemarkt im Ortsteil Holzhausen und ein kleines Geschäft in Greifenstein (wird am 12.12.2015 schließen).

Der Sicherung und Verbesserung der Versorgungslage dient die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Vor dem Hain / Jost Dietrichswiese / Hainhecke“, mit der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten im zentralen Ortsteil Beilstein geschaffen werden.

Der Versorgungsstandort im Ortsteil Holzhausen hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ochsenstruth 2“ zur Grundlage (Erstaufstellung 1996 als Vorhaben- und Erschließungsplan nach BauGB-MaßnahmenG, Änderung im Jahr 2005).

Zielsetzung für die Gemeindeentwicklung ist es, eine an die Ziele der Raumordnung angepasste großflächige Einzelhandelsentwicklung an möglichst zentraler Stelle im Gemeindegebiet anzuordnen und dort für Handelsunternehmen optimierte Ansiedlungsvoraussetzungen zu schaffen. Dies entspricht dem mehrheitlichen Willen der Bevölkerung, wie der auf der Grundlage eines Bürgerbegehrens durchgeführte Bürgerentscheid am 22. März 2015 belegt. In Umsetzung von Vorabstimmungen mit der Oberen Landesplanungsbehörde wird im Gegenzug für den Einzelhandelsstandort in Holzhausen über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Ochsenstruth“ zukünftig großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen. Die planungsrechtliche Neuausrichtung ermöglicht im Falle eines Rückzugs des heutigen Nutzers eine breit gestreute und weit geöffnete Neunutzung der Grundstücke im Plangebiet.

## **2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsdarstellung**

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ochsenstruth“ am südwestlichen Ortsrand von Holzhausen. Es ist mit einem Lebensmittelmarkt und den zugehörigen Stellplätzen bebaut. Randlich bestehen Vegetationsstrukturen, mit denen teilweise die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

An das öffentliche Straßennetz ist der Bereich über die unmittelbare Zufahrt an die Hellsdorfstraße (K 90) angebunden. Nördlich der Straße befindet ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Glinn / Ochsenstruth“). Das übrige Umfeld ist geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung, überwiegend Grünland mit gliedernden Gehölzbeständen. Im Abstand von ca. 180 m nordöstlich vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes beginnt die Ortslage von Holzhausen mit der Wohnbebauung.

## **3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen**

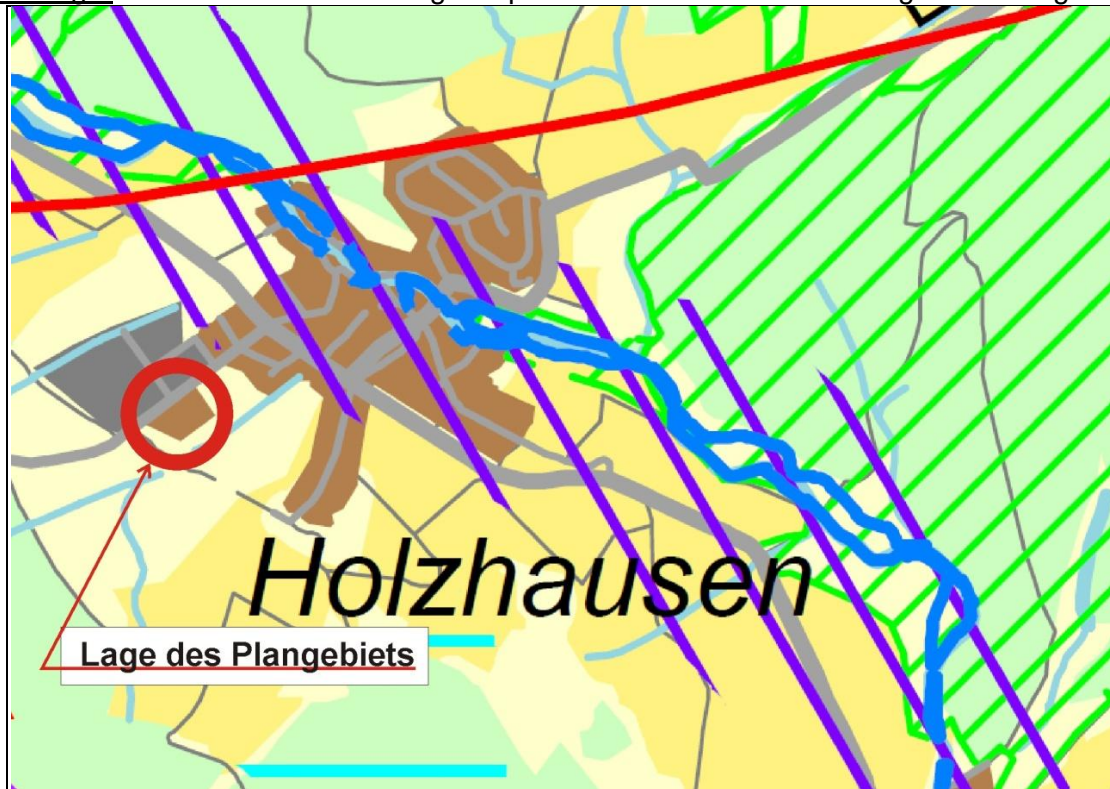
Das Planungserfordernis ergibt sich aus der städtebaulichen Ausrichtung für die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten am zentralen Ortsteil Beilstein. Nach der Vorabstimmung mit dem Regierungspräsidium Gießen als Obere Landesplanungsbehörde wurden die Rahmenbedingungen unter dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB („Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“) erörtert. Korrespondierend zum Ergebnis dieser Abstimmung wird am Standort Holzhausen der Bebauungsplan „Ochsenstruth“ neu aufgestellt.

### 3.1 Ziele der Raumordnung

Es wurde festgestellt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Ochsenstruth 2“ den raumordnerischen verbindlichen Zielvorgaben, insbesondere dem Zentralitätsgebot, dem Städtebaulichen Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot nicht entspricht und von daher auch unabhängig von der im Ortsteil Beilstein geplanten Einzelhandelsansiedlung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen ist.

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Nach dem Regionalplan Mittelhessen liegt der Planbereich innerhalb des Vorranggebiets Siedlung Bestand. Diese Vorranggebiete dienen den Gemeinden zur Ausweisung der Siedlungsgebiete und haben entsprechenden Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Sie entspricht auch dem regionalplanerischen Ziel der Nachverdichtung / der Umnutzung von Gebieten innerhalb des Siedlungsbereichs, die Vorrang vor der Inanspruchnahme vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen hat.

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Lage des Plangebiets



Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung sowie den raumordnerischen Zielsetzungen, die im Zusammenhang mit der Ausweisung von Sondergebietsflächen am zentralen Ortsteil Beilstein stehen, nachgekommen. Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, also Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von im Regelfall 1.200 qm bzw. einer Verkaufsfläche von 800 qm oder mehr, sind darin nicht zulässig. Damit wird unter Anpassung an die Ziele der Raumordnung die Einzelhandelsentwicklung mit großflächigen Betrieben auf den zentralen Ortsteil des Grundzentrums Greifenstein konzentriert und die städtebauliche Entwicklung am Standort Holzhausen an die einschlägigen Raumordnungsgebote (vgl. Regionalplan Mittelhessen 2010, Abschnitt 5.4 - Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, siedlungsstrukturelles Integrationsgebot, städtebauliches Integrationsgebot, Beeinträchtigungsverbot) angepasst. In der Umsetzung des Bebauungsplanes Ochsenstruth ist zu beachten, dass auch mehrere kleinflächige Handelsbetriebe, bei denen jeder einzelne das Kriterium der Großflächigkeit nicht erfüllt, die in der Summe aber die

Grenze der Großflächigkeit überschreiten, als faktisches Einkaufszentrum zu negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO führen können (vgl. Kasten). Die genannten Ziele bzw. Ge- und Verbote gelten auch für diese Agglomerationen, was im Zuge von Vorhabenplanungen zu berücksichtigen ist und zu deren Unzulässigkeit führen kann.

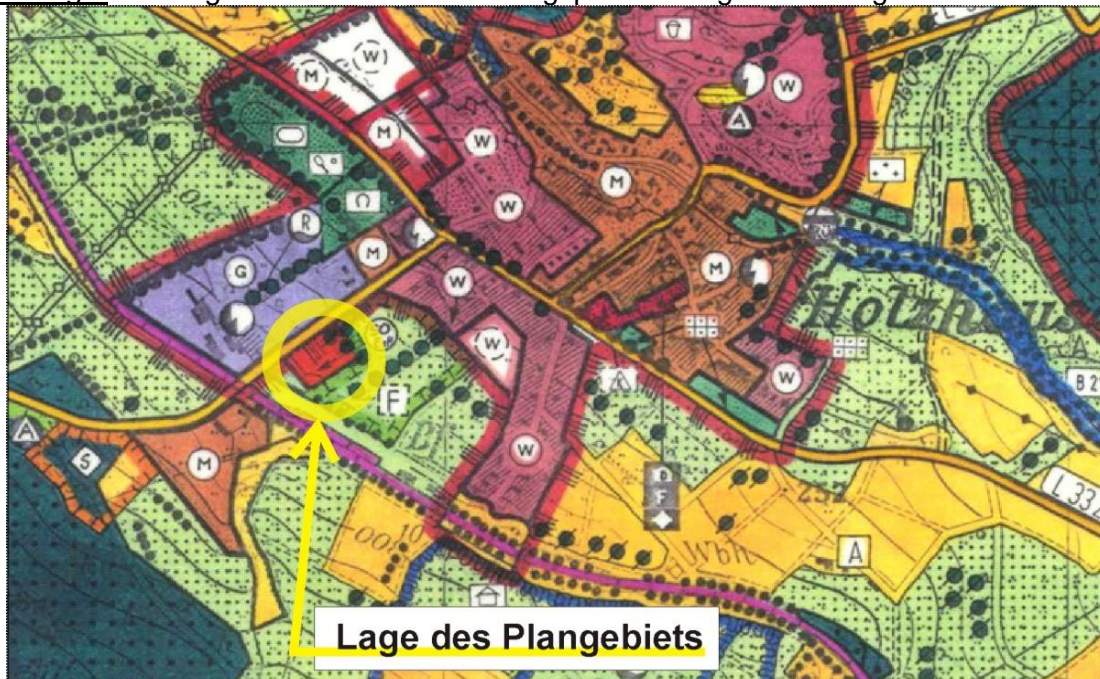
§ 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung:

1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebiets



Neben den übergeordneten rechtlichen Anforderungen der Baunutzungsverordnung und den Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Die Festsetzung des Mischgebiets weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Im Sinne des § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB wird bei dem Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## 4 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan bereitet planungsrechtlich die Umnutzung eines bisher als Sondergebiet für ausschließlich großflächige Einzelhandelsnutzung ausgewiesenen Planbereichs vor. Die Überplanung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist als „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ grundsätzlich als Bebauungsplan der Innenentwicklung in der Vorschrift des § 13 a BauGB erfasst. Die Neufestsetzung als Mischgebiet erlaubt eine umfassende Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke für eine den örtlichen Strukturen angemessene Flächennutzung.

Zur Erleichterung und Verkürzung von Verfahrens- und Verwaltungsabläufen wird für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche von insgesamt maximal 2.700 qm liegt weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Vorprüfungen angewendet werden darf,
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind von der Planung nicht betroffen.

## 5 Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neuaufstellung soll eine städtebaulich verträgliche und wirtschaftlich tragfähige Nutzungsmischung ermöglichen. Unter diesen Gesichtspunkten bietet das Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO das größte Nutzungsspektrum: Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Von dem Katalog der allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in dem Plangebiet Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe (als Unterfall von Gewerbebetrieben) ausgeschlossen. Damit wird der Fokus der städtebaulichen Entwicklung auf eine qualitätvolle Nutzungsmischung aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe gelenkt. Hingewiesen wird an dieser Stelle darauf, dass im Mischgebiet auch die Errichtung von Gebäuden für freie Berufe zulässig ist.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, der maximal zulässigen First- und Traufhöhe ( $FH_{max.}$  und  $TH_{max.}$ ) sowie durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen. Diese Bestimmungen gelten für die Hauptanlagen innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen.

Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich für das Plangebiet (ca. 6.750 qm) eine zulässige Grundfläche für Hauptanlagen von 2.700 qm und eine Geschossfläche von 5.400 qm (GFZ = 0,8 bei 2 zulässigen Vollgeschossen). Die von den Baugrenzen eingefasste überbaubare Fläche ist ca. 4.560 qm groß und erlaubt somit einen großen Spielraum für die Po-

sitionierung der baulichen Anlagen auf dem Gelände. Für die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen gilt die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Hochbauten jeder Art haben zu Kreisstraßen grundsätzlich einen Abstand von 20 m einzuhalten (befestigter Fahrbahnrand). Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ochsenstruth“ wurde dieser Abstand auf 15 m reduziert. Diese unter Beteiligung der Straßenbauverwaltung geplante Modifikation wird für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes übernommen und die Baugrenze entsprechend geführt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen für Stellplätze und andere Flächennutzungen, die bodengleich ausgeführt werden, genutzt werden können.

Bestimmte Gebäudeformen oder Haustypen sind nicht vorgegeben, auch eine Bauweise ist nicht festgesetzt. Die mögliche Kubatur von Gebäuden wird insoweit aus der Verbindung der zulässigen Gebäudehöhen ( $TH_{max.}$  und  $FH_{max.}$ ) mit den Vorgaben für die Dachgestaltung bestimmt. Die Gebäudebreite kann bei gleichseitiger Dachgestaltung mit einer Neigung von  $30^\circ$  bis zu 12 m betragen, bei einer Dachneigung von  $45^\circ$  etwa 7 m. Dachaufbauten und damit Ausbauten des Dachgeschosses sind möglich bis zur Grenze der Vollgeschossigkeit. Sie dürfen somit maximal  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses haben. Die für die Ermittlung von Trauf- und Firshöhen gewählte Bezugsebene des Erdgeschoss-Rohfußbodens ermöglicht zudem die Nutzung von Kellergeschossen, die im Mittel nicht mehr als 1,40 m über das Gelände hinausragen dürfen.

### 5.3 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hellsdorfstraße (Kreisstraße 90). Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind explizit Grundstückseinfahrt und Grundstücksausfahrt festgesetzt. Neu festgesetzt wird ein Einfahrtbereich, in dem flexibel Grundstückszufahrten angeordnet werden können. Seitlich begrenzt wird der Bereich durch die Anpflanzungsflächen zur Eingrünung des Geländes.

### 5.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die naturschutzrechtliche Eingriffsthematik ist mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ochsenstruth“ abgearbeitet. Neue Eingriffe werden nicht vorbereitet, die im Zuge der Erstplanung festgelegten Kompensationsflächen und -maßnahmen werden für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes übernommen.

### 5.5 Anpflanzungsflächen und Bindungen für Bepflanzungen

Die exponierte Lage des Plangebiets am Ortsrand von Holzhausen begründet die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern an den Rändern des Geltungsbereichs. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes führt zu keiner anderen Einschätzung der landschaftsbildlichen Folgen, die Festsetzungen werden aus dem Ausgangsplan übernommen.

Für Pflanzmaßnahmen geeignete Arten sind:

#### Laubbäume I. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia palatyphyllos	Sommerlinde

#### Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**Laubbäume II. Ordnung:**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

## **6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

Der Bebauungsplan übernimmt den Geltungsbereich des bestehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und bereitet keine darüber hinausgehenden Änderungen in Bezug auf fachgesetzliche Anforderungen vor.

### **6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung**

#### **6.1.1 Gewässerschutz**

##### **Gewässer**

Im Südosten des Plangebiets verläuft der begradigte und naturfern ausgebaute Wirrenbach, der nach ca. 180 m in der Straße Im Winkel verrohrt ist und durch die Ortslage von Holzhausen dem Ulmbach zugeleitet wird. Von der Planung ist das Gewässer nicht neu betroffen.

##### **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

##### **Altflächen, Bodenschutz**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände des REWE-Lebensmittelmarktes in Holzhausen. Hinweise auf Altablagerungen oder Altlasten sind nach der Informationslage der Gemeinde im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

#### **6.1.2 Erschließung, Brandschutz**

Die Erschließung ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorhanden und gesichert. Neue oder zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

In Bezug auf den Brandschutz ist zu berücksichtigen, dass der zweite Rettungsweg bei Brüstungshöhen, die über der zum Anleitern geeignete Brüstungshöhen von maximal 8 m liegen, bauseits sicherzustellen ist, weil das ansonsten erforderliche Hubrettungsgerät in der Gemeinde Greifenstein nicht zur Verfügung steht.

### **6.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Hellsdorfstraße (Kreisstraße 90) an das örtliche und überörtliche Straßennetz angeschlossen. Die Festsetzung des Mischgebiets macht keine neue Verkehrsanbindung erforderlich. Es ist nicht zu erwarten, dass die Umwidmung von „Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe“ in Mischgebiet zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen wird.



### **6.3 Umwelt, Naturschutz, Landschaftsschutz**

Der Bebauungsplan bereitet keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Mit der Übernahme der festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen sowie der Anpflanzungsflächen wird auch die Eingriffsbilanzierung nicht verändert.

## **7 Private Belange**

Die Eigentümer des Lebensmittelmarktes / des Grundstückes sind im Rahmen der Planungsvorbereitungen angeschrieben worden, um gemeinsam die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Veränderungen der zulässigen Bodennutzung zu erörtern. Die Gesprächsangebote wurden nicht angenommen, in weiterem Schriftverkehr haben die Eigentümer sich gegen die Planänderung ausgesprochen weil sie eine Schließung des bestehenden Marktes und Ihre Insolvenz fürchten. Gleichzeitig kündigen die Eigentümer die Geltendmachung von Entschädigungsansprüchen an. Eine Auflösung des Konflikts war im Vorfeld des Planungsverfahrens nicht möglich.

Den Einwänden der Eigentümer steht gegenüber, dass mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet ein Nutzungsspektrum eröffnet wird, das bei der bislang geltenden Zulässigkeit ausschließlich von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel sonst nicht gegeben wäre. Die planungsrechtliche Neuausrichtung ermöglicht im Falle eines Rückzugs des heutigen Nutzers eine breit gestreute und weit geöffnete Neunutzung der Grundstücke im Plangebiet und stellt keine Wertminderung dar.

## **8 Bodenordnung**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erfordert keine bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs.

Greifenstein und Wetzlar, 15.12.2015