



Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittel-Vollsortimenter Hauptstraße"

in der Gemeinde Hütschenhausen, OT Hütschenhausen
Kreis Kaiserslautern

Begründung



Juni 2017





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Hütschenhausen war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Gemeinde Hütschenhausen
Précyring 6
66882 Hütschenhausen

Hütschenhausen,

den

Herr Ralf Leßmeister
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Juni 2017

(Stempel, Unterschrift)

Beschluss:

Bestätigung Vorentwurf: 07.02.2017
Bestätigung Entwurf: 09.05.2017
Satzungsbeschluss: 27.06.2017



Gliederung

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Ausgangslage | 5 |
| 2. | Grundlagen | 6 |
| 2.1 | Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) | 6 |
| 2.2 | Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (aus dem Jahr 2012) | 7 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach | 8 |
| 2.4 | FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, sonstige Sondergebiete | 9 |
| 3. | Planungsziele, Planungsgrundsätze | 10 |
| 3.1 | Planungsanlass | 10 |
| 3.2 | Städtebauliches Konzept | 10 |
| 3.3 | Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen | 12 |
| 3.3.1 | Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 3.3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 3.3.3 | Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung | 13 |
| 3.3.4 | Stellplatzflächen, Ein- und Ausfahrten | 13 |
| 3.3.5 | Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind | 13 |
| 3.3.6 | Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften | 13 |
| 3.3.7 | Landespflegerische Festsetzungen | 14 |
| 4. | Erschließung | 15 |
| 5. | Auswirkungen der Planung | 16 |
| 5.1 | Umweltbelange | 16 |
| 5.2 | Auswirkungen auf die Sozialstruktur | 16 |
| 5.3 | Beeinträchtigungen auf die Versorgung benachbarter Gemeinden | 16 |
| 5.4 | Lärmbeeinträchtigungen | 16 |
| 5.5 | Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen | 16 |
| 5.6 | Beeinträchtigungen der Landwirtschaft/Forstwirtschaft | 17 |
| 6. | Planverwirklichung | 18 |
| 6.1 | Bodenordnung | 18 |
| 6.2 | Ver- und Entsorgung | 18 |
| 6.2.1 | Regenwasserbewirtschaftung | 18 |
| 6.2.2 | Schmutzwasserentsorgung | 18 |
| 6.2.3 | Wasserversorgung | 18 |
| 6.2.4 | Stromversorgung | 18 |
| 6.2.5 | Gasversorgung | 18 |
| 6.3 | Vollzugsprozess | 18 |
| 6.4 | Kosten und Finanzierung der Maßnahme | 19 |
| 7. | Zusammenfassung | 20 |



Abbildungsverzeichnis

| | | |
|-------------|--|----|
| Abbildung 1 | Landesentwicklungsprogramm IV | 6 |
| Abbildung 2 | Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV | 8 |
| Abbildung 3 | Flächennutzungsplan | 9 |
| Abbildung 4 | Lageplan Architekturbüro Richard Krämer, St. Ingbert | 11 |

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15).

Anhang

| | |
|-----------------|---|
| Anhang 1 | Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach vom 24.06.2016 (isoplan, Saarbrücken) |
|-----------------|---|



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Hütschenhausen liegt westlich von Kaiserslautern und hat fast 4 000 Einwohner. Sie ist entstanden aus den früheren Gemeinden Hütschenhausen, Katzenbach und Spesbach. Die Gemeinde liegt im Landstuhler Bruch und verfügt über eine gute Infrastruktur. Gasthäuser, Kindergarten, Grundschule, Apotheke und Ärzte sowie Restaurants und Einzelhandelsgeschäfte sind am Ort. Ebenfalls befinden sich noch viele Handwerksbetriebe innerhalb der Ortslage. Südlich der Gemeinde fließt der Schwarzbach sowie der Heldergraben.

Im Zentrum der Ortsgemeinde befindet sich ein Einzelhandelsgeschäft (Vollsortimenter), das derzeit eine wichtige Versorgungsfunktion für den Ortsteil Hütschenhausen hat. Aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl, den gestiegenen Ansprüchen bei dem Angebot und der Produktpäsentation, ist der bestehende Betrieb inzwischen zu klein. Auch das Parkraumangebot ist nicht mehr ausreichend, sodass es immer wieder zu Konflikten im Straßenverkehr durch zugeparkte Straßen kommt. Auch die Lärmbelastung, insbesondere durch den Lieferverkehr, führte in der Vergangenheit immer wieder zu Konflikten mit der angrenzenden Wohnnutzung. Aus diesem Grund wurde ein neuer Standort gesucht und am Ortseingang zwischen den Ortsteilen Hütschenhausen und Spesbach gefunden.

Die Gemeinde Hütschenhausen hat bereits am 20.09.2016 einen Aufstellungsbeschluss gefasst, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung zu schaffen.

Die Gemeinde Hütschenhausen ist über die L 356 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Östlich von Spesbach befindet sich die Anschlussstelle Hütschenhausen der Autobahn A 62, die nach Norden in Richtung Trier und im Autobahnkreuz Landstuhl an die A 6 führt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,99 ha. Die genaue Abgrenzung ist beiliegendem Bebauungsplan zu entnehmen.

Lage der Plangebietsfläche

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Hütschenhausen und liegt an der Hauptstraße am Ortsausgang Richtung Ortsteil Spesbach. Er ist von allen Gemeindeteilen auch fußläufig erreichbar.

Es umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Spesbach:

368/3, 369/2, 370/1, 371/3, 373/2, 366/8, 367/5, 363/50 (L 356, teilweise), 363/51 (L 356, teilweise) und 319/9.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind folgende externe Flächen Teil des Bebauungsplanes:

Gemarkung Katzenbach: 3569/1 (teilweise), 3562/1 (teilweise).

Die genaue Lage ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im LEP IV ist für die Gemeinde Hütschenhausen kein besonderes Ziel festgesetzt. Die Gemeinde befindet sich insgesamt jedoch in einem Gebiet mit einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz. Des Weiteren gelten die allgemeinen Grundsätze zur Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde wird jedoch keine neuen Wohnbauflächen schaffen. Durch den Bebauungsplan werden lediglich die Voraussetzungen getroffen, um die Umsiedlung und Vergrößerung eines schon vorhandenen Vollsortimenter zu ermöglichen und damit die Grundversorgung in der Gemeinde zu sichern.

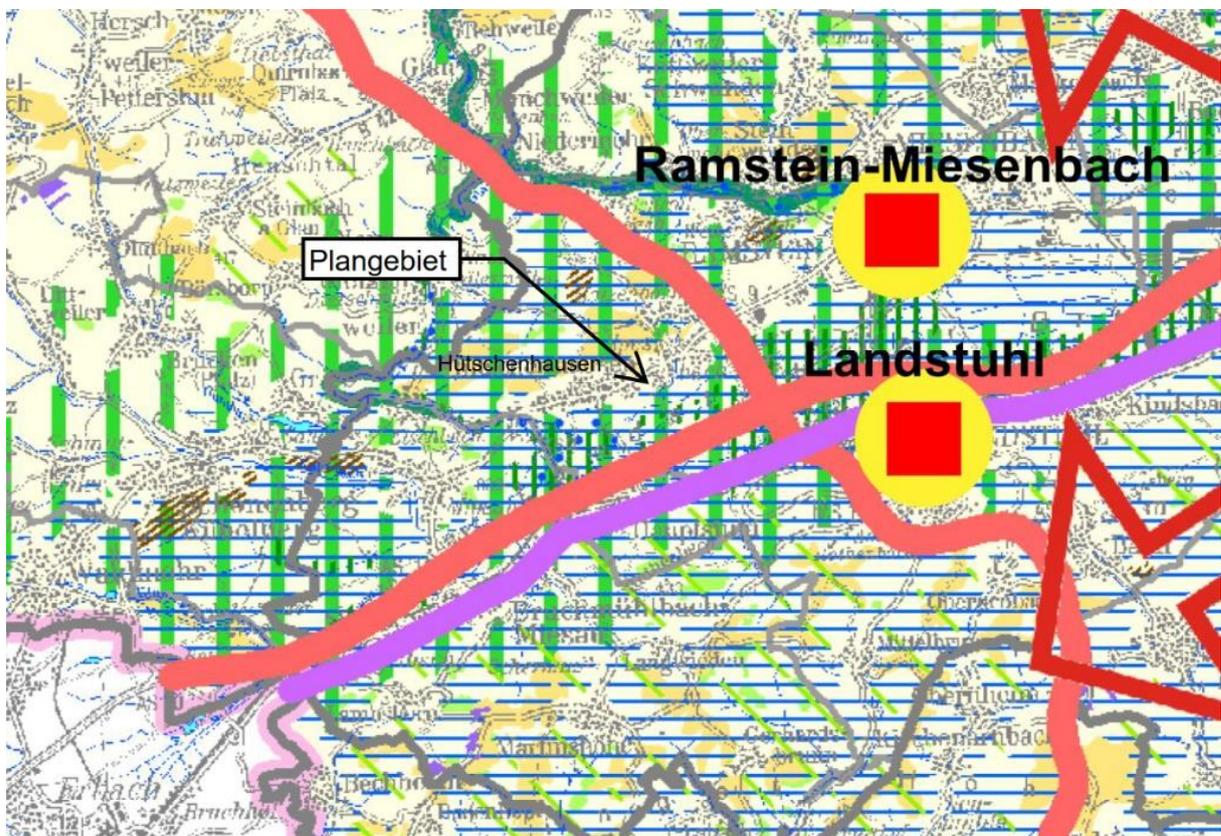


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV

Des Weiteren wird auf die Ziele und Grundsätze unter Kapitel 3.2.3 des LEP IV zum großflächigen Einzelhandel verwiesen. Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und die Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden."

Dieser Grundsatz wird erfüllt, da mit dem Bebauungsplan langfristig die Versorgung der Bevölkerung in Hütschenhausen gesichert wird.



Unter Ziel 57 ist zu lesen: "Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot) Betriebe mit mehr als 2 000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3 000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1 600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist."

Gegen dieses Ziel wird ebenfalls nicht verstoßen, da lediglich 1 100 m² Verkaufsfläche im Zentrum von Hütschenhausen vorgesehen sind und Hütschenhausen fast 4 000 Einwohner hat. Das Einvernehmen des geplanten großflächigen Einzelhandelbetriebes wurde mit der Unteren Landesplanungsbehörde auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes hergestellt. Als sonstige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortsteil Spesbach ein Discounter sowie im Ortszentrum von Hütschenhausen ein kleiner Biomarkt. Der Discounter in Spesbach ist aber fußläufig nicht erreichbar und kann aufgrund seiner Größe die Versorgung der Bevölkerung nicht gewährleisten.

Im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach vom 24.06.2016 wurde für Hütschenhausen festgestellt, dass die Priorität beim Erhalt der Nachversorgung liegt. Allerdings ist der Erhalt wirtschaftlich nur tragfähig, wenn die Märkte auf eine zeitgemäße Größe (1 000 m² bis 1 200 m²) erweitert werden könnten. Zwei größere Märkte sind jedoch gemäß Gutachten weder tragfähig noch würden sie mit dem Ziel 57 des Landesentwicklungsprogramms IV vereinbar sein. Die Planungsabsicht der Gemeinde ist daher Verlagerung und Erweiterung (bis 1 100 m² Verkaufsfläche) des Marktes im Ortsteil Hütschenhausen und Erhalt des anderen Marktes im Ortsteil Spesbach mit der Möglichkeit der Erweiterung auf 800 m² Verkaufsfläche. Der alte Standort des verlagerten Marktes ist bauleitplanerisch zukünftig Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Der Bebauungsplan schafft Baurecht für die Umsiedlung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes mit 1 100 m² Verkaufsfläche als Ersatz für einen bestehenden Einzelhandelsbetrieb. Die Erhöhung der Verkaufsfläche inklusive Randsortimenten auf maximal 1 100 m² dient überwiegend der Verbesserung der Produktpräsentation. Eine Beeinträchtigung benachbarter zentraler Orte (Ramstein-Miesenbach) oder dem Mittelzentrum Kaiserslautern ist somit auch wegen der Lage gemäß Einzelhandelsgutachten nicht zu befürchten. Der Versorgungsbereich umfasst Hütschenhausen mit den Ortsteilen Hütschenhausen, Spesbach und Katzenbach, ein Versorgungsgebiet mit ca. 4 000 Einwohnern (Stand 2015). Auch die Gemeinde Hauptstuhl wird aufgrund der guten Erreichbarkeit das Angebot in Hütschenhausen am neuen Standort nutzen.

Sonstige Ziele aus dem LEP IV sind durch diesen Bebauungsplan nicht betroffen.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (aus dem Jahr 2012)

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV sind für die Gemeinde Hütschenhausen folgende Ziele festgelegt:

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV sind für Hütschenhausen keine besonderen Ziele aus dem Planwerk zu erkennen, die für den Bebauungsplan zu beachten wären.

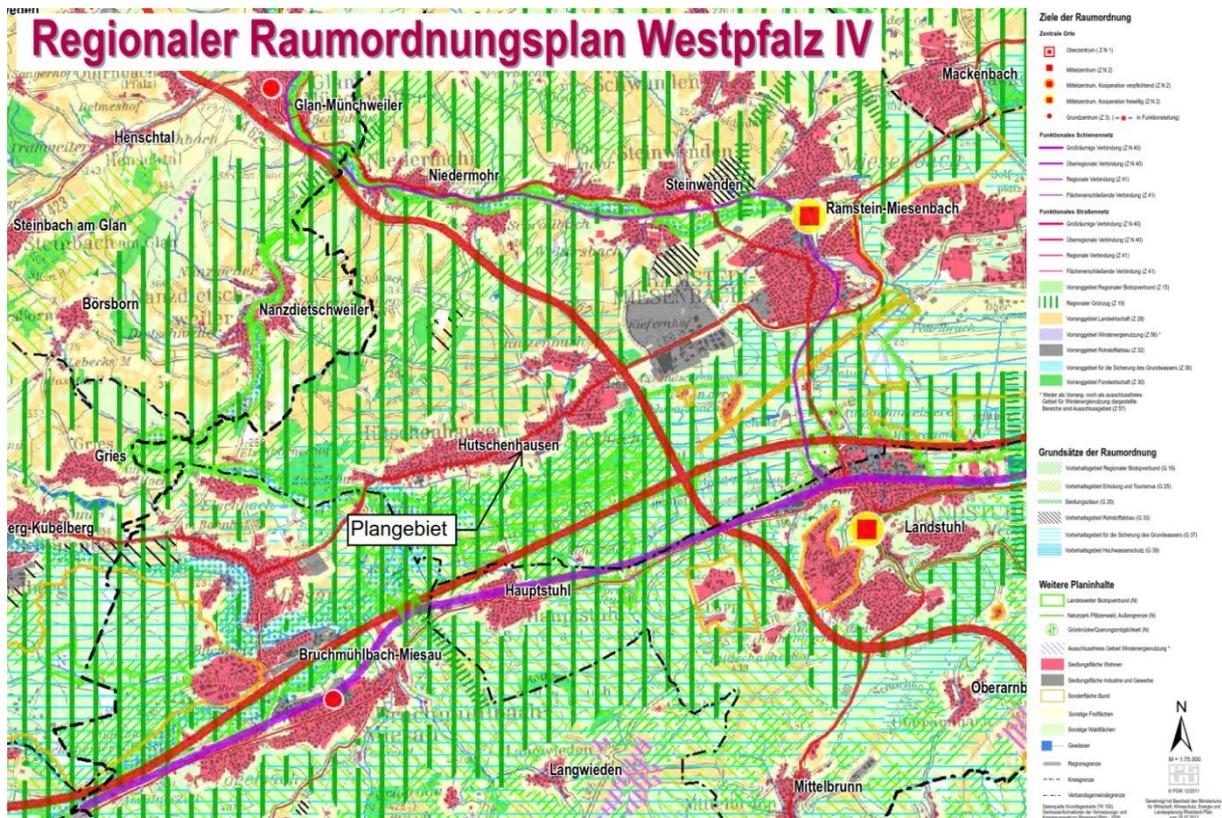


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Sonstige Ziele, die den Bebauungsplan betreffen, sind dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ebenfalls nicht zu entnehmen. Es sind aber die Ziele des LEP IV nachrichtlich zu beachten.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesebach

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesebach aus dem Jahr 2002 ist der Plangebietsbereich als Mischgebiet ein kleiner Streifen östlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Damit sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird dieser parallel zum Bebauungsplanverfahren ebenfalls geändert und als Sondergebiet dargestellt.



Abbildung 3 Flächennutzungsplan

Sonstige Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht enthalten, die im Bebauungsplan zu beachten sind.

2.4 FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, sonstige Sondergebiete

FFH- und Vogelschutzgebiete sind innerhalb der Ortslage und in der weiteren Umgebung nicht vorhanden, die durch das Plangebiet beeinträchtigt werden würden. Sonstige Sondergebiete/Schutzgebiete, die beachtet werden müssten, sind ebenfalls nicht vorhanden.



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet. Sie soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Wesentlichen wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Erweiterung und Verlagerung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Vollsortimenter) zur Sicherung der Grundversorgung in der Gemeinde Hütschenhausen
- städtebauliche Neuordnung des Ortseingangsbereiches durch Ergänzungen der Verkehrsanlagen (Fußgängerinsel, Links- und Rechtsabbiegerspur) zur funktionalen Aufwertung des Ortseingangsbereiches.

3.2 Städtebauliches Konzept

Der innerhalb der Ortslage vom Ortsteil Hütschenhausen befindliche zentrale Versorgungsbereich muss die Verkaufsfläche erweitern und mehr Parkraum schaffen, um langfristig bestehen zu bleiben. Dies ist aufgrund der derzeitigen baulichen Situation nur am Rand der Gemeinde möglich. Ein geeigneter Standort wurde am Ortsausgang in Richtung Spesbach gefunden und bietet ideale Voraussetzungen für die Umsiedlung. Der Bereich ist direkt von der Landesstraße aus erreichbar, aber auch fußläufig von allen Ortsteilen noch erreichbar. Über den bestehenden Fahrradweg ist der neue Standort auch für Fahrräder optimal erreichbar. Die Fläche bietet ausreichend Möglichkeiten für die Neuerrichtung und Vergrößerung des Marktes als auch für genügend Stellplätze.

Die verkehrliche Anbindung wird durch eine ergänzende Rechts- und Linksabbiegespur erreicht. Eine Fuß- und Fahrradfahrerquerung wird hier integriert, um die Verkehrssicherheit im Ortseingangsbereich zu verbessern. Konflikte durch parkende Autos, Verkehrslärm, Lärm durch Anlieferverkehr und Be- und Entladevorgänge, wie im Innenbereich, sind hier nicht zu erwarten.

Die Verkaufsfläche wird durch diesen Bebauungsplan von derzeit < 800 m² auf maximal 1 100 m² erhöht. Im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach vom 24.06.2016 wurden die Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit der Gemeinde und die angrenzende Gemeinde begutachtet. Darin wurde die Priorität in der Sicherung der Nahversorgung festgestellt, die mit der Erweiterung eines der Märkte bis 1 100 m² und des anderen Marktes bis 800 m² Verkaufsfläche verbunden ist. Die Untere Landesplanungsbehörde hat dieser Erweiterung bereits zugestimmt. Allerdings ist aufgrund der damit erreichten Großflächigkeit die Festsetzung eines "Sonstiges Sondergebietes" gemäß § 11 BauNVO erforderlich. Nur damit kann nachhaltig die Versorgung der Bevölkerung in Hütschenhausen sichergestellt werden.

Bebauungskonzept

Das Gebäude wird auf der Südseite der Fläche platziert. Davor kommen die 82 Stellplätze, zwei Elternparkplätze und zwei Behindertenstellplätze. Der Markt erhält ein Satteldach, um sich besser in die Umgebung zu integrieren.

Die Zufahrt und die Be- und Entladerampe sowie Leergutsammelstellen sind am östlichen Rand geplant, was auch eine Belastung der angrenzenden Wohngebäude reduziert. Eine Eingrünung mit Gehölzen verbessert die Einbindung in die Landschaft. Der Haupteingang liegt dem Parkplatz zugewandt, im westlichen Drittel.

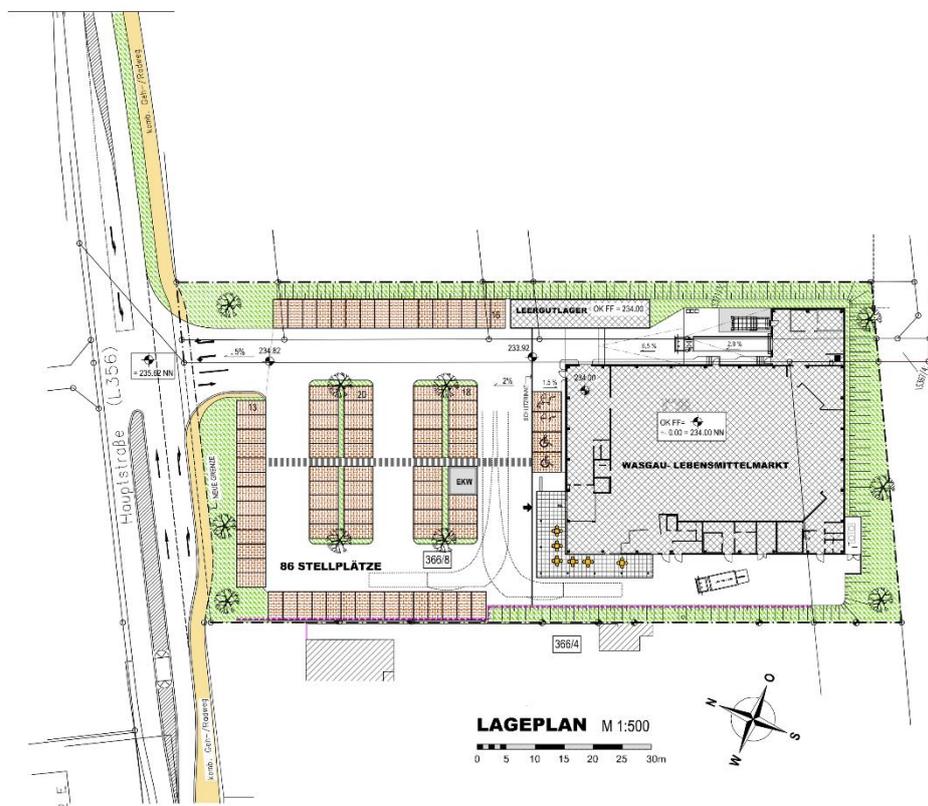


Abbildung 4 Lageplan Architekturbüro Richard Krämer, St. Ingbert

Verkehrliche Erschließung

Insgesamt werden im Plangebiet ca. 86 Stellplätze neu geschaffen, sodass für den Einzelhandelsbetrieb ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Plangebietsfläche wird eine neue Zufahrt von der Hauptstraße bzw. Ramsteiner Straße (L 386) erhalten. Um die Verkehrssicherheit zu erhöhen und den Verkehrsfluss durch den Kundenverkehr nicht zu beeinträchtigen, wurde eine Links- und Rechtsabbiegespur vorgesehen. Diese wird durch eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer ergänzt, um den bestehenden Radweg auf Seiten des Plangebietes in das Ortsnetz zukünftig besser einbinden zu können. Die Einfahrt hat eine Breite von 11,0 m und kann von Kunden mit Pkw genauso genutzt werden, wie die Sattelzüge, die den Markt mit Ware beliefern. Das Gebäude ist ca. 47 m lang und 33 m breit (plus Anlieferung im rückwärtigen Bereich). Das Gebäude liegt aber von der Straße aus tiefer, sodass es sich bezüglich der Höhe gut in die Umgebung einfügt.



Die Einsehbarkeit für den ein- und ausfahrenden Verkehr in der Hauptstraße ist in jedem Fall gegeben. Im Bebauungsplan sind entsprechende Sichtdreiecke eingetragen, die von Bebauung ohne Bewuchs, die die Sicht einschränken, freigehalten werden müssen.

3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu I.1:

Im Plangebiet wird ein "Sonstiges Sondergebiet" des großflächigen Einzelhandels gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind demnach Einzelhandelsbetriebe mit den jeweiligen branchenüblichen Kern- und Randsortimenten als Lebensmittelvollsortimentmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1 100 m².

Damit wird die derzeitige Verkaufsfläche des vorhandenen Wasgau-Marktes, der weniger als 800 m² Verkaufsfläche hat, auf 1 100 m² erweitert. Dies ist notwendig, um die Versorgungssicherheit von Hütschenhausen langfristig sicherzustellen. Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche wird das Warenangebot zukünftig besser präsentiert und großzügigere Verkaufsflächen geschaffen. Dies ist notwendig, um eine Kundenbindung herzustellen und somit die langfristige Erhaltung des Einzelhandelsbetriebes in Hütschenhausen zu gewährleisten. Durch die Erhöhung auf 1 100 m² Verkaufsfläche wird kein Kaufkraftabzug in den Nachbargemeinden befürchtet, der die Versorgungssicherheit gefährden könnte.

Dem wurde auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes von der Unteren Landesplanungsbehörde (Kreisverwaltung Kaiserslautern) bereits zugestimmt.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zu I.2:

Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird für die Grundflächenzahl 0,8 festgesetzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl darf die Grundfläche der Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Damit wird die beabsichtigte Nutzung gewährleistet, die erforderlich ist, um die Versorgungssicherheit in Hütschenhausen zu gewährleisten.



3.3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudestellung

Zu I.3:

Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche befindet sich innerhalb der Baugrenzen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wie z. B. Fahnenmasten, Werbeanlagen/-pylone, Ver- und Entsorgungsanlagen, Einkaufswagenunterstand, Leergutsammelboxen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Dies ermöglicht einen flexiblen Umgang mit der Bebauung der Plangebietsfläche, die für die angedachte Nutzung auch so erforderlich sind.

3.3.4 Stellplatzflächen, Ein- und Ausfahrten

Zu I.4:

Im Plangebiet werden die Stellplätze innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze festgesetzt. Die Ein- bzw. Ausfahrten und die Anschlüsse an die Verkehrsflächen werden ausschließlich in dem gekennzeichneten Bereich festgesetzt. Die Einteilung von Straßenverkehrsflächen/Parkplätzen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Im Bebauungsplan wird eine Zufahrt festgelegt. Die Zufahrt ist so angeordnet, dass sie eine Einsicht zu der Hauptstraße zulassen, um somit die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Ein- und Abbiegespur, die geplant werden, erhöhen zusätzlich die Verkehrssicherheit.

3.3.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Zu I.5:

Innerhalb der festgesetzten Flächen (Sichtdreiecke) ist eine Bebauung oder Bewuchs nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig. Damit wird gewährleistet, dass der Verkehr vom Plangebiet zur L 356 gewährleistet ist und die erforderliche Sicht für den vorhandenen Verkehr freigehalten werden kann.

3.3.6 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

zu II.:

Die Festsetzungen zu den bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften dienen der Gestaltung des Gebäudes, um die geplante Bebauung gut in die umgebende Bebauung und in die Ortsmitte zu integrieren. Die Regelung zu Werbeanlagen dient dazu, Werbeeinrichtungen auf ein Minimum zu reduzieren und eine Störung der angrenzenden Wohnnutzungen und der angrenzenden Straßen zu vermeiden. Besondere gestalterische Elemente müssen nicht festgesetzt werden, da die angrenzende Bebauung keine besonders ortstypischen Gestaltungsmerkmale aufweist.



3.3.7 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III.:

Die Festlegungen zu den landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, eine Einigung zur offenen Landschaft zu erreichen. Weitere Maßnahmen (Aufforstungsmaßnahmen) sind in der Gemarkung Katzenbach vorgesehen. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung (III.3 der Textlichen Festsetzungen) dienen dazu, das Oberflächenwasser zu bewirtschaften. Ein entsprechendes Konzept ist mit der SGD Süd abgestimmt. Es erfolgt eine Ableitung über offene Gräben zu einer gemeindeeigenen Fläche im Süden, wo es über die belebte Bodenzone versickern kann.



4. Erschließung

Wie bereits teilweise im Kapitel Städtebauliches Konzept erläutert, erfolgt die verkehrliche Erschließung komplett über die Hauptstraße (L 356).

Die Zufahrten zum Plangebiet (eine Hauptzufahrt für Kunden sowie für den Lieferverkehr) sind direkt an die Hauptstraße angebunden. Im Bebauungsplan werden Sichtdreiecke festgelegt, um die freie Sicht zu gewährleisten. Die Stellplätze sind allesamt auf dem Grundstück des Plangebietes untergebracht. Insgesamt sind ca. 86 Stellplätze vorgesehen. Die sonstige Erschließung erfolgt komplett über die Hauptstraße, in der sich alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden. Die Zufahrt erhält eine Ein- und Abbiegespur, um die Verkehrssicherheit im Ortseingangsbereich zu erhöhen.

Durch den Einzelhandelsbetrieb werden kaum zusätzliche Kundenfrequenzen ausgelöst, da der Einzelhandelsbetrieb lediglich umgesiedelt und hinsichtlich der Verkaufsfläche geringfügig vergrößert wird. Dies wird voraussichtlich keine wesentlichen Änderungen auf die Kundenfrequenz mit sich führen, sodass auch keine wesentlichen neuen Beeinträchtigungen im Bereich der Hauptstraße und der Ortsdurchfahrt in Hütschenhausen entstehen werden.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Das Plangebiet liegt am Ortseingang vom Ortsteil Hütschenhausen von Spesbach kommend. Es handelt sich überwiegend um eine Parzelle, die dicht mit Gehölzen bewachsen war. Bei dem östlichen Randbereich handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert dargestellt.

5.2 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Beeinträchtigungen der Sozialstruktur werden durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht erwartet.

5.3 Beeinträchtigungen auf die Versorgung benachbarter Gemeinden

In einem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach vom 24.06.2016 der isoplan, Saarbrücken, wurden die Auswirkungen der Marktvergrößerung untersucht und keine negativen Auswirkungen prognostiziert. Die Erweiterung eines der beiden Märkte auf 1 100 m² und des anderen Marktes auf 800 m² Verkaufsfläche ist jedoch erforderlich, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit und somit die Versorgungssicherheit der Nahversorgung sicherzustellen. Die Gemeinde hat deshalb beschlossen, der Verlagerung und Vergrößerung des für den Ortsteil Hütschenhausen wichtigen Nahversorgers, um diesen langfristig zu erhalten, zuzustimmen. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Untere Landesplanungsbehörde hat der Erweiterung auf 1 100 m² Verkaufsfläche deshalb bereits zugestimmt.

5.4 Lärmbeeinträchtigungen

Durch den Parkplatz und die technischen Einrichtungen des Marktes (Lüfter etc.) sind Lärmbeeinträchtigungen auf angrenzende Wohnnutzungen möglich. Deshalb wurde eine Schalltechnische Untersuchung des Büros Schallschutz.biz, Wittlich, durchgeführt. Das Ergebnis (Lärmschutzwand, Einschränkung der Betriebszeiten) wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Details sind dem Gutachten vom 18.04.2017 zu entnehmen, das dem Umweltbericht beigefügt ist.

5.5 Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen

Im Rahmen des Bauantrages sollten durch einen Fachbeitrag eines Sachverständigen die Lichtimmissionen auf angrenzende Wohnnutzungen nachgewiesen und durch Maßnahmen gegebenenfalls minimiert werden.



5.6 Beeinträchtigungen der Landwirtschaft/Forstwirtschaft

Aufgrund der nur geringen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sind keine Beeinträchtigungen der Landwirtschaft zu erwarten. Die Rodung der forstlichen Fläche wird gemäß Rodungserlaubnis in der Gemarkung Katzenbach durch Aufforstung ausgeglichen.



6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Regenwasserbewirtschaftung

Das Oberflächenwasser wird nach Süden geführt und auf einer gemeindeeigenen Fläche bewirtschaftet.

6.2.2 Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird über die bestehende Kanalisation entsorgt.

Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage Hütschenhausen zugeführt. Diese verfügt über ausreichende Kapazitäten. Es wird jedoch kaum mehr Schmutzwasser anfallen als bisher.

6.2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist ebenfalls über die Hauptstraße sichergestellt.

6.2.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität ist ebenfalls gesichert.

6.2.5 Gasversorgung

Eine Versorgung mit Gas ist ebenfalls möglich.

6.3 Vollzugsprozess

Das geplante Bauvorhaben soll bereits 2017 umgesetzt werden. Ein Investor ist zwischenzeitlich bereit, die erforderlichen Investitionen zu tätigen.



6.4 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Es entstehen die üblichen Erschließungskosten an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Anbindung an die L 356.

Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten folgende Flächengrößen in ha:

| | Fläche in m ² |
|--|--------------------------|
| Bruttobaufläche | 9 906 |
| Sondergebiet mit Parkplätzen und überbaubarer Fläche | 7 012 |
| Verkehrsfläche | 2 894 |



7. Zusammenfassung

Die Gemeinde Hütschenhausen möchte am Ortsrand die Umsiedlung eines vorhandenen Vollsortimentermarktes ermöglichen.

Der derzeitige Einzelhandelsbetrieb befindet sich in engen Räumlichkeiten und hat nur wenig Möglichkeiten, seine Produkte entsprechend den heutigen Standards zu präsentieren, da Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Gebäudes nicht möglich sind. Auch fehlen Parkplätze und es kommt zu Konflikten mit parkenden Autos und Lärmbelastung.

Die Gemeinde unterstützt dieses Vorhaben, um langfristig den für den Ortsteil Hütschenhausen wichtigen Nahversorger in Hütschenhausen halten zu können und somit die Versorgungssicherheit der Bevölkerung langfristig sicherzustellen. Durch den Bebauungsplan wird es zukünftig möglich sein, innerhalb des Plangebietes eine Verkaufsfläche von bis zu 1 100 m² zu errichten, sodass genügend Spielraum besteht, die derzeitigen Verkaufsflächen zu modernisieren und großzügiger zu gestalten. Durch die Erhöhung der Verkaufsflächen auf 1 100 m² sind keine negativen Auswirkungen der angrenzenden Gemeinden gemäß vorliegendem Einzelhandelskonzept nicht zu befürchten, sodass die Versorgungssicherheit der Gemeinde auch nach Erhöhung der Verkaufsflächenzahl in Hütschenhausen und den angrenzenden Nachbargemeinden gesichert ist.

Durch diesen Neubau werden jedoch nicht wesentlich mehr Kunden den Einzelhandelsbetrieb besuchen, sodass keine Beeinträchtigung durch zusätzlichen neuen Verkehr innerhalb der Ortslage entstehen wird. Das Ortszentrum wird nach Umzug entlastet.

Die Erschließung ist gesichert, die verkehrliche Anbindung mit dem LBM Kaiserslautern abgestimmt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

Im Umweltbericht sind die Beeinträchtigungen der Umwelt detailliert dargestellt. Es liegen erforderliche Gutachten bei.



Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Juni 2017

Dipl.-Ing. H. Jopp



Anhang 1 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach vom 24.06.2016 (isoplan, Saarbrücken)