

# Marktflecken Merenberg

## Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Auf dem alten Berg“ im Ortsteil Merenberg

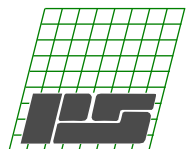
-Begründung-

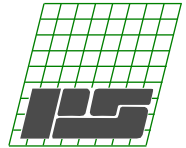


Planstand: Feststellung 11.2018  
Bearbeiter: Hendrik Christophel,  
Lena Wiemer, Matthias Gall

*Breiter Weg 114 35440 Linden  
T 06403 95030 F 06403 9503 30  
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE  
PROF. DR. V. SEIFERT



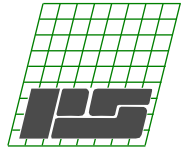


## Inhalt

### Teil I: Änderung des Flächennutzungsplans

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Lage des Plangebiets / Räumliche Einordnung
3. Übergeordnete Planungen
  - 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010
  - 3.2 Flächennutzungsplan
4. Inhalte der Planänderung

### Teil II: Umweltbericht



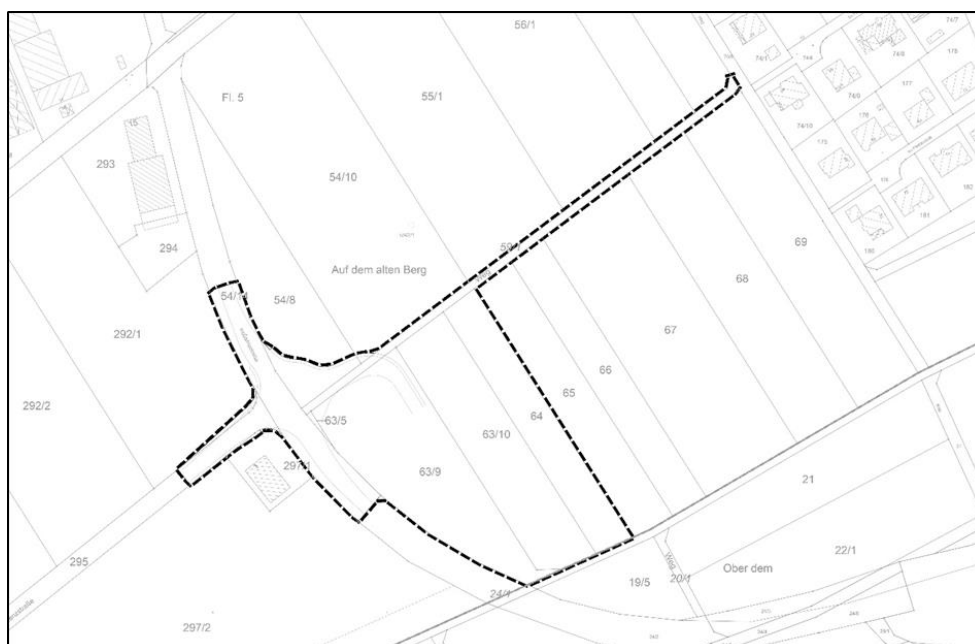
## 1. Ziel und Zweck der Planung

Nach Zulassung der von der Gemeinde beantragten Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010 zwecks Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel durch die Regionalversammlung am 11. April 2018 hatte die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 3. Mai 2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem alten Berg“ und die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich beschlossen.

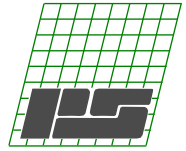
Städtebauliches Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel zur Sicherung der Grundversorgung des Marktflecken Merenberg, worin auch gleichzeitig der Zweck der Planung zu sehen ist.

Mit der Umsetzung der Planung wird die bislang nicht gegebene Grundversorgung des Marktfleckens gesichert, weswegen die Planung überwiegend zu begrüßen ist. Im Verlauf des Abweichungsverfahrens zeigte sich, dass weder aus planungsrechtlicher noch städtebaulicher Sicht Bedenken gegen die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes zur Verbesserung und Sicherstellung der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung in Merenberg bestehen.

## 2. Räumliche Lage des Geltungsbereichs



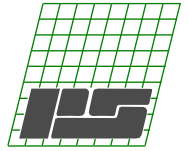
Übersichtskarte Geltungsbereich Bebauungsplan „Auf dem alten Berg“ in Merenberg (ohne Maßstab)



Der aktuelle Standort befindet sich leicht abgesetzt südwestlich der bebauten Ortslage angrenzend an das „Gewerbegebiet B 49“ und liegt direkt an der Ausfahrt „Merenberg-West“ der B 49 und an der Industriestraße (K 448), die als Westumfahrung von Merenberg die Verbindung von der B 49 nach Norden sichert, ohne dass die Altortslage durchfahren werden muss.

Die Lage des Standorts wird maßgeblich beeinflusst durch

- die Bevölkerungszahl und die errechnete Kaufkraftbindung von 6,4 Mio. € mit einem lt. GMA-Analyse zu erwartenden Umsatz von ca. 5,3 bis 5,4 Mio. € Umsatz. Hierin enthalten ist neben den ermittelten Marktanteilen aus dem Einzugsgebiet von 15-20 % auch der mit 25 % zu erwartende hohe Anteil an Streukunden. Hierfür sind die Voraussetzungen:
  - eine gute Erreichbarkeit des für den gesamten Grundversorgungsbereich wie auch dem Einzugsgebiet geplanten, zentralen Standorts,
  - einladende und attraktive Präsentation auch für die Verkehrsteilnehmer auf der B 49, was wiederum
  - eine gute Einsehbarkeit voraussetzt.
- Nutzung der durch den Verkehr auf der K 448 (über 6.000 Fahrzeuge pro Tag) zu erwartenden Mitnahmeeffekte,
- Aufbau und Nutzung von Synergieeffekten durch das unmittelbar angrenzende „Gewerbegebiet B 49“ mit Tank- und Rastanlage, Waschstraße und großen Gewerbebetrieben mit einer hohen Zahl an Beschäftigten etc.
- Nutzung der mit dem nach RPM 2010 und den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen gewünschten Zuwachsbereiche, durch die eine Anbindung an die Ortslage vorbereitet wird.
- Gerade die gute Erreichbarkeit, verbunden mit einer guten Einsehbarkeit in exponierter Lage mit hoher Attraktivität und Werbewirksamkeit stellt in Verbindung mit der unmittelbaren Lage an der B 49 im Schnittpunkt mit der stark befahrenen Westumgehung sowie der günstigen Wettbewerbssituation in Merenberg selbst ein wesentliches Standortkriterium dar und ist ein Garant dafür, dass der Markt rentabel geführt werden kann.

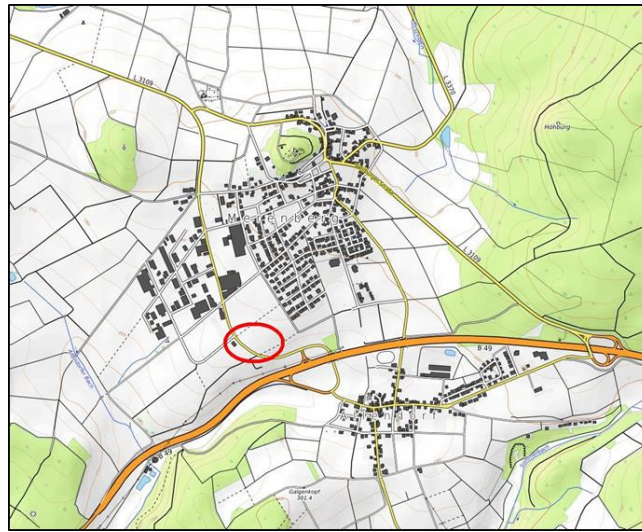
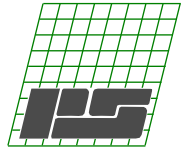


- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet B 49“ im Südwesten der plangegegenständlichen Fläche ist aktuell baulich fast vollständig genutzt. Kleinere Flächen im Zentrum des Gewerbegebiets befinden sich in Vorbereitung einer baulichen Nutzung, die Grundstücke sind an Gewerbetreibende verkauft.
- Im Norden und Osten ist der Geltungsbereich ca. 100 m von dem jeweiligen Ortsrand entfernt noch umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zukünftig sukzessive baulich aufgefüllt die direkte Verbindung zur Ortslage herstellen werden.

Aufgrund dieser Konstellation wird der städtebauliche Zusammenhang gewahrt, und mit der Umsetzung der vorliegenden Planung wird eine sinnvolle Arrondierung der bebauten Ortslage von Merenberg erreicht. Die zum zeitgleich aufgestellten Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sichern zudem eine Einfügung in den umgebenden Bestand ohne erhebliche Belastungen des Orts- und Landschaftsbilds.



Blick aus dem „Gewerbegebiet B 49“ auf den Standort mit dem Ortsrand von Merenberg im Hintergrund



Lage-/ Übersichtsplan

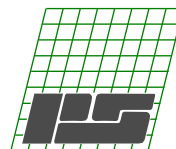
Die zum Bebauungsplan durchgeführte Alternativenprüfung hat gezeigt, dass für den gesamten zentralen Ortsteil keine geeigneten Flächen innerhalb der bebauten Ortslage noch an deren Rändern zur Verfügung stehen.

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010



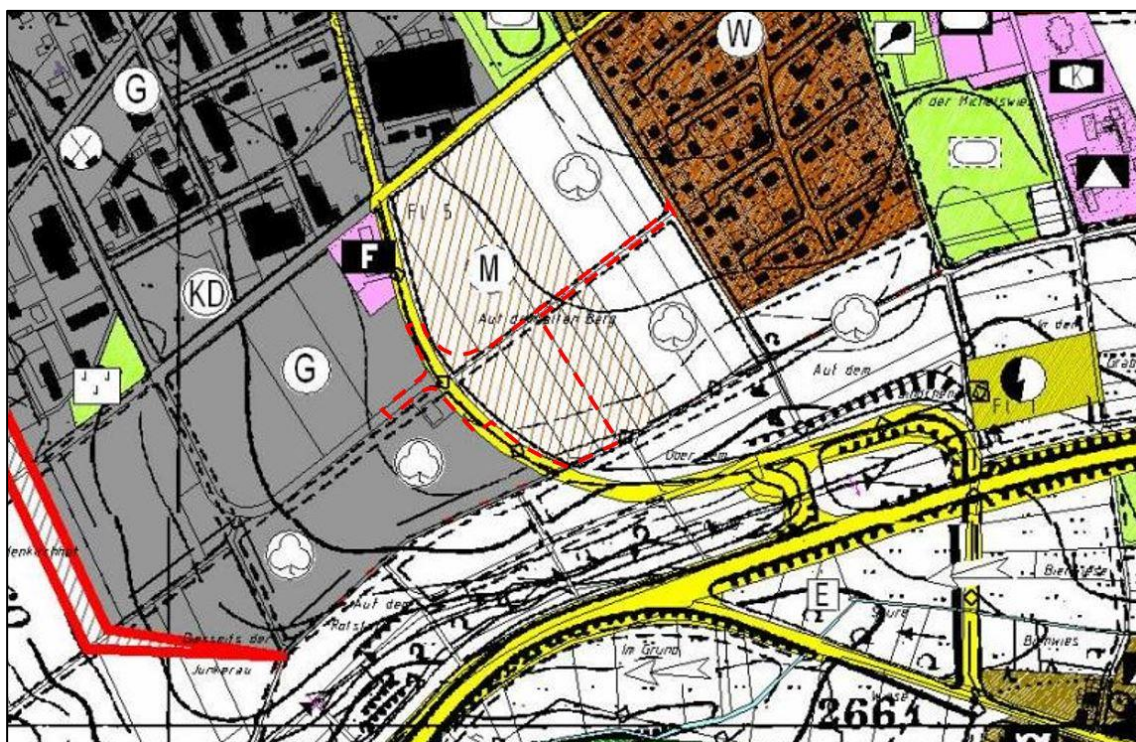
Der Geltungsbereich im Regionalplan 2010



Die den Geltungsbereich im Norden und Osten umgebenden Freiflächen sind im RPM 2010 hälftig im Ostteil als Vorranggebiet Siedlung-Planung und im Norden als Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe Planung dargestellt. Zur B 49 hin schließt sich ein Streifen Vorranggebiet Landwirtschaft an. Die als geplant dargestellte Straße ist zwischenzeitlich ausgeführt.

Der landesplanerischen Maxime „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ kann vorliegend im Ortsteil Merenberg entsprechend der im Bebauungsplan geführten Nachweise nicht Rechnung getragen werden.

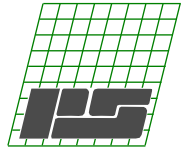
### 3.2 Flächennutzungsplan



Der Geltungsbereich der Änderungsplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das von der Planung überlagerte Gebiet als geplante Mischbaufläche dargestellt. Das Erfordernis einer Änderung des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauGB ist gegeben.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans.



#### **4. Inhalte der Planänderung**

Zur Darstellung gelangt in Übereinstimmung mit der Regionalplanung eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Der Bebauungsplan beinhaltet hierzu die folgenden Zulässigkeitsfestsetzungen:

Eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 qm wird für zulässig erklärt.

Die Gesamtverkaufsfläche ist gegliedert in

- Max. 1.200 qm VK für Nahrungs- und Genussmittel und
- Max. 600 qm VK für Getränke.
- Zusätzlich sind im Vorkassenbereich eine Bäckerei mit Gastrobereich, eine Metzgerei sowie eine Blumenverkaufsstelle mit max. 280 qm für zulässig erklärt.

Weiterhin kommen zur Darstellung Verkehrsflächen und – wiederum in Anpassung an den Regionalplan – Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Fußweg.

#### **Teil II: Umweltbericht**

Im Verfahren zum Bebauungsplan wurde darauf hingewiesen, dass eine Ausgleichsfläche bereits anderweitig belegt ist. Der Bebauungsplan wird daher nach §4a Abs. 3 BauGB mit angepassten Umweltbericht erneut ausgelegt.

Der Umweltbericht zum Satzungsexemplar wird nach Durchführung des Verfahrens nachgereicht

Merenberg und Linden, im November 2018