Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19
der Gemeinde Leezen

---

für das Vorhaben

„Erweiterung des PENNY-Marktes“

Hamburger Straße 43

Begründung

<u>Inhaltsverzeichnis</u>

1. Allgemeines 1
2. Lage und Umfang des Plangebietes 2
3. Planungserfordernis und Planungsziele 3
4. Inhalt der Planung 4
5. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz 5
6. Hinweise 6
7. Umsetzung der Planung / Kosten 6
Anlagen: 6

1. Allgemeines

1.1 Verfahren, Rechtsgrundlagen

Die Gemeindevertretung Leezen hat auf Antrag des Vorhabenträgers Penny Markt GmbH vom 1.3.2022 in ihrer Sitzung am 31.5.2022 beschlossen, die den Bebauungsplan Nr. 19 aufzustellen. Mit dieser Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Verkaufsfläche geschaffen werden.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 19 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

1.2 Regionalplanung

Leezen ist ländlicher Zentralort. Nach den Zielen des Regionalplans I von 1998 ist die Gemeinde Leezen als ländlicher Zentralort weiter zu entwickeln.1 Hierzu zählt auch der Einzelhandel. Nach Ziff. 3.10.2 des Landesentwicklungsplans 2021 sollen in allen Gemeinden in guter, fußläufig erreichbarer Zuordnung zu den Wohngebieten ausreichende Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Nahversorgung) bei guter Einbettung in die Siedlungsstruktur (Wohngebiete) angestrebt werden. Dabei dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in zentralen Orten errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot). Bei der Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelsnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Die Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot).[2]

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt diese raumordnerischen Vorgaben.

1.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde aus dem Jahr 2006 ist der Vorhabenbereich als Mischbaufläche (M) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (s. Anlage).

2. Lage und Umfang des Plangebietes

2.1 Der Bebauungsplan Nr. 19 umfasst das Betriebsgrundstück Hamburger Straße 43 mit einer Größe von 4.086 m². Die genaue Lage und Abgrenzung der Teilflächen ergibt sich aus der Planzeichnung 1:1000.

2.2 Bestand und Nutzungsstruktur

[1] Regionalplan I v. 1998, Ziff. 5.6.2
[2] Landesentwicklungsplan 2021, Ziff. 3.10

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das bebaute Betriebsgrundstück des vorhandenen Penny-Marktes innerhalb der Ortslage. Der vorhandene Markt wurde in 2015 als Lebensmittel-Discounter zur Nahversorgung mit einer Geschossfläche (GF) von 1.199 m² und einer Verkaufsfläche (VKF) von 802 m² genehmigt und errichtet.

Das Marktgebäude liegt im rückwärtigen Grundstücksbereich, davor sind die Stellplätze angeordnet. Die Zufahrt zur Hamburger Straße liegt im Norden.

Abb. 1: Lage im Siedlungsgefüge

Abb. 2: Luftbild

3. Planungserfordernis und Planungsziele

Der vorhandene Lebensmittel-Discountmarkt verfügt über eine GF von 1.199 m2, wovon 802 m² als Verkaufsfläche dienen, die restlichen Flächen sind Lagerflächen und Nebenflächen. Damit liegt er noch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und konnte in 2015 ohne Vorliegen eines Bebauungsplans nach § 34 Abs. 1 BauGB zugelassen werden.

Der Vorhabenträger beantragt nunmehr zur Anpassung an zeitgemäße Angebotsstrukturen eine Erweiterung der Verkaufsflächen innerhalb des bestehenden Baukörpers. Dabei soll die VKF auf 953 m² erhöht werden zulasten der Lager- und Nebenflächen. Die GF bleibt unverändert.

Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 2.6.2022 (Anlage).

Mit der Erhöhung der VKF übersteigt der Markt die Schwelle der Großflächigkeit gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dies hat zur Folge, dass eine derartige Veränderung planungsrechtlich nur auf der Grundlage eines entsprechenden Bebauungsplans zugelassen werden kann.

Die beantragte Erweiterung dient der Verbesserung der örtlichen Nahversorgung und liegt daher grundsätzlich im Interesse der Gemeinde. Der erforderliche Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Über einen begleitenden Durchführungsvertrag werden die zeitnahe Umsetzung und die Kostenfragen geregelt.

4. Inhalt der Planung

Zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Umstrukturierung auf dem Bestandsstandort, werden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen. Dabei wird im Bebauungsplan der Zulässigkeitsrahmen bewusst über den derzeitigen Vorhabenumfang hinaus etwas größer gezogen. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, bei Bedarf auch vorgelagerten zum heutigen Eingangsbereich in begrenztem Umfang Erweiterungen vorzunehmen. Seitlich und rückwärtig erlaubt die gegebene Grundstückssituation dagegen keine baulichen Erweiterungen.

4.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der angestrebten Nutzung als Sondergebiet-Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Im Text-Teil B wird das zulässige Angebotssortiment eingegrenzt, um die Ausrichtung als Nahversorger sicher zu stellen.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (I) sowie über die Grundfläche (GR), die Geschoßfläche (GF) und die Verkaufsfläche (VKF) gesteuert. Im Zusammenwirken mit einer im Eingangsbereich um 5m vorgezogenen Baugrenze (s. Ziff. 4.3) wird auch die zulässige GR und GF auf 1.500 m² und die maximal zulässige VKF auf 1.200 m² festgesetzt.

Verkaufsfläche ist die dem Verkauf dienende und den Kunden zugängliche Fläche einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen, Schaufenster und Freiflächen. Hierzu gehören auch dem Kunden zugängliche und für den Verkauf mit vorgesehene Lagerflächen sowie der Kassenvorraum (einschl. Entsorgungszone) und evtl. vorhandene gesonderte Eingangsbereiche. Überdachte Flächen für das Abstellen der Einkaufswagen gehören nicht dazu. Im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels zählen weiterhin dazu diejenigen Bereiche, die vom Kunden aus betrieblichen oder hygienischen Gründen zwar nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt, wie z.B. der Personalbereich hinter Käse-, Fleisch- und Wursttheken (vgl. BVerwG Urt. v. 24.11.2005 - 4 C 10.04 -; Urt. v. 24.11.2005 - 4 C 3.05 -; Urt. v. 27.4.90 - 4 C 36.87 -).

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Als Bauweise wird die im Plangebiet bestehende offene Bauweise übernommen. Die Baugrenzen orientieren sich am Bestandsgebäude und berücksichtigen notwendige Abstände zu den Grundstücksgrenzen. Auf der Westseite zum Parkplatz reicht die Baugrenze 5m über das Bestandsgebäude hinaus, um hier Spielraum für etwaige Vorbauten zu schaffen.

4.3 Grünordnung

Das Vorhabengrundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich an der östlichen und der südlichen Grenze sowie innerhalb der Parkplatzfläche bestehen einige wenige Gehölze. Die Grünstrukturen sind von der Erweiterungsmaßnahme jedoch nicht betroffen, da diese innerhalb des Gebäudes erfolgt.

4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die Hamburger Straße (B432) innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Eine Veränderung der Stellplatzzahl ist nicht vorgesehen.

4.5 Umweltbelange

Der Landschaftsplan der Gemeinde enthält für das Plangebiet eine Einstufung als bebauter Bereich, Entwicklungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Eingriffe zugelassen, da die Veränderungen innerhalb des bestehenden Gebäudes vorgesehen sind. Unabhängig davon würden Eingriffe gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutz

Aufgrund der intensiven baulichen Nutzung im Plangebiet und Ihrer Lage an einer stärker befahrenen Straße ist die Bedeutung der Fläche für den Artenschutz sehr gering. Knicks oder andere geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die vorhandenen Grünstrukturen bleiben unangetastet. Die geplanten baulichen Veränderungen finden innerhalb des bestehenden Marktgebäudes statt. Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG von den zu erwartenden Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung nicht betroffen werden und kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand erfüllt wird.

5. Ver- und Entsorgung / Vorbeugender Brandschutz

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom sowie die Entsorgung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser bleiben unverändert.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet wird nach Arbeitsblatt DVGW-W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 30.8.2010 - IV 334 166.701.400 - mit 96 m^3/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

6. Hinweise

derzeit keine

7. Umsetzung der Planung / Kosten

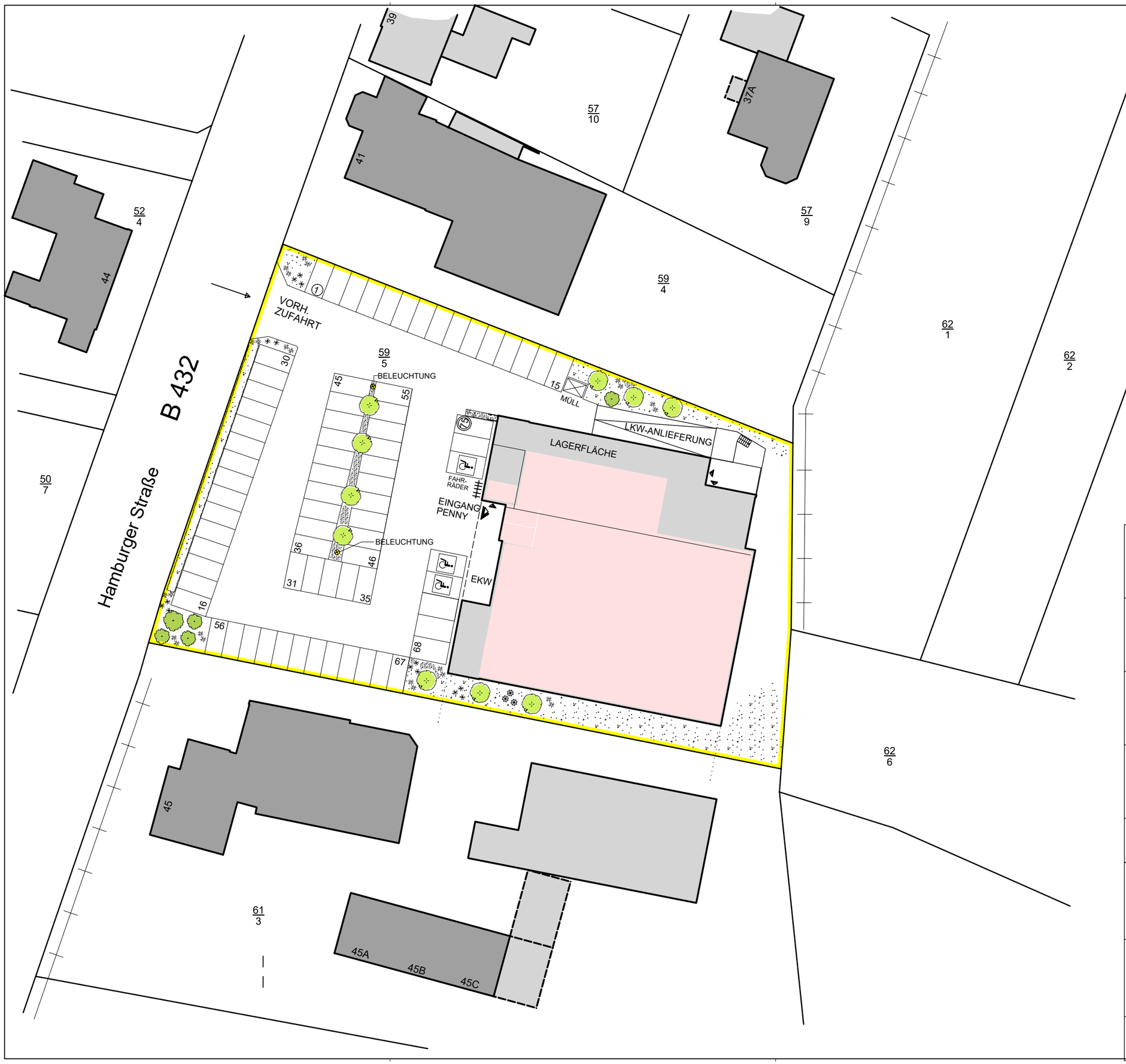
Das Plangebiet steht vollständig in Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen, wie eine Grenzregelung oder Umlegung sowie Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Nach § 12 Abs. 1 BauGB trägt der Vorhabenträger sämtliche Kosten.

Anlagen:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- 4. Änd. Flächennutzungsplan (Berichtigung)

Gemeinde Leezen
Der Bürgermeister

_____
(Bürgermeister)



Zukünftige Verkaufsfläche max. 952,58 qm

Sonstige Flächen

Bestehende und zukünftige Geschoßflächenzahl:

1199,05m²/4086,00m² = 0,29

Karsten Wulf
Architekt

Bauvorhaben:

Vorhaben - und Erschließungsplan zum Vorhaben Erweiterung Verkaufsfläche Penny-Markt Leezen

Vorhabenträger:

Penny-Markt GmbH,
Oststrasse 75, 22848 Norderstedt

Bauort:

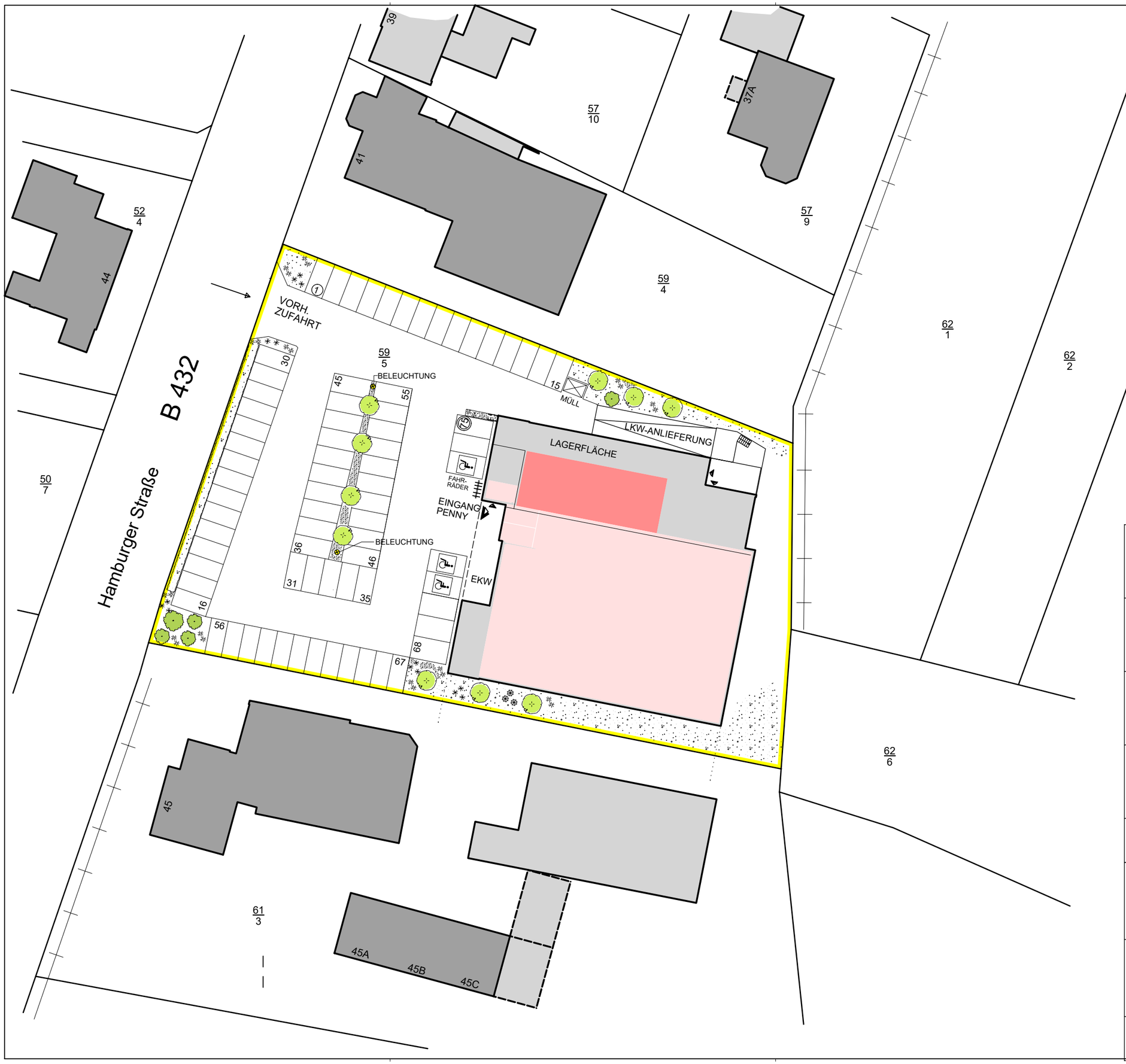
Hamburger Straße 41
23816 Leezen

Gemeinde:	Flur:	Flurstück:
Leezen	6	59/5

Planinhalt:	Maßstab:
Lageplan	1:500

Entwurfsverfasser:
Dipl.-Ing. Architekt
Karsten Wulf
Brookstr. 9
24568 Oersdorf
Tel.: 04191-4226
Fax.: 04191-4238
info@architektwulf.de

Datum:	Gezeichnet:	Blatt-Nr.:	Index:
02.06.2022	BT	VuE 02	



Genehmigte Verkaufsfläche
802,58 qm
Az.: 00236-15-16

Geplante Erweiterung der Verkaufsfläche max. 150qm

Sonstige Flächen

Geschoßflächenzahl:
1199,05m²/4086,00m² = 0,29

Karsten Wulf
Architekt

Bauvorhaben:

Anlage zum Vorhaben - und Erschließungsplan zum Vorhaben Erweiterung Verkaufsfläche Penny-Markt Leezen

Vorhabenträger:

Penny-Markt GmbH,
Oststrasse 75, 22848 Norderstedt

Bauort:

Hamburger Straße 41
23816 Leezen

Gemeinde:	Flur:	Flurstück:
Leezen	6	59/5

Planinhalt:	Maßstab:
Lageplan mit Darstellung der Verkaufsfläche und Angabe der Geschossfläche	1:500

Entwurfsverfasser:
Dipl.-Ing. Architekt
Karsten Wulf
Brookstr. 9
24568 Oersdorf
Tel.: 04191-4226
Fax.: 04191-4238
info@architektwulf.de

Datum:	Gezeichnet:	Blatt-Nr.:	Index:
02.06.2022	BT	VuE 01	