

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB und § 6a Abs. 1 BauGB

Bauleitplanung der Stadt Homberg (Ohm), Stadtteil Ober-Ofleiden

Bebauungsplan „Ohm-Center“ - 2. Änderung

sowie Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Homberg (Ohm) hat am 14.12.2016 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ohm-Center“ im Stadtteil Ober-Ofleiden beschlossen. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes war die Sicherung und Ordnung der verschiedenen Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Ohmstraße sowie die Möglichkeit der untergeordneten Erweiterung einzelner Geschäfte.

Zur Ausweisung gelangte daher ein Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, dass durch einzelne zusätzliche Nutzungen (wie zum Beispiel Drogeriemarkt und Fachgeschäfte) ergänzt wird. Im Südosten des Plangebietes war die Optimierung und Nachverdichtung des rechtskräftig ausgewiesenen Mischgebietes das Ziel. Der Bebauungsplan war nur teilweise aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, so dass im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte.

Das Ziel der Planung war die Erweiterung des im Bereich der Ohmstraße bestehenden Lebensmittel-Discounters der Fa. Lidl von gegenwärtig 709 m² auf künftig 979 m², insbesondere zum Zwecke der verbesserten Warenpräsentation und Betriebsgestaltung sowie zur nachhaltigen Sicherung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung in der Stadt Homberg (Ohm). Der Markt wurde bisher als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen.

Die äußere Erschließung des Planstandortes erfolgt über die Ohmstraße, von wo aus über eine zentrale Zu- bzw. Abfahrten die Anbindung des Kundenparkplatzes sowie auch die Andienung ermöglicht werden kann. Die Ein- und Ausfahrt ist bereits Bestand. Für das geplante Vorhaben sind ausreichend Stellplätze vorgesehen und teilweise bereits vorhanden, von denen in entsprechendem Umfang auch Stellplätze als Behindertenparkplätze extra breit angelegt werden können und bereits angelegt sind.

Die Agglomeration des Lidl- und Edeka-Marktes sowie die zusätzliche Ansiedlung eines Drogeriemarktes stärken den Einzelhandelsstandort an der Ohmstraße und sichern auch das Fortbestehen der etablierten Märkte. Dies führt zu einer Sicherung der Grundversorgung der Stadt Homberg (Ohm), wodurch die Stadt als Arbeits- und Wohnstandort attraktiv bleibt, da eine Versorgung mit Lebensmitteln langfristig von hauptsächlich drei Märkten vorgenommen werden kann. In Homberg (Ohm) ist derzeit kein Drogist angesiedelt, was bedeutet, dass die Grundversorgung in diesem Bereich nicht sichergestellt ist. Um einer Abwanderung der Kaufkraft in die Nachbarkommunen zu vermeiden, ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Stadt Homberg (Ohm) ein wichtiger Schritt. Die Notwendigkeit der Verkaufsflächenerweiterung begründet sich in den Anforderungen an eine weitere Standardisierung der Logistik und der Verbesserung der Warenpräsentation.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen kommen anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und FNP-Änderungen ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung beigefügt.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen wurden zusätzlich artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Schalltechnische Untersuchung erstellt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan/FNP-Änderung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan/Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 und § 4 BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise zum Belangen der Umwelt im Rahmen der letzten Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB i.V.m § 4 Abs.2 BauGB können wie folgt nach Schutzgütern zusammengefasst werden:

Schutzgüter

Boden und Wasser:

Kreisausschuss Vogelsbergkreis, Naturschutz: Hinweise zur Montage von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen (Aufnahme des Hinweises in die Begründung des Bebauungsplanes).

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst: Keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln (Aufnahme des Hinweises in die Begründung des Bebauungsplanes).

RP Gießen kommunale Abfallentsorgung Abfallentsorgungsanlagen: Hinweise zur Entsorgung von Bauabfällen (Aufnahme der Hinweise in die Begründung des Bebauungsplanes).

RP Gießen Altlasten Bodenschutz: Hinweise zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz sowie zu einem Altstandort (angrenzend), (Aufnahme der Hinweise in die Begründung des Bebauungsplanes).

RP Gießen Bergaufsicht: Hinweise auf drei erschlossene Bergwerksfelder (Aufnahme des Hinweises in die Begründung des Bebauungsplanes).

ZAV: Hinweise zu einem Ablagerungsstandort (angrenzend) und zum nachfolgenden Bodenschutz. (Aufnahme des Hinweises in die Plankarte und Begründung des Bebauungsplanes).

Klima und Luft:

Hierzu liegen keine Stellungnahmen und Hinweise vor.

Tiere und Pflanzen:

ZAV: Hinweis zur Grünabfallkompostierung (Aufnahme des Hinweises in die Begründung des Bebauungsplanes).

Biologische Vielfalt:

Hierzu liegen keine Stellungnahmen und Hinweise vor.

Landschaft:

Hierzu liegen keine Stellungnahmen und Hinweise vor.

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete:

Hierzu liegen keine Stellungnahmen und Hinweise vor.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst: Keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln (Aufnahme des Hinweises in die Begründung des Bebauungsplanes).

RP Gießen kommunale Abfallentsorgung Abfallentsorgungsanlagen: Hinweise zur Entsorgung von Bauabfällen (Aufnahme der Hinweise in die Begründung des Bebauungsplanes)..

RP Gießen Altlasten Bodenschutz: Hinweise zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz sowie zu einem Altstandort (angrenzend), (Aufnahme der Hinweise in die Begründung des Bebauungsplanes).

RP Gießen Immissionsschutz: Hinweise zu Immissionsschutz und zu möglichen Lärmkonflikten (Aufnahme der Hinweise in die Begründung des Bebauungsplanes).

ZAV: Hinweise zu einem Ablagerungsstandort (angrenzend) und zum nachfolgenden Bodenschutz (Aufnahme der Hinweise in die Begründung des Bebauungsplanes).

Kultur- und sonstige Sachgüter sowie kulturelles Erbe

Hierzu liegen keine Stellungnahmen und Hinweise vor.

Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Hierzu liegen keine Stellungnahmen und Hinweise vor.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden und der Öffentlichkeit zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich erörtert und behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan (Auswertung der Stellungnahmen) sowie in den Genehmigungs- und Verfahrensunterlagen der Flächennutzungsplanänderung (Auswertung der Stellungnahmen) verwiesen.

Linden und Homberg (Ohm), November 2018