

Stadt Otterberg

2. Änderung (Fassung 2018) des Bebauungsplanes „An der Geisenmühle“ (1. Erweiterung) in der Stadt Otterberg

Begründung
Stand: 21.02.2019

INHALTSVERZEICHNIS

1. PLANGRUNDLAGE
- 1.1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- 1.2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG
- 1.3. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES
 - a) VERKEHRSANBINDUNG
2. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN
- 2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. PLANGRUNDLAGE

1.1. ÄNDERUNGSBESCHLUSS UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan „An der Geisenmühle“ wurde am 07.11.1991 als Satzung beschlossen. Die 1. Änderung, 1. Erweiterung wurde am 15.03.2007 als Satzung beschlossen, Die 1. Erweiterung, 2. Änderung wurde am 06.09.2016 als Satzung beschlossen und die 3. Änderung, 1. Erweiterung am 31.08.2017 beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,52 ha und umfasst das Flurstück Nr.: 1823/13 vollständig.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 2. Änderung (Fassung 2018) des Bebauungsplanes „ An der Geisenmühle“ (1. Erweiterung) in der Stadt Otterberg ergibt sich Abbildung 1 der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

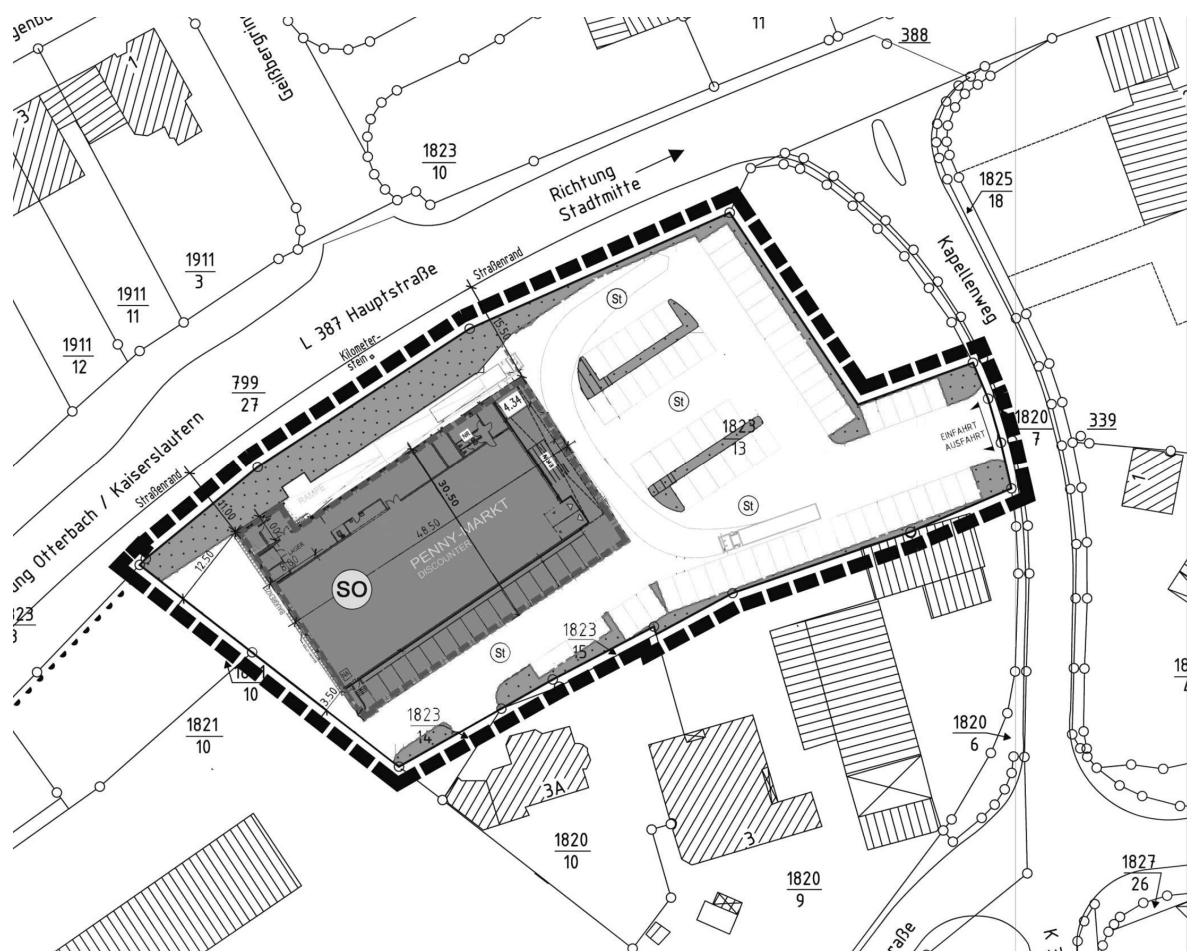


Abbildung 1: Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

1.2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

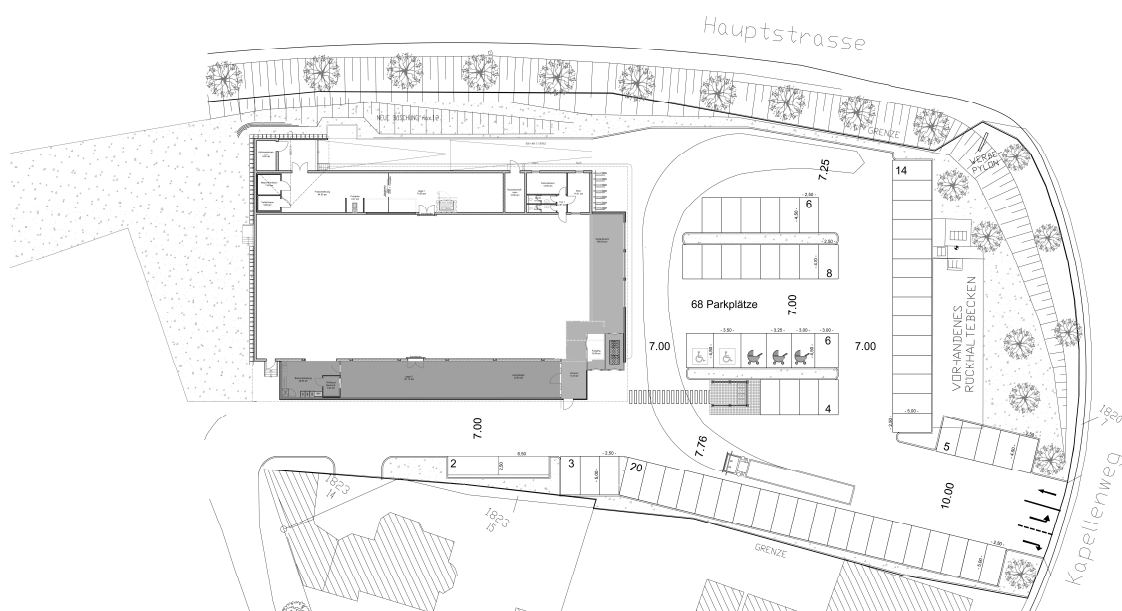
Änderung des Gewerbegebietes GE in ein Sondergebiet für „ Einzelhandel Lebensmittelmarkt“ (SO Einzelhandel) zur Erweiterung des Penny-Marktes.

Die Penny-Markt GmbH beabsichtigt die Erweiterung Ihrer Filiale in der Gemeinde Otterberg, Gewerbestraße 2. Neben der Ausweitung der Verkaufsfläche die Neuerstellung eines Vorrums, eines Leergutlagers und einer Backvorbereitung geplant. Da der Penny-Markt bereits heute eine Verkaufsfläche von 779,76m² aufweist wird der Lebensmittelmarkt im Zuge der geplanten Maßnahme die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten. Konkret wird eine Verkaufsfläche von ca. 898m² und eine Geschossfläche von ca. 1284m² angestrebt.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da

- die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Geschossfläche im GE von maximal 1200m² überschritten wird und
- im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO festgesetzt ist, jedoch Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1200 m² gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Regel nur im Sondergebiet zugelassen werden können.

Um der konkreten Nachfrage gerecht zu werden, sind die Festsetzungen zu ändern.



a) VERKEHRSANBINDUNG

Der Geltungsbereich der 2. Änderung (Fassung 2018) des Bebauungsplanes „An der Geisenmühle“ (1. Erweiterung) liegt am südlichen Rand der Gemeinde Otterberg. Die Erschließung des Plangebietes ist über den Kapellenweg und über die Gewerbestraße gesichert. Diese bindet das Plangebiet im weiteren Verlauf über die Hauptstraße und die Lauterer Straße örtlich und überörtlich an.

Otterberg liegt unmittelbar nördlich der Stadt Kaiserslautern und kann daher zum engeren Verdichtungs- und Verflechtungsraum Kaiserslautern gezählt werden. Die Verkehrsanbindung wird durch die L387 und die L389 bestimmt.

2. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DER EINZELNEN FESTSETZUNGEN

2.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung orientieren sich am Nutzungskonzept für die Flächen und baulichen Anlagen im Sondergebiet. Sie gliedern den Hauptplan in zwei Sondergebiete die maßgeblich den Einzelhandel steuern. Hierzu wurde für die zwei Sondergebiete eine jeweils passende Festsetzung zu den Einzelhandelsbetrieben getroffen.

Die Änderung des Gewerbegebietes GE gemäß § 8 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO ist erforderlich, da Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1200m² gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in der Regel außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zugelassen werden können.

2.2. Einzelhandelskonzept der Stadt Otterberg

Da für einen so flächenintensiven Betrieb wie ein moderner Lebensmittelmarkt, mit seinem Bedarf an Parkplätzen in der Stadtmitte, mit ihrer dicht bebauten Stadtstruktur weder die erforderliche Fläche vorhanden wäre, noch er in Mitten der historischen Bausubstanz optisch verträglich einzufügen wäre, liegt der bestehende Lebensmittel-Markt topografisch gesehen gut. Um den aktuellen Anforderungen gerecht zu werden und ansonsten ein weiterer Leerstand zu befürchten wäre, muss der bestehende Markt erweitert werden, da kein anderer Leerstand in der Stadtmitte großräumig ausreichend wäre. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Otterberg heißt es, dass es noch Ergänzungs- und Modernisierungsbedarf für den Einzelhandel gibt, was auch den Lebensmitteleinzelhandel betrifft, da Otterberg im Vergleich zu anderen ähnlich großen Gemeinden, eine qualitativ niedrige Einzelhandelsausstattung hat, gleichzeitig aber mit der Gemeinde Otterbach zu den Hauptversorgungszentren der Verbandsgemeinde gehört. Es wird betont, dass der Schwerpunkt auf die Sicherung der vorhandenen Strukturen gelegt werden sollte wozu auch eine Modernisierung der vorhandenen Magnetbetriebe wie eben diesem

Lebensmittelmarkt gehören. Da es sich dabei um einen der wesentlichen Träger der Nahversorgung der Stadt Otterberg handelt, sollte ihm , falls erforderlich, Modernisierungsmöglichkeiten zugebilligt werden.

Somit sind die Ziele der Raumordnung eingehalten und es gibt keinen schädlichen Einfluss auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt und der benachbarten Gemeinden.

2.3.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung (Discounter) ist ein nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb, dessen Warensortiment sich im Wesentlichen auf Waren des kurzfristigen Bedarfs aus Sortimentbereichen:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Gesundheits- und Körperpflege, frei verkäufliche Arzneimittel,
- Heim- und Kleintierfutter
- Schnittblumen, Topfpflanzen
- Zeitschriften, Schreibwaren

Beschränkt allgemein zulässig. Aufgrund der konkreten Erweiterungsabsicht sowie zur Sicherstellung der Zukunftsfähigkeit des Discounters als bedeutender Nahversorger für Otterberg ist die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit mehr als 800m² Verkaufsfläche notwendig. Die markttypischen Randsortimente - die Sortimente, die nicht als Kernsortiment festgelegt sind, dürfen dauerhaft angeboten werden.

Darüber hinaus sind die markttypischen Aktionsartikel in mindestens wöchentlichem Sortimentwechsel zulässig.