



GEMEINDE WALDSOLMS

Deckblatt zur 1. Änderung des Bebauungsplans Sondergebiet "Am Aubach"

- SATZUNGSEXEMPLAR

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Planes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 14.02.2006.


Heine, Bürgermeister



BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Von der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB wurde abgesehen

Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt: vom 18.04.2006 bis zum 19.05.2006.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 06.04.2006.

Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 4a(3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt: vom 21.07.2006 bis zum 04.08.2006.

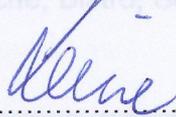
Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 13.07.2006.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Von der Unterrichtung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB wurde abgesehen.

Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB ist erfolgt vom 18.04.2006 bis zum 19.05.2006.

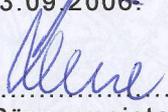
Das erneute Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB ist erfolgt vom 21.07.2006 bis zum 04.08.2006.


Heine, Bürgermeister



BESCHLUSS

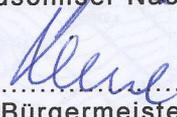
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 13.09.2006.

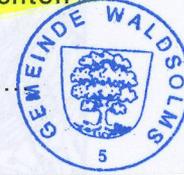

Heine, Bürgermeister



AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 26.10.2006 in den Waldsolms' Nachrichten


Heine, Bürgermeister



henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

Sachbearbeitung: Bellach, Henkel

35435 WETTENBERG • AM WINGERT 21
TEL: 0641 / 8778 204 • FAX: - / 8778 331

Bearbeitungsstand: März / Juli / September
2006

Vor der Änderung:

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB,
§§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1 Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

SO1 = Einzelhandel – Handwerk –
Dienstleistung – Wohnen

zulässig sind:

im Erdgeschoss: Lagerräume, max. ein Lebensmittelmarkt bis 800 m²
Verkaufsfläche, Einzelhandelsbetriebe max. 100 m² Verkaufsfläche,
max. ein Getränkemarkt bis 350 m² Verkaufsfläche, Bistro, Soziale
Einrichtungen, Handwerks und Dienstleistungsbetriebe.

Nach der Änderung:

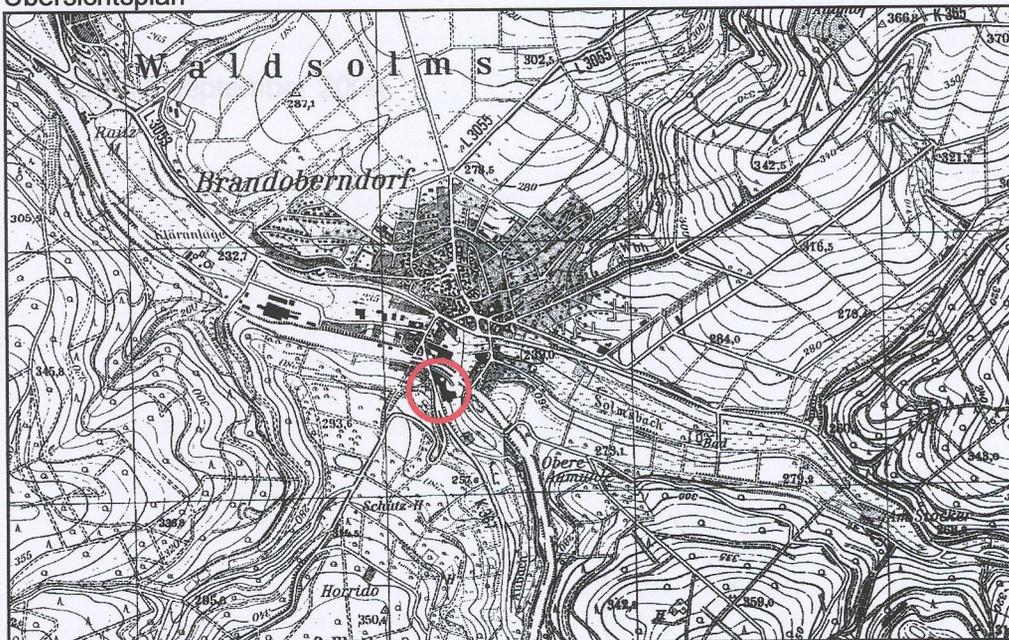
1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB,
§§ 1 bis 11 BauNVO)

- 1.1 Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)

SO1 = Einzelhandel – Handwerk –
Dienstleistung – Wohnen

zulässig sind: im Erdgeschoss: Lagerräume, ein Lebensmittelmarkt bis maximal 1150
m² Verkaufsfläche, Einzelhandelsbetriebe maximal 100 m² Verkaufsfläche, ein Ge-
tränkemarkt bis maximal 500 m² Verkaufsfläche, Bistro, Soziale Einrichtungen,
Handwerks und Dienstleistungsbetriebe.

Übersichtsplan



Am Wingert 21
35435 Wettenberg

Tel.: 0641 / 8778-204
Fax: 0641 / 8778-331
eMail: henkel-bellach@t-online.de

Aufstellungsbeschuß und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldsolms hat an das vereinfachte Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Aubach" im Ortsteil Brandoberndorf durchzuführen.

Inhalt der Änderung

Im Rahmen der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung zur Verkaufsfläche des Getränkemarktes im Sondergebiet SO1 wie folgt geändert: "zulässig sind im Erdgeschoss: Lagerräume, ein Lebensmittelmarkt bis maximal 1150 m² Verkaufsfläche, Einzelhandelsbetriebe max. bis 100 m² Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt bis max. 500 m² Verkaufsfläche, Bistro, Soziale Einrichtungen, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe."

Ziel und Zweck der Änderung

Der Betreiber des Lebensmittel- und Getränkemarktes im Sondergebiet am Aubach beabsichtigt eine Erweiterung der Verkaufsfläche beider Märkte, um deren Angebote an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Die Verbesserung des Angebotes und damit der Versorgungsqualität bei gleichzeitig erhöhter Kaufkraftbindung ist zugleich auch im Interesse der Gemeinde Waldsolms und ihrer Bürger. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur oder die Wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Waldsolms oder in

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE WALDSOLMS

ORTSTEIL BRANDOBERNDORF

heute dem Lebensmittelmarkt räumlich angegriffen ist, in einem anderen Gebiet neu zu verlagern und zugleich von 350 auf 500 m² zu vergrößern. Die frei werdende Verkaufsfläche in einem Umfang von 350 m² soll zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes genutzt werden. Diese Erweiterung ist einerseits zur Verbesserung der Kaufkraftbindung und andererseits zur Sicherung der Grundversorgung nur teilweise durch Lebensmittelmärkte innerhalb des Gemeindegebietes gebunden, ein erheblicher Teil fließt in andere Kommunen ab. Mit einer Verkaufsoffnungszeiten von 800 ist der Markt derzeit eine Größe, die für einen attraktiven Vollsortiment-Betrieb, der den aktuellen Anforderungen der Verbraucher genügt, nicht ausreicht.

Stand September 2006

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche von 350 m² auf maximal 500 m² wird der Getränkemarkt eine heute übliche Standardgröße haben. Dieser erhöhte Flächenbedarf ergibt sich aus mehreren Anforderungen:

- die heutige Sortimentsvielfalt ist bei Getränken sehr umfangreich geworden, so dass deren Präsentation zusätzliche Flächen erfordert;
- zu Gunsten einer komfortableren Selbstbedienung der Kunden werden die Getränkekästen nur noch zu niedrigen Stapeln aufgesetzt und benötigen deshalb ebenfalls mehr Platz;
- darüber hinaus sind aus logistischen Gründen größere Bewegungsfächen für die jeweilige Auffüllung des Warenangebotes erforderlich;
- Mehrwegverpackungen, die heute den Großteil des Sortimentes ausmachen, benötigen wesentlich mehr Raum als die früher häufigeren Einwegverpackungen.

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Waldsolms hat am 14.02.2006 beschlossen, das vereinfachte Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet "Am Aubach" im Ortsteil Brandoberndorf durchzuführen.

Inhalt der Änderung

Im Rahmen der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung zur Verkaufsfläche des Getränkemarktes im Sondergebiet SO1 wie folgt geändert: "zulässig sind im Erdgeschoss: Lagerräume, ein Lebensmittelmarkt bis maximal 1150 m² Verkaufsfläche, Einzelhandelsbetriebe max. bis 100 m² Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt bis max. 500 m² Verkaufsfläche, Bistro, Soziale Einrichtungen, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe."

Ziel und Zweck der Änderung

Der Betreiber des Lebensmittel- und Getränkemarktes im Sondergebiet am Aubach beabsichtigt eine Erweiterung der Verkaufsfläche beider Märkte, um deren Angebote an die aktuellen Erfordernisse anzupassen. Die Verbesserung des Angebotes und damit der Versorgungsqualität bei gleichzeitig erhöhter Kaufkraftbindung ist zugleich auch im Interesse der Gemeinde Waldsolms und ihrer Bürger. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur oder die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Waldsolms oder in Nachbargemeinden sind nicht zu befürchten.

Es ist beabsichtigt, den Getränkemarkt, der heute dem Lebensmittelmarkt räumlich angegliedert ist, in einen anderen Gebäudeteil zu verlagern und zugleich von 350 auf 500 m² zu vergrößern. Die frei werdende Verkaufsfläche in einem Umfang von 350 m² soll zur Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes genutzt werden. Diese Erweiterung ist einer Stellungnahme der Oberen Landesplanungsbehörde vom 15.05.2006 zufolge aus raumordnerischer Sicht vertretbar. Bisher wird die Kaufkraft der Waldsolms'er Bevölkerung im Segment der Grundversorgung nur teilweise durch Lebensmittelmärkte innerhalb des Gemeindegebietes gebunden, ein erheblicher Teil fließt in andere Kommunen ab. Mit einer Verkaufsfläche von 800 m² hat der Markt derzeit eine Größe, die für einen attraktiven Vollsortiments-Betrieb, der den aktuellen Anforderungen der Verbraucher genügt, nicht ausreicht.

Mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche von 350 m² auf maximal 500 m² wird der Getränkemarkt eine heute übliche Standardgröße haben. Dieser erhöhte Flächenbedarf ergibt sich aus mehreren Anforderungen:

- die heutige Sortimentsvielfalt ist bei Getränken sehr umfangreich geworden, so dass deren Präsentation zusätzliche Flächen erfordert;
- zu Gunsten einer komfortableren Selbstbedienung der Kunden werden die Getränkekästen nur noch zu niedrigen Stapeln aufgesetzt und benötigen deshalb ebenfalls mehr Platz;
- darüber hinaus sind aus logistischen Gründen größere Bewegungsflächen für die jeweilige Auffüllung des Warenangebotes erforderlich;
- Mehrwegverpackungen, die heute den Großteil des Sortimentes ausmachen, benötigen wesentlich mehr Raum als die früher häufigeren Einwegverpackungen.

3. Ausfertigung

GEMEINDE WALDSOLMS

Deckblatt zur

Der Umsatz pro Fläche ist bei Getränkemärkten nur etwa 1/4 so hoch wie bei Lebensmittelmärkten. Der Verkaufsflächenzuwachs des Getränkemarktes wirkt sich somit insgesamt nur moderat auf die Kaufkraftbindung aus.

- SATZUNGSEXEMPLAR

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Waldsolms/Wettenberg, Juli / September 2006

Die Aufstellung des Planes wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen am 14.02.2006


Kurt Henkel, Bürgermeister



BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Von der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB wurde abgesehen.

Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt vom 18.04.2006 bis zum 19.06.2006.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 08.04.2006.

Der Entwurf des Planes wurde gemäß § 4a(3) BauGB erneut öffentlich ausgelegt vom 21.07.2006 bis zum 04.08.2006.

Die Bekanntmachung der Auslegung war gemäß Hauptsatzung vollendet am 13.07.2006.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Von der Unterrichtung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB wurde abgesehen.

Das Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB ist erfolgt vom 18.04.2006 bis zum 19.06.2006.

Das erneute Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a(3) BauGB ist erfolgt vom 21.07.2006 bis zum 04.08.2006.


Kurt Henkel, Bürgermeister



BESCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen am 13.09.2006.


Kurt Henkel, Bürgermeister



ÄNTLICHE BEKANNTMACHUNG

In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung am 26.10.2006 in den Waldsolms'er Nachrichten


Kurt Henkel, Bürgermeister



henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

Sachbearbeitung: Bellach, Henkel

35435 WETTENBERG • AM WINGERT 21
TEL: 0641 / 8778 204 • FAX: - / 8778 331

Bearbeitungsstand: März / Juli / September 2006