



Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufsmarkt", 1. Änderung in der Gemeinde Mommenheim Kreis Mainz-Bingen

Begründung



Oktober 2023





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeinde Mommenheim war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Mommenheim
Portugieserstraße 20
55278 Mommenheim

Mommenheim,

den

Herr Hans-Peter Broock
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Oktober 2023

(Unterschrift)

Beschlüsse/Verfahren

Satzungsbeschluss: 05.10.2023



Gliederung

1.	Ausgangslage	4
2.	Art der Änderung	5
3.	Auswirkungen der Planung	6
3.1	Auswirkungen auf die Umwelt	6
3.2	Auswirkungen auf Gastronomie	6
3.3	Immissionsschutz	6
4.	Erschließung	7
5.	Zusammenfassung	7

Anhang

Anhang 1	Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
-----------------	--



1. Ausgangslage

In der Gemeinde Mommenheim wurde 2007 ein Bebauungsplan für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes aufgestellt. Dieser Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufsmarkt" wurde Ende 2007 als Satzung beschlossen. Der Markt wurde im Folgejahr errichtet und ist seitdem im Betrieb. Er versorgt die Gemeinde Mommenheim mit Waren des täglichen Bedarfes.

Zu dem Einkaufsmarkt wurde noch ein kleiner Filialbäcker realisiert, der Backwaren anbietet. Des Weiteren werden dort kleinere Snacks angeboten, wozu einige wenige Sitzplätze vorhanden sind.

Nun möchte der Betreiber sein Angebot ausweiten und die Bäckerei mit einem Café und Gastronomieangebot erweitern. Die Sitzmöglichkeiten sollen auf bis zu 75 Plätze, sowohl im Innen- als auch im Außenbereich, erweitert werden, um das Angebot im gastronomischen Bereich zu ergänzen. Damit soll Kundenwünschen entsprochen werden, da das Imbissangebot immer stärker nachgefragt wird und so ein entsprechender Bedarf besteht.

Dieses Angebot soll jedoch nicht in Konkurrenz zu den Gaststätten und Restaurants der Gemeinde Mommenheim stehen, sondern es soll lediglich ein schnelles Mittagessen unter der Woche ermöglicht werden, z. B. für Berufsgruppen, die beim Vorbeifahren am Markt dieses Angebot für eine Nahrungsaufnahme bei wenig Zeit wahrnehmen möchten. Diese Kunden werden aufgrund des erhöhten Zeitaufwandes keines der Gastronomiebetriebe im Ort aufsuchen.

Damit wäre das Angebot an gastronomischen Einrichtungen in der Gemeinde um eine interessante Alternative erweitert, für die es in der Gemeinde derzeit keine ähnliche Einrichtung gibt.

Aufgrund der Lage des Marktes an der L 425, die stark durch Durchgangsverkehr frequentiert wird, ist er prädestiniert für ein derartiges Angebot.

Die Gemeinde möchte deshalb dieses neue Angebot unterstützen. Da der derzeitige Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufsmarkt" diese Nutzung nicht ermöglicht, muss sie neu im Bebauungsplan geregelt werden, sodass der Gemeinderat Mommenheim den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst hat.



2. Art der Änderung

Bislang war im Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung im "Sondergebiet Einkaufsmarkt" lediglich ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit einer Bruttogeschossfläche von 2 200 m² und einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von maximal 1 600 m² zulässig. Das umfasst auch den Betrieb eines Filialbäckers.

Nun soll zusätzlich eine Bäckerei mit Café und Gastronomiebetrieb mit einem Außensitzbereich mit insgesamt bis zu 75 Sitzplätzen im Bebauungsplan zugelassen werden. Dabei ändert sich nichts an der tatsächlichen Gesamtverkaufsfläche. Auch die Bruttogeschossfläche ändert sich durch diese Nutzungsänderung nicht, da der Bereich für Gastronomie und Café integriert und lediglich ein geringer Umbau innerhalb des Marktes zur Vergrößerung des Küchenbereiches vorgenommen wird. Der Sitzbereich im Inneren wird nicht vergrößert, sondern lediglich neu gestaltet, um entsprechende Sitzplätze zu ermöglichen.

Weitere Änderungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich, um diese neue Nutzung zu ermöglichen.



3. Auswirkungen der Planung

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch dieses zusätzliche Angebot, was nun im Bebauungsplan verankert werden soll, sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich an der Geschossfläche bzw. Grundflächenzahl nichts verändert und keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden sollen. Auch sonstige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind hierdurch nicht zu erwarten.

3.2 Auswirkungen auf Gastronomie

Aufgrund dessen, dass hier ein neues Angebot geschaffen werden soll, dass nicht in Konkurrenz zu den bestehenden Gastronomiebetrieben in der Ortsgemeinde Mommenheim steht, wird lediglich das touristische Angebot erweitert und macht die Gemeinde Mommenheim attraktiver. Die Kunden, die diese neue Einrichtung besuchen werden, sind auf eine schnelle Essenseinnahme als Imbiss angewiesen und haben in der Regel keine Zeit, sich in den bestehenden Gastronomiebetrieben aufzuhalten. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Gastronomiebetriebe zu erwarten.

3.3 Immissionsschutz

Für dieses zusätzliche Gastronomieangebot wird kein zusätzlicher Verkehr erzeugt, da diese neue Nutzung keinen zusätzlichen Verkehr nach Mommenheim führen wird. Diese neue Einrichtung wird von vorbeifahrendem Verkehr auf der L 425 leben und somit keinen neuen Verkehr indizieren, der die Ortslage von Mommenheim belasten würde.



4. Erschließung

Die Fläche ist bereits voll erschlossen und an die öffentlichen Verkehrsflächen angebunden. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Mommenheim möchte im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes "Sondergebiet Einkaufsmarkt" der Erweiterung des Gastronomieangebotes zustimmen und deshalb den Bebauungsplan ändern, um diese Nutzung bauplanungsrechtlich zu regeln. Negative Auswirkungen sind hierbei nicht zu erwarten. Da durch dieses neue Angebot die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden. Damit wird auf die Durchführung eines frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und auch auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet.

Durch diese Änderung ist kein Vorhaben möglich, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre. Es gibt keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter oder das schwere Unfälle gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz zu befürchten sind. Außerdem ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes kleiner als 20 000 m².

Der Gemeinderat hat am 05.10.2023 die Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.



Aufgestellt:

**igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im Oktober 2023

Dipl.-Ing. H. Jopp



Anhang 1 **Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**