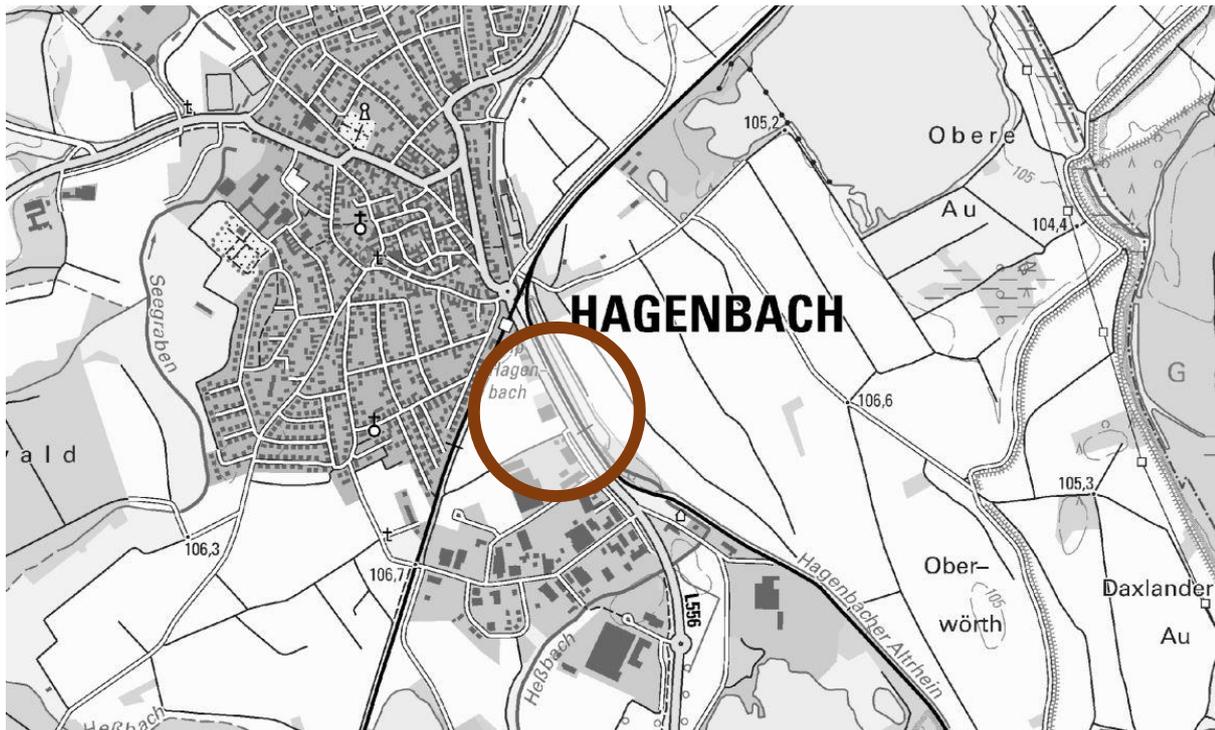


# STADT HAGENBACH

---



Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP September 2017

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

„SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT“ – 1. ÄNDERUNG

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**BEGRÜNDUNG**

**AUSFERTIGUNGSFASSUNG**  
(Stand: 14.08.2019)



**STADTPLANUNG+**  
**ARCHITEKTUR**  
**FISCHER**

Mittelstraße 16  
68169 Mannheim  
t +49 (0)621 7934 -12  
f +49 (0)621 7934 -87  
kontakt@stadtplanungfischer.de

## VERFAHRENSABLAUF

1. Änderungsbeschluss Stadtrat Hagenbach am 06.07.2017
2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Stadtrat Hagenbach am 09.05.2019
3. Bekanntmachung des Änderungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses und der Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt Nr. 21/2019 vom 24.05.2019
4. Beteiligung der Öffentlichkeit - öffentliche Auslegung in der Zeit vom 03.06.2019 bis 02.07.2019
5. Beteiligung der berührten Behörden mit Schreiben vom 20.05.2019 bis 02.07.2019
6. Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Stadtrat Hagenbach am 14.08.2019
7. Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB und § 24 I GemO im Stadtrat Hagenbach am 14.08.2019

Hagenbach, den 14.08.2019

---

Stadtbürgermeister

8. Mitteilung an die Behörden und Einwender über die Prüfung der vorgebrachten Stellungnahmen mit Schreiben vom 26.08.2019
9. Vorstehende Satzung wird hiermit ausgefertigt:

Hagenbach, den

---

Stadtbürgermeister

10. Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. \_\_ rechtsverbindlich geworden § 10 III BauGB.

Hagenbach, den

---

Stadtbürgermeister

### Erstellt von:



**STADTPLANUNG+**  
**ARCHITEKTUR**  
**FISCHER**

Mittelstraße 16  
68169 Mannheim  
t +49 (0)621 7934 -12  
f +49 (0)621 7934 -87  
kontakt@stadtplanungfischer.de



## INHALTSVERZEICHNIS

I	Einleitung.....	1
1.	Anlass und Ziel der Planung.....	1
2.	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	2
3.	Verfahren .....	3
II	Planungsvorgaben.....	4
1.	Formelle Planungsvorgaben.....	4
1.1	Flächennutzungsplan.....	4
1.2	Bebauungspläne .....	4
1.3	Natura 2000 - Gebiete .....	5
1.3.1.	FFH – Gebiete .....	5
1.3.2.	Vogelschutzgebiete.....	5
2.	Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters.....	5
3.	Gutachten zur Ermittlung des „angemessenen Abstandes“ nach § 50 BImSchG.....	6
III	Bestand .....	6
IV	Planungsvorhaben.....	8
1.	Geplante Erweiterung / künftig mögliche Veränderungen .....	8
2.	Sonstige Maßnahmen und Konzepte .....	9
2.1	Grünkonzept .....	9
2.2	Erschließung .....	9
2.3	Ver- und Entsorgung.....	9
2.4	Altlasten/ Bodenverunreinigungen.....	9
2.5	Immissionen.....	9
V	AUSWIRKUNGEN.....	10
1.	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	10
1.1	Boden.....	10
1.2	Vegetation.....	10
1.3	Arten- und Biotopschutz .....	10
1.4	Schutzgebiete .....	10
1.5	Landschaftsplanerische Auswirkungen .....	10



---

VI	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN .....	11
1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	11
1.1	Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ .....	11
1.2	Zulässige Nutzungen .....	12
1.3	Maß der baulichen Nutzung.....	12
1.4	Bauweise (gemäß Eintrag in die Zeichnerischen Festsetzungen) .....	13
1.5	Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß Eintrag in die Zeichnerischen Festsetzungen).....	13
1.6	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen .....	13
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	13
VII	UMSETZUNG .....	13
1.	Bodenordnung .....	13

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abb. 1:	Geltungsbereich.....	2
Abb. 2:	Luftbild .....	7



## **I EINLEITUNG**

### **1. Anlass und Ziel der Planung**

Der jetzt zu ändernde Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ wurde im Jahr 2000 rechtskräftig. Darin wurde ein Sondergebiet – Verbrauchermarkt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und einer Geschossfläche von max. 1.600 m<sup>2</sup> für das Gebiet an der Rheinstraße festgesetzt.

Aktueller Anlass der Planänderung ist die Absicht des Marktbetreibers, den bestehenden Markt umzubauen. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 4625/2 an der Rheinstraße ein Verbrauchermarkt mit dazugehörigen Stellplätzen. Der Anspruch der Kunden hinsichtlich der Warenpräsentation und -verfügbarkeit ist stetig gestiegen, was wiederum eine ständige Anpassung des Marktes an das veränderte Kaufverhalten erfordert. Der Betreiber des Marktes plant, diesen Standort im Süden der Stadt Hagenbach für die Zukunft zu sichern. Vom Marktbetreiber ist vorgesehen den bestehenden Verbrauchermarkt durch Anbau eines Sitzbereiches für das Bäckerei- Café sowie einer zusätzlichen Personaltoilette zu erweitern und modernisieren. Dazu muss auch der bestehende Windfang umgebaut werden. Diese Veränderungen überschreiten die heute zulässige Geschossfläche von 1.600 m<sup>2</sup> und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Damit ist, nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes, das Vorhaben nicht genehmigungsfähig. Um die Planung genehmigen und umsetzen zu können ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Zur Regelung des Einzelhandels hat die Verbandsgemeinde im Jahre 2013 ein Einzelhandelskonzept erarbeitet und beschlossen. Hierin sind die Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung dargelegt. Das Einzelhandelskonzept wurde von der Verbandsgemeinde Hagenbach als Grundlage für künftige Planungen beschlossen.

Die Stadt Hagenbach ist zentralörtlich als Grundzentrum eingestuft und hat somit überörtliche Bedeutung für die Versorgung. Zur langfristigen Sicherung des Standortes für die Nahversorgung im Grundzentrum Hagenbach ist es notwendig, den bestehenden Markt, der einen wichtigen Teil der Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs übernimmt, zu sichern und künftige Entwicklungen zu ermöglichen. Ziel der Planung ist es daher auch zusätzlichen angemessenen Spielraum für künftige Entwicklungen einzuräumen

Um das Ziel zu erreichen, die Versorgung der Einwohner langfristig zu sichern und die Entwicklung des Marktes zu steuern, soll der geltende Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ in einzelnen, erforderlichen Punkten geändert werden.

Zur Planungsrechtlichen Sicherung der Ziele hat die Stadt Hagenbach die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ beschlossen.

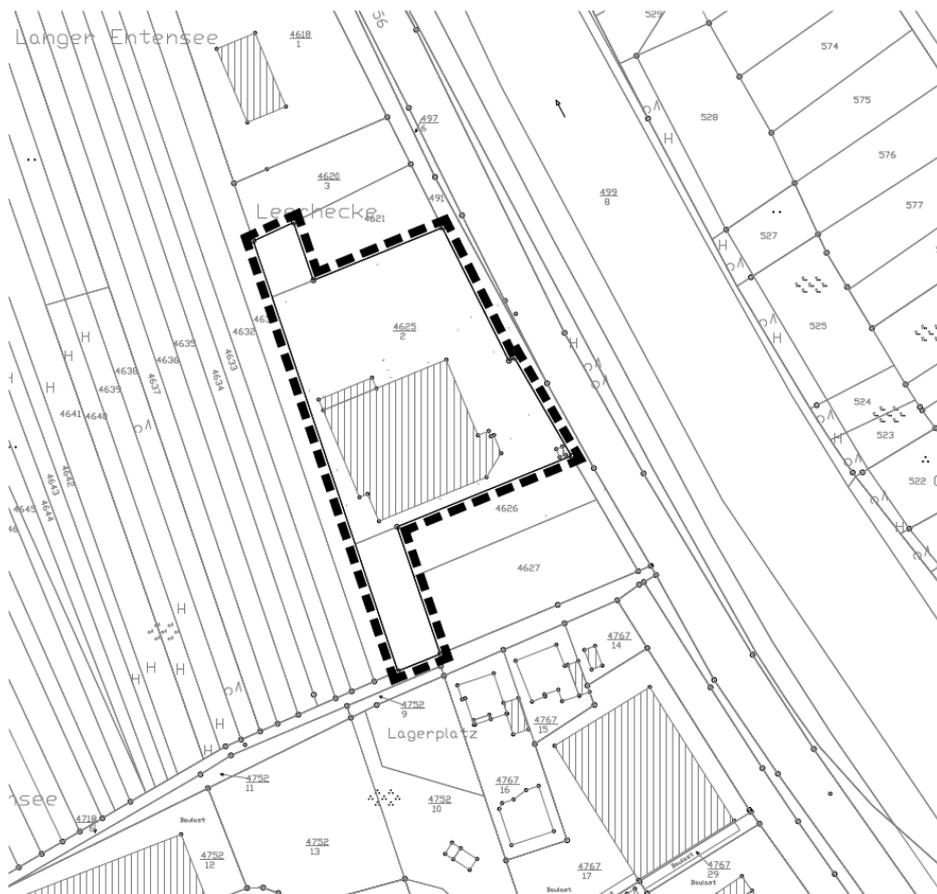
## 2. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich der Gemeinde Hagenbach, zwischen dem Industriegebiet „Kleiner Entensee- Perläcker“ und der vorhandenen Bebauung am südlichen Ortsrand.

Der räumliche Geltungsbereich verläuft wie folgt:

- im Norden entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Flst. Nr. 4621 und 4620/3;
- im Osten entlang der westlichen Grundstücksgrenze des Wegegrundstücks Flst. Nr. 491;
- im Süden entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Flst. Nr. 4626 und 4718;
- im Westen entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 4630.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 6.200 m<sup>2</sup> und umgreift das Grundstück Flst. Nr. 4625/2.



### 3. Verfahren

Das Änderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Voraussetzung zur Anwendung des § 13 a BauGB ist:

- dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorliegt,
- dass die festgesetzte zulässige Grundfläche eine festgelegte Größe von 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- dass kein UVP- pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB),
- und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da ein bereits bebautes Grundstück baulich ergänzt und dessen Nutzung umstrukturiert wird. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6.200 m<sup>2</sup>. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB beträgt somit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang aufgestellt.

UVP Pflicht:

Gemäß §9 (2) UVPG gilt bei Änderungsvorhaben:

(2) Wird ein Vorhaben geändert, für das keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt worden ist, so besteht für das Änderungsvorhaben die UVP-Pflicht, wenn das geänderte Vorhaben

1. den Größen- oder Leistungswert für die unbedingte UVP-Pflicht gemäß § 6 erstmals erreicht oder überschreitet oder  
=> hier Einzelhandelsgroßprojekte Geschossfläche >5000 m<sup>2</sup> nicht der Fall
2. einen in Anlage 1 angegebenen Prüfwert für die Vorprüfung erstmals oder erneut erreicht oder überschreitet und eine Vorprüfung ergibt, dass die Änderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.  
=> Der angegebene Prüfwert >1200 m<sup>2</sup> wurde mit der vorherigen Planung (max. 1800 m<sup>2</sup> GFZ) bereits überschritten, es wurde festgestellt, dass durch die Änderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht hervorgerufen werden können

Damit entfällt die UVP Prüfung

UVP- pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Aufstellung nicht begründet.

Die vorliegende Fläche besitzt keine besondere ökologische Funktion aufgrund des zuvor schon sehr hohen Versiegelungsgrades. Da das Grundstück vorher schon von dem Einkaufsmarkt mit den dazu

gehörigen Stellplätzen genutzt wurde, nimmt die baulich in Anspruch genommene Fläche durch die geplante Erweiterung nicht zu, sondern wird nur neu verteilt.

Hinweis zum Gutachten zu §50 BImSchG. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der bestehende Markt außerhalb des angemessenen Abstandes liegt und sich somit keine Beeinträchtigungen durch die mögliche Freisetzung von gefährlichen Stoffen ergeben, weswegen keine Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren notwendig ist.

Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Anhaltspunkte auf eine mögliche Beeinträchtigung von FFH- Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 5 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kommen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens zum Einsatz. Demnach kann auf die formelle frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Es ist nur die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und eine Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Es entfällt die Erforderlichkeit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Dennoch sind die Umweltbelange bei der Planung zu beachten.

## **II PLANUNGSVORGABEN**

### **1. Formelle Planungsvorgaben**

#### **1.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hagenbach ist die Fläche des bestehenden Verbrauchermarktes als Sonderbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

#### **1.2 Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ ist seit dem Jahr 2000 rechtskräftig. Darin wird u.a. der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Darüber hinaus wird das Maß der baulichen Nutzung durch GRZ, die GFZ und eine Geschossfläche für das Gebäude des Verbrauchermarktes sowie die Wandhöhe und die Zahl der Vollgeschosse geregelt. Weitere Regelungen betreffen Stellplätze, Pflanzmaßnahmen und von Bebauung freizuhaltende Flächen sowie bauordnungsrechtliche Regelungen.

Der geltende Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ wird durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ - 1. Änderung, in einzelnen Punkten geändert. Darüber hinaus gelten die bisherigen Festsetzungen unverändert weiter.

### **1.3 Natura 2000 - Gebiete**

#### **1.3.1. FFH – Gebiete**

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Erst im weiteren Umfeld, westlich in ca. 1,1 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich das FFH- Gebiet „Rheinniederung Neuburg- Wörth“. Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes wird der Schutzstatus des genannten Schutzgebietes nicht berührt. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

#### **1.3.2. Vogelschutzgebiete**

Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine europäischen Vogelschutzgebiete (VSG) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Erst im weiteren Umfeld westlich des Plangebietes in ca. 1,0 km Entfernung (Luftlinie) befindet sich das Vogelschutzgebiet „Bienwald und Viehstrichwiesen“. Durch die Erweiterung des bestehenden Marktes wird der Schutzstatus des genannten Schutzgebietes nicht berührt. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

## **2. Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Lebensmitteldiscounters**

Die Verbandsgemeinde Hagenbach beabsichtigt, die Weiterentwicklung der Zentren- und Einzelhandelsstruktur auf eine entsprechend tragfähige und städtebaulich- funktional ausgewogene sowie rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen, um durch diese eine funktionierende, wohnortnahe Grundversorgung zu sichern und zu verbessern. Aus diesem Grund wurde anhand eines Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde Hagenbach (Stand 2013) Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente für die örtliche Bauleitplanung entwickelt.

Die Stadt Hagenbach ist zentralörtlich als Grundzentrum eingestuft und kommt ihrer Versorgungsfunktion gemäß Einzelhandelskonzept nur bedingt nach. Für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel wird festgestellt, dass ein Entwicklungsrahmen zum Ausbau der Nahversorgung vorhanden ist. Als übergeordnetes Ziel der Einzelhandelsentwicklung wird somit u.a. die Stärkung der zentralörtlichen Funktion und damit einhergehend die Erhaltung und Stärkung der Grundversorgungsfunktion der Stadt Hagenbach als Grundzentrum genannt.

Zur langfristigen Sicherung und der geordneten Weiterentwicklung und Ergänzung der wohnortnahen Versorgung in der Verbandsgemeinde Hagenbach erfolgt die Ausweisung von sogenannten Versorgungsbereichen der Lebensmittelnahversorgung. Diese werden grundstücksscharf abgegrenzt. In den Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung soll künftig ausschließlich die Ansiedlung und Entwicklung von Betrieben mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Lebens-

mittelmärkte) zur Versorgung des umliegenden Gebiets möglich sein. Als Versorgungsbereich Lebensmittel wird in der Stadt Hagenbach u.a. der Standortbereich Rheinstraße ausgewiesen.

Der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Rheinstraße ist im Südwesten der Stadt Hagenbach gelegen und grenzt an das Gewerbe- und Industriegebiet Kleiner Entensee - Perläcker. Die Anbindung an den Siedlungsbereich der Stadt Hagenbach erfolgt über die Rheinstraße. Im Versorgungsbereich ist derzeit ein Lebensmittelmarkt mit angeschlossener Bäckerei angesiedelt. Dieser Markt nimmt eine Nahversorgungsfunktion für die Stadt Hagenbach sowie auch für die Ortsgemeinde Neuburg am Rhein wahr.

Zu den Empfehlungen zur Stabilisierung und Verbesserung der flächendeckenden Nahversorgung in der gesamten Verbandsgemeinde zählt vor allem der Nachfrage- und zeitgemäße Ausbau der bestehenden Lebensmittelmärkte in der Stadt Hagenbach, sofern diese im Einzelnen nicht mehr den aktuellen Marktanforderungen entsprechen.

Zusammenfassend kommt das Einzelhandelskonzept zu dem Ergebnis, dass der bestehende Markt im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung in der Rheinstraße zur Standortsicherung die Möglichkeit einer moderaten Erweiterung bzw. Modernisierung erhalten soll, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

### **3. Gutachten zur Ermittlung des „angemessenen Abstandes“ nach § 50 BImSchG**

Die Stadt Hagenbach hat ein sicherheitstechnisches Gutachten zur Ermittlung des „angemessenen Abstandes“ nach § 50 BImSchG für die Galvanik- Anlagen der AHK Arthur Henninger GmbH in der Industriestraße 17 in Hagenbach beauftragt, um zu überprüfen, ob eine Gefahr der Freisetzung von gefährlichen Stoffen auf die Umgebung besteht.

Der Geltungsbereich der geplanten Bebauungsplanänderung liegt in nordöstlicher Richtung mit einem Abstand von ca. 405 m zu diesem Betrieb.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass u.a. der im Plangebiet der Bebauungsplanänderung bestehende Markt außerhalb des angemessenen Abstandes liegt und sich somit keine Beeinträchtigungen durch die mögliche Freisetzung von gefährlichen Stoffen ergeben, weswegen keine Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren notwendig ist.

## **III BESTAND**

Derzeit befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 4625/2 im Süden der Stadt Hagenbach ein eingeschossiger Verbrauchermarkt mit rd. 1.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche und Bäckerei-Café sowie die dazugehörigen Kundenparkplätze.

Die Stellplätze für den Markt im Norden und Osten können über die Rheinstraße angefahren werden. Die Anlieferung befindet sich auf der Westseite des Marktes. In den Randbereichen des Grundstücks sind Grünbereiche mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie Versickerungsmulden angelegt.

Das Grundstück ist vollständig erschlossen, die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen.

Das Plangebiet liegt in der subrezentem Aue des Rheines, jedoch hinter dem Rheinhauptdeich, so dass es sich nicht um ein gesetzlich festgelegtes Überschwemmungsgebiet des Rheines handelt.



**Abb. 2:** Luftbild<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Vgl. © GeoBasis-DE / LVermGeoRP August 2017

## **IV PLANUNGSVORHABEN**

### **1. Geplante Erweiterung / künftig mögliche Veränderungen**

Ziel der Stadt Hagenbach:

Mit der Planänderung soll die Absicht des Marktbetreibers, den bestehenden Markt umzubauen ermöglicht werden. Dabei ist vorgesehen, den bestehenden Verbrauchermarkt durch Anbau eines Sitzbereiches für das Bäckerei- Café sowie einer zusätzlichen Personaltoilette zu erweitern und modernisieren. Dazu muss auch der bestehende Windfang umgebaut werden.

Um auch künftig den Anforderungen an moderne Nahversorgungseinrichtungen zu ermöglichen soll der Marktstandort zusätzlichen Spielraum erhalten. Damit soll der Standort die Versorgung der Bevölkerung auch in Zukunft gesichert werden.

Die Stadt Hagenbach beabsichtigt mit der Planung den Empfehlungen im Nahversorgungskonzept zu folgen und den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Rheinstraße für die Zukunft zu stärken, so dass der Markt auch in Zukunft eine wichtige Versorgungsfunktion in der Stadt einnehmen kann.

Die vorgesehenen Veränderungen sollen sich dabei innerhalb des aufgezeigten Entwicklungsrahmens im Einzelhandelskonzept bewegen. Im Sinne der Gesamtentwicklungskonzeption soll das, nach dem Einzelhandelskonzept vorhandene freie Verkaufsflächenpotenzial, nicht vollständig an der Rheinstraße ausschöpft werden. Ziel ist es auch Reserven für Entwicklungen auch an anderen geeigneten Stellen zu haben.

Umsetzung der Ziele im Bebauungsplan:

Nach dem Einzelhandelskonzept ist für das Segment Nahrungs- und Genussmittel in der VG Hagenbach ein Potenzial von 800 – 900 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche prognostiziert. Davon sind bereits ca. 400 m<sup>2</sup> durch Planungen an anderen Orten genutzt. Damit wären noch 400 - 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche frei.

Aufgrund der örtlichen Situation sind die Möglichkeiten für die bauliche Entwicklung am Standort Rheinstraße begrenzt. Neben der jetzt geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche auf rd. 2.216 m<sup>2</sup> und der Erhöhung der Grundfläche um auf 1.800 m<sup>2</sup> sind Erweiterungen der Verkaufsfläche noch innerhalb der Bebauung z.B. durch Umbau von Lagerflächen möglich.

Eine Erhöhung der Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> (Bestand, nicht festgesetzt) auf 1.400 m<sup>2</sup> (geplant, neu festgesetzt) ermöglicht eine moderate Erweiterung. Diese Erweiterung begrenzt die Verkaufsflächenentwicklung auf eine Größe wie sie bei vergleichbaren Märkten in der Umgebung bereits zugelassen ist. Die Erhöhung schöpft das Potenzial nicht voll aus, ca. 200 m<sup>2</sup> bis 300 m<sup>2</sup> bleiben für Entwicklungen an anderer Stelle noch frei.

Die zulässige Grundfläche für das Gebäude wird in der gleichen Größenordnung von 1.600 m<sup>2</sup> auf 1.800 m<sup>2</sup> angehoben. Dies ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch umsetzbar.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten zu beschreiben wird eine Verkaufsfläche als Obergrenze eingeführt, die über der heute vorhandenen Verkaufsfläche liegt, aber das vorhandene Potenzial nicht vollständig ausschöpft.

Aufgrund der geplanten Erweiterung, durch die praktisch keine zusätzliche Versiegelung stattfinden wird, da bestehende versiegelte Flächen im Bereich der Kundenparkplätze überbaut werden können, ist eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Marktes sichergestellt.

## **2. Sonstige Maßnahmen und Konzepte**

### **2.1 Grünkonzept**

Das Grünkonzept wird nicht geändert. Die bisherigen Festsetzungen gelten unverändert. Da die Gebäudeerweiterung mit Ausnahme von rd. 9 m<sup>2</sup> ausschließlich auf den bisherigen Stellplatzflächen vorgenommen wird und so die Grünbereiche nahezu vollständig erhalten werden können sind die Veränderungen minimal und führen zu keinen Veränderungen des Grünkonzeptes.

### **2.2 Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt weiterhin über die vorhandene Zu- und Abfahrt im Osten über die Rheinstraße.

### **2.3 Ver- und Entsorgung**

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sollen weiterhin genutzt werden.

### **2.4 Altlasten/ Bodenverunreinigungen**

Kenntnisse über möglicherweise vorliegende Bodenverunreinigungen liegen nicht vor.

### **2.5 Immissionen**

Die Nutzung wird im Vergleich zu der Bestandssituation im Wesentlichen beibehalten, Anlieferung und die Zufahrt zum Marktgrundstück werden nicht geändert.

Gegenüber der heute zulässigen Nutzung ist durch mögliche Änderungen auf dem Marktgrundstück künftig nicht von einer erhöhten Lärmbelastung für die Umgebung auszugehen. Es ergeben sich durch die Erweiterung des bestehenden Marktes somit gegenüber der Ist-Situation keine negativen immissionswirksamen Veränderungen bzw. Erhöhungen, was im Rahmen des Bauantrages von der jeweils zuständigen Behörde jedoch überprüft werden sollte.

## **V AUSWIRKUNGEN**

Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Da die festzusetzende Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gem. § 13 a Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

Dennoch sind die Umweltbelange in der Planung zu berücksichtigen. Im Folgenden werden die relevanten Belange beschrieben und die Auswirkungen der Planung dargestellt.

### **1. Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **1.1 Boden**

Das Baugrundstück ist durch den bestehenden Lebensmittelmarkt sowie die dazugehörigen Stellplätze weitgehend versiegelt. Der heute nach dem Bebauungsplan „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ zulässige und der künftig zulässige Versiegelungsgrad bleibt gleich. Ein zusätzlicher relevanter Eingriff in den Boden über das was heute zulässig ist, wird nicht ermöglicht. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

#### **1.2 Vegetation**

Die Regelungen zur Grünordnung werden nicht geändert. Wertvolle und schützenswerte Bepflanzungen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

#### **1.3 Arten- und Biotopschutz**

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und die gärtnerische Bewirtschaftung der Freiflächen sind keine hochwertigen Lebensräume für geschützte Arten der Flora und Fauna vorhanden. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht. Unabhängig davon gilt der Arten und Biotopschutz nach §44 BNatSchG.

#### **1.4 Schutzgebiete**

Übergeordnete Schutzgebiete und geschützte Objekte innerhalb des Plangebietes bestehen nicht (siehe unter II. Vorgaben Punkt 1.3).

#### **1.5 Landschaftsplanerische Auswirkungen**

Die Auswirkungen der Änderungsplanung auf Natur und Landschaft sind aufgrund der Vornutzung durch den bestehenden Lebensmittelmarkt mit einem hohen Versiegelungsgrad sehr gering. Mit der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem bereits heute zulässigen Versiegelungsgrad nicht zunehmen, da die Erweiterungsmöglichkeiten auf bestehenden Parkplätzen bestehen.

Dementsprechend sind keine Veränderungen des Landschaftsbildes gegenüber dem was heute zulässig ist zu erwarten.

---

## VI BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Verbrauchermarkt“ werden erhalten und nur in einzelnen Punkten durch die 1. Änderung geändert, aufgehoben oder ersetzt. Geändert werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung mit:
  - a) Sondergebiet Verbrauchermarkt mit max. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - b) Konkretisierung der allgemein zulässigen Nutzungen
- Maß der baulichen Nutzung
  - a) Wegfall einer GFZ
  - b) Änderung der zulässigen Geschoßfläche für das Marktgebäude
  - c) Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse
- Überbaubare Grundstücksfläche:

Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden nicht verändert. Die textlichen Hinweise werden übernommen.

### 1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Sondergebiet „Verbrauchermarkt“

Das Plangebiet bleibt entsprechend dem Bestand als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt. Die Regelung wird um die Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche ergänzt. Der bestehende Lebensmittelmarkt soll durch eine Erweiterung an gewachsene Kundenansprüche und aktuelle Anforderungen an die Nahversorgung angepasst und somit der bestehende Standort langfristig gesichert werden. Dementsprechend wird die zulässige Verkaufsfläche von ca. 1200 m<sup>2</sup> auf max. 1.400 m<sup>2</sup> und die Geschossfläche von 1.600 auf 1.800 m<sup>2</sup> erhöht.

Durch die geplante Erweiterung ist der Lebensmittelmarkt wie bisher als großflächig einzustufen. Die Erweiterung liegt noch innerhalb des im Einzelhandelskonzept prognostizierten Entwicklungsrahmens. Zusammen mit Entwicklungen in anderen Stellen wird das Entwicklungspotenzial nicht ausgeschöpft.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass unverträglichen Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den Versorgungsbereichen der Verbandsgemeinde Hagenbach nicht zu erwarten sind.

## 1.2 Zulässige Nutzungen

Mit den neugefassten Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet konkretisiert. Änderungen an den Grundzügen gegenüber den bisherigen Nutzungen sind damit nicht verbunden. Damit wird zur Rechtssicherheit der Planung beigetragen.

## 1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag und wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl, die zulässige Geschossfläche und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (gemäß Eintrag in die Zeichnerischen Festsetzungen)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Sie bleibt im Bebauungsplan mit 0,7 unverändert. Die zulässige Versiegelung wird im Vergleich zum Bestand nicht erhöht.

Geschossfläche (gemäß Eintrag in die Zeichnerischen Festsetzungen)

Für die geplante Erweiterung ist es notwendig, die bisher zulässige Geschossfläche von 1.600 m<sup>2</sup> anzuheben. Die Erhöhung auf um 200 m<sup>2</sup> auf jetzt 1.800 m<sup>2</sup> entspricht der möglichen Zunahme der Verkaufsfläche gegenüber dem Bestand.

Mit der Begrenzung der Geschossfläche auf 1.800 m<sup>2</sup> wird die Größe der Bebauung auf ein verträgliches Maß festgelegt. Es bleibt dennoch ausreichender Spielraum für die Erweiterung des Marktes innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bestehen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche kann innerhalb eines Gebäudes mit der GF von max. 1.800 m<sup>2</sup> erreicht werden.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da sie bei der eingeschossigen Bebauung der zulässigen GRZ entspricht und somit keine Wirkungen an der Zulässigkeit von Gebäuden bewirkt.

Zahl der Vollgeschosse (gemäß Eintrag in die Zeichnerischen Festsetzungen)

Für die vorhandene Nutzung ist ein 2. Vollgeschoss, zumal auch eine Wandhöhe festgesetzt ist, irrelevant und damit planungsrechtlich nicht erforderlich. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird daher von 2 Vollgeschossen auf ein Vollgeschoss reduziert und damit an den Bestand angepasst.

Wandhöhe (gemäß Eintrag in die Zeichnerischen Festsetzungen)

Die Wandhöhenfestsetzung wird nicht verändert. Sie ist auf das bestehende Gebäude abgestimmt. Durch die Festsetzung der Wandhöhen wird gewährleistet, dass sich das Gebäude z. B. auch bei übergroßen Geschosshöhen in die Umgebung einfügt.

**1.4 Bauweise (gemäß Eintrag in die Zeichnerischen Festsetzungen)**

Für das Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt, sie wird unverändert übernommen. Damit sind wie bisher Baulängen bis 50 m möglich.

**1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß Eintrag in die Zeichnerischen Festsetzungen)**

Die Überbaubare Grundstücksfläche wird im Bereich des geplanten Umbaus erweitert

Damit vergrößert sich die bebaubare Grundstücksfläche um ca. 100 m<sup>2</sup> auf 2.216 m<sup>2</sup>.

Bis auf rd. 9 m<sup>2</sup> die in eine Grünfläche eingreifen, sind nur versiegelte Flächen von der Änderung betroffen. Damit kann der Eingangsbereich des Marktes den heutigen Anforderungen gemäß gestaltet werden.

**1.6 Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

Änderungen an Regelungen der anderen planungsrechtlichen Festsetzungen, das sind Regelungen zu Stellplätzen, Pflanzmaßnahmen, und von Bebauung freizuhaltenden Flächen, sind nicht erforderlich. Diese gelten weiterhin unverändert.

**2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Änderungen an Regelungen der örtlichen Bauvorschriften, das sind Dächer, Flächenversiegelung und Begrünungsmaßnahmen, sind nicht erforderlich. Die örtlichen Bauvorschriften (nach LBauO) gelten weiterhin unverändert.

**VII UMSETZUNG**

**1. Bodenordnung**

Es werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.