



# Gemeinde Herxheim

## Bebauungsplan "Ehemaliges Firmengelände Lanzet"

1. Änderung nach § 13a BauGB

Endfassung

08.11.2018

### Begründung



**Pröll - Miltner GmbH**

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07ZSO16079

Gemeinde Herxheim

Bebauungsplan „Ehemaliges Firmengelände Lanzet“ 1. Änderung

**Die vorliegende Begründung ist als Ergänzung zu der Begründung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Firmengelände Lanzet“ vom 13.11.2014 zu verstehen.**

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Vorbemerkungen .....	2
1    Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes .....	3
2    Lage und Größe des Plangebietes .....	4
3    Bestand .....	4
4    Übergeordnete Planungen .....	5
4.1    Regionalplan .....	5
4.2    Flächennutzungsplan .....	6
5    Verfahren .....	7
5.1    Einleitung des Änderungsverfahrens .....	7
5.2    Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden .....	7
6    Derzeitiges Planungsrecht .....	7
7    Änderungsplanung .....	8
8    Schutzvorschriften und Restriktionen .....	8
8.1    Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale .....	8
8.2    Geschützte Biotop .....	9
8.3    Gewässerschutz .....	9
8.4    Hochwasserschutz .....	9
8.5    Denkmalschutz .....	9
8.6    Altlasten .....	9
9    Planungsrechtliche Festsetzungen .....	9
10   Örtliche Bauvorschriften .....	10
11   Hinweise .....	10

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

# 1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan „Ehemaliges Firmengelände Lanzet“ wurde die planungsrechtliche Grundlage zur Umstrukturierung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche am südlichen Ortsrand von Herxheim geschaffen. Im Rahmen dieser Innenentwicklungsmaßnahme wurden neben einem Vollsortimenter und einem Baufachmarkt verschiedene Reha-Einrichtungen und ein kleines Wohngebiet verwirklicht.

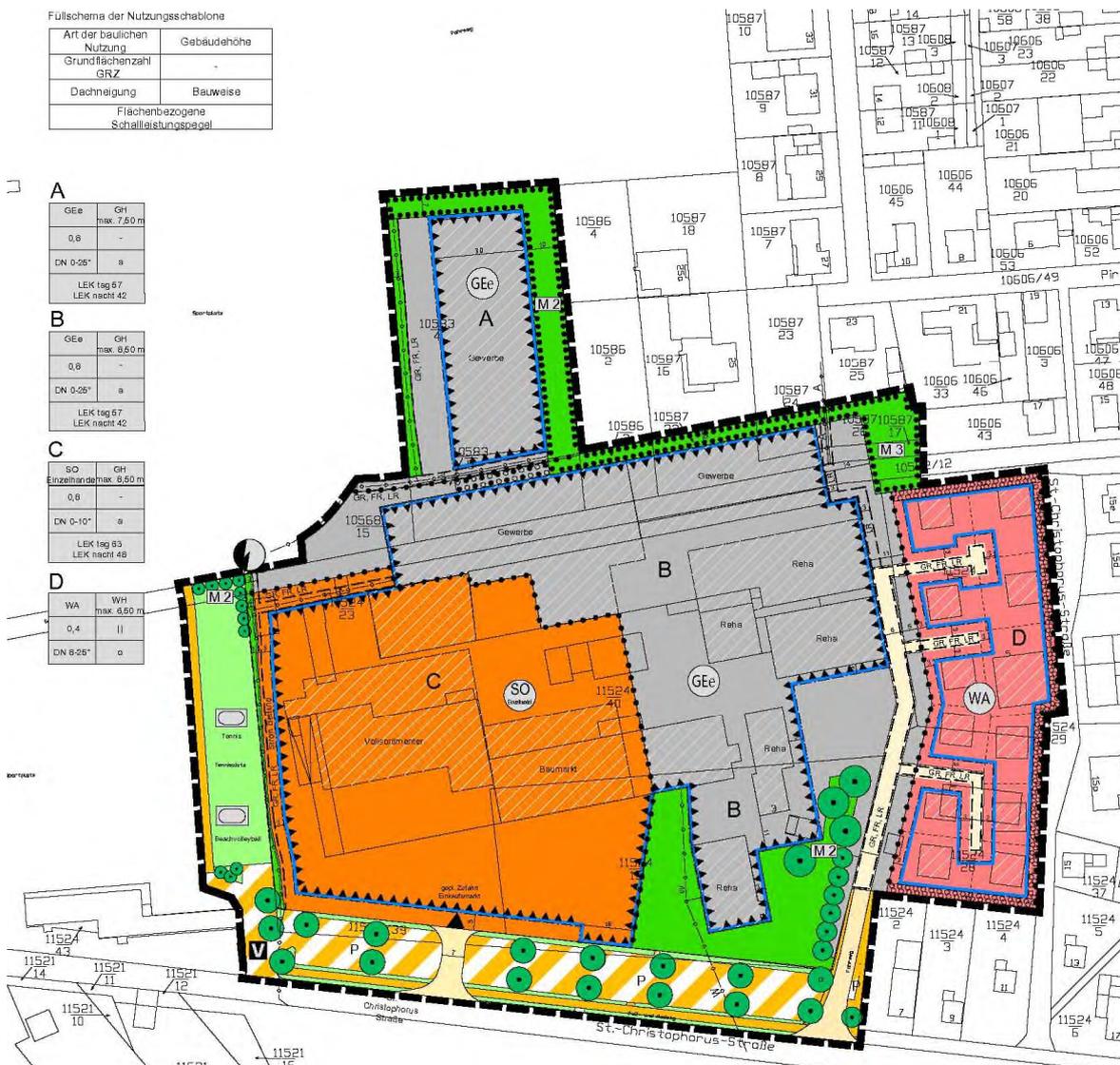


Bild 1: Bebauungsplan „Ehemaliges Firmengelände Lanzet“, 2014

Um die Zukunftsfähigkeit des Marktes zu sichern, soll die Verkaufsfläche um 300 m<sup>2</sup> erhöht werden, ohne dabei die Gebäudehülle zu verändern. Es ist ausschließlich die Umwandlung von Lager- in Verkaufsfläche vorgesehen.

Für die Erweiterung der Verkaufsfläche wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und mit Bescheid vom 16. April 2018 genehmigt. Da nach dem ursprünglichen Bebauungsplan nur 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt vorgesehen waren, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Die Änderung erfolgt ausschließlich im Textteil.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird ausschließlich die Verkaufsfläche innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs geändert und redaktionelle Änderungen vorgenommen. Eine Neuausweisung von Bauflächen erfolgt nicht. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung wie auch zur Erstellung eines Umweltberichtes entfällt.

## 2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Herxheim. Die Größe des Plangebietes bleibt gegenüber der Urfassung des Bebauungsplanes unverändert und beträgt ca. 4.80 ha.



Bild 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

## 3 Bestand

Der Vollsortimenter und der Baufachmarkt werden über eine neue Zufahrt von der St.-Christophorus-Straße erschlossen, während die Reha-Einrichtungen und das Wohngebiet über die ehemalige Zufahrt zum Firmengelände Lanzet angefahren werden. Das Gebiet ist bis auf das nördlich gelegene Gewerbegrundstück, welches derzeit noch als Wiesenfläche genutzt wird, überwiegend bebaut.

Die strukturarme Fläche des Änderungsbereichs bietet für die Tierwelt keine geeigneten Biotopstrukturen.



Bild 3: Luftbild mit Geltungsbereich

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan

Hinsichtlich einer raumordnerisch verträglichen Entwicklung von Einzelhandelsstandorten trifft der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar in Kapitel 1.7.2 die folgenden Aussagen:

**Zentralitätsgebot:** großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur in zentralen Orten angesiedelt werden.

**Kongruenzgebot:** Einzelhandelsbetriebe müssen „nach Umfang und Zweckbestimmung der räumlich-funktional zugeordneten Versorgungsaufgabe der jeweiligen Zentralitätsstufe entsprechen.“ Der Einzugsbereich darf also nicht wesentlich überschritten werden.

**Beeinträchtungsverbot:** Die Versorgungsfunktion der integrierten Bereiche darf nicht beeinträchtigt werden.

**Integrationsgebot:** Einzelhandelsbetriebe sind räumlich und funktional in den Siedlungskernen anzuordnen, um leistungsfähige und funktionsgerechte Innenstädte zu erhalten.

Das Einzelhandelsgutachten hat diese Aspekte in seinem Bericht beleuchtet. Der Standort für den einzigen Vollsortimenter in der VG Herxheim wird vom Einzelhandelsgutachten als sehr gut bewertet, weil er die Nahversorgung großer Bereiche im Süden des Kernortes übernehmen kann, wo sich keine weiteren Lebensmittelmärkte befinden. „Da der EDEKA-Markt der einzige

Vollsortimenter im Mittelzentrum Herxheim ist, übernimmt er eine tragende Funktion für die Grundversorgung. Seine Existenz trägt zu einer qualitativen Verbesserung der wohnortnahen Versorgung bei. Die geplante Erweiterung des Supermarktes verbessert die Kundenfreundlichkeit des Marktes und hilft, das Angebot im Lebensmittelvollsortiment zu verbessern. Dies kann auch zu einer Verringerung von Kaufkraftabflüssen aus Herxheim an andere Standorte im Umland beitragen und somit zu einer Reduzierung von Verkehrsströmen beitragen.“ (S. 77)

Die Marktwirkungen des EDEKA-Marktes „konzentrieren sich auf die Ortsgemeinde Herxheim selbst“, weil die umliegenden zentralen Orte ausnahmslos über große Einzelhandelsbetriebe mit einer größeren Verkaufsfläche als der EDEKA-Markt verfügen. Hohe Kaufkraftabflüsse aus dem Umland nach Herxheim sind daher nicht zu erwarten.

Die SGD-Süd hatte einen großflächigen EDEKA-Markt zunächst als kritisch bewertet, weil ein innerörtlicher Standort als tauglich für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes und marktfähig angesehen wurde und dem deshalb Priorität vor dem EDEKA-Markt eingeräumt wurde. Mit seinem innenstadtrelevanten Sortiment verletzte EDEKA das Integrationsverbot nach Einschätzung der SGD-Süd.

Nachdem mehrere Jahre die Ansiedlung eines neuen Marktes in der Ortsmitte nicht gelungen ist, muss diese Einschätzung revidiert werden. Für die Erweiterung der Verkaufsfläche wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt und mit Bescheid vom 16. April 2018 auch genehmigt. Die Erfüllung der raumordnerischen Kriterien kann deshalb als erfüllt angesehen werden.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim ist das Plangebiet als Sonderbaufläche, gewerbliche Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

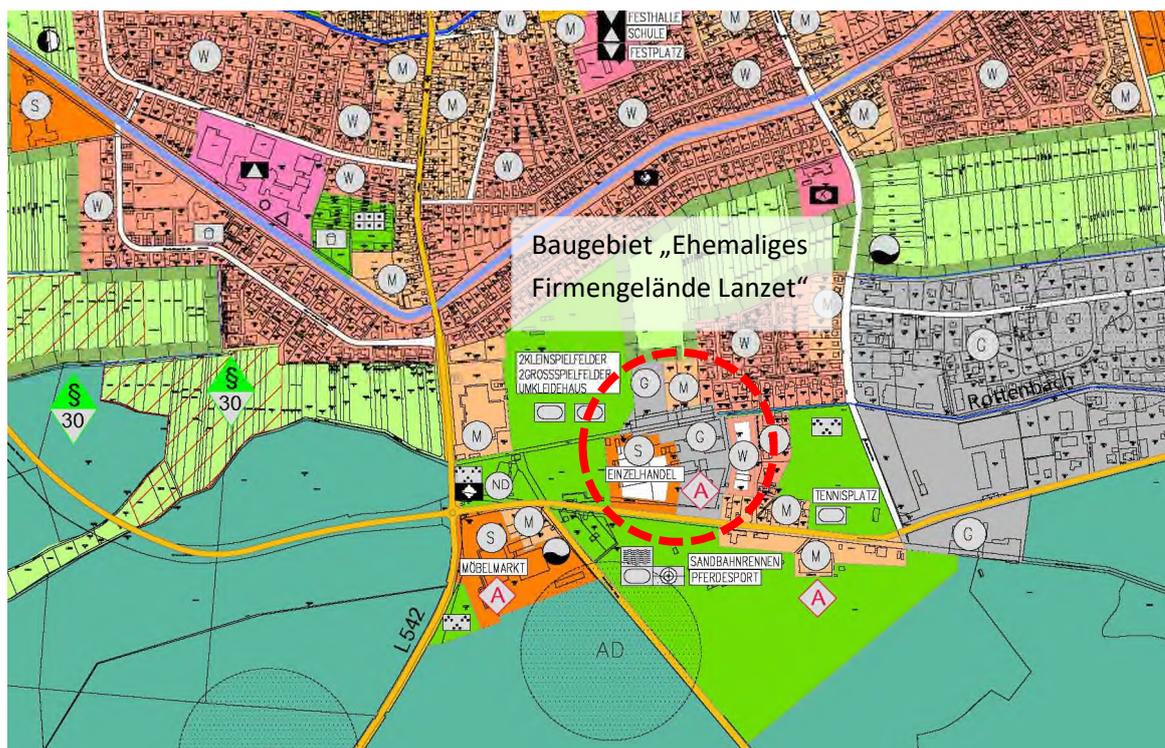


Bild 4: Flächennutzungsplan der VG Herxheim, Ausschnitt Herxheim

## 5 Verfahren

### 5.1 Einleitung des Änderungsverfahrens

Der Gemeinderat Herxheim hat in seiner Sitzung am 21.06.2018 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Firmengelände Lanzet“ gefasst.

Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen.

### 5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Eventuelle Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB abgegeben werden. Es wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## 6 Derzeitiges Planungsrecht



Bild 5: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für einen Großteil des ehemaligen Lanzet-Firmengeländes Sondergebiet Einzelhandel fest. Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt und ein Baumarkt. Die Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt ist auf 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt, die des Baumarktes auf 1.000 m<sup>2</sup>. Die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Warensortimente wie Pharmazeutische Artikel (inkl. Nahrungsergänzungen) und Medizinprodukte, Blumen & Dekoration, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Künstler- und Bastelbedarf sind auf 5 % der Verkaufsfläche für den

Lebensmittelmarkt begrenzt. Im Baumarkt darf der Anteil der innenstadtrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

## 7 Änderungsplanung

Für die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche um 300 m<sup>2</sup> sollen Lager- in Verkaufsflächen umgewandelt werden. Die vorhandene Gebäudehülle und –kubatur soll nicht verändert werden. Neu- oder Anbauten sind nach Aussage des EDEKA-Marktes nicht erforderlich.

85 – 90 % der Verkaufsfläche sind für Nahrungs- und Genussmittel vorgesehen. Randsortimente wie Drogeriewaren und Kosmetikartikel machen 5 – 10 % aus. Ein Anteil von maximal 5 % belegen andere Nonfood-Artikel wie Tiernahrung, Zeitschriften, Schreib- und Haushaltswaren.

Ziel der Erweiterung der Verkaufsfläche ist die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Marktes, die EDEKA gefährdet sieht, weil zum einen die umliegenden Verbrauchermärkte ausnahmslos größere Verkaufsflächen haben, zum anderen die Ansiedlung eines Wasgau-Marktes und eines ALDI-Marktes in Rohrbach die Situation verschärfen wird.

Die Erweiterung dient dazu, der Erweiterung der Produktvielfalt bei Lebensmittelvollsortimentern gerecht zu werden sowie einer ökonomischeren Gestaltung des Betriebs.

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2017 wird die Anpassung der Verkaufsfläche für den EDEKA-Markt empfohlen.

Der Standort für den einzigen Vollsortimenter in der VG Herxheim wird vom Einzelhandelsgutachten als sehr gut bewertet, weil er die Nahversorgung großer Bereiche im Süden des Kernortes sowie, aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage, aller Mitgliedsgemeinden der VG Herxheim übernehmen kann. *„Da der EDEKA-Markt der einzige Vollsortimenter im Mittelzentrum Herxheim ist, übernimmt er eine tragende Funktion für die Grundversorgung. Seine Existenz trägt zu einer qualitativen Verbesserung der wohnortnahen Versorgung bei. Die geplante Erweiterung des Supermarktes verbessert die Kundenfreundlichkeit des Marktes und hilft, das Angebot im Lebensmittelvollsortiment zu verbessern. Dies kann auch zu einer Verringerung von Kaufkraftabflüssen aus Herxheim an andere Standorte im Umland beitragen und somit zu einer Reduzierung von Verkehrsströmen beitragen.“* (S. 77)

## 8 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 8.1 Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale.

Das FFH Gebiete 6814-302 „Klingbachniederung“ liegt westlich der in Nord-Südrichtung verlaufenden L542 und ist ca. 600 m entfernt.

Im Hinblick auf § 44 BNatSchG sind mit Ausnahme der europarechtlich pauschal geschützten Vogelwelt keine Vorkommen von nach Anhang IV der FFH-Richtlinie besonders geschützten Arten das Plangebiet betreffend bekannt.

## 8.2 Geschützte Biotope

Im Plangebiet selbst sind keine nach § 30 BNatSchG bzw. nach § 28 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

## 8.3 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an ein Wasserschutzgebiet.

## 8.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an ein Hochwasserschutzgebiet.

## 8.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden wird hingewiesen.

## 8.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Altlastverdachtsflächen bekannt.

## 9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ehemaliges Firmengelände Lanzet“ werden mit Ausnahme der unten aufgeführten Festsetzung unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

### Festsetzung 1.1.1 Sondergebiet für Einzelhandel

Der EDEKA-Markt möchte seine Verkaufsfläche um 300 m<sup>2</sup> von 1.200 m<sup>2</sup> auf 1.500 m<sup>2</sup> erhöhen. Damit verfolgt der Markt sein Konzept, das er schon für die erste Genehmigung dargelegt hatte. Die SGD-Süd verwehrte ihm seinerzeit aber eine größere Verkaufsfläche aufgrund regionalplanerischer Bedenken.

Nach einer neuen Einschätzung der Marktsituation ist die Erhöhung genehmigt worden. Sie ist aus Sicht des Marktes erforderlich, um zukunftsfähig zu bleiben und den heutigen Anforderungen an modernes Einkaufen Rechnung zu tragen. Das Einkaufen unterliegt ständigen Veränderungen. Im Zeitalter des Onlinehandels wird die Sicherung von Lebensmittelmärkten immer bedeutender, denn noch werden Lebensmittel aufgrund „*der hohen Kundenansprüche an Frische, Aussehen und Preis der Waren sowie der zusätzlichen Umweltbelastung*“ (GMA, S. 14) in erster Linie lokal eingekauft. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes gibt die Veränderungen wie folgt wider:

- *eine zunehmend divergierende soziodemografische Entwicklung (u. a. Anstieg der älteren und hochbetagten Altersgruppen, Zunahme von Migranten, Zunahme von berufsbedingten Wohnsitzwechseln)*
- *eine wachsende Einkommensungleichheit (d. h. Anstieg der Zahl von Beziehern geringer Einkommen (Single-Haushalte, Alleinerziehende, Migranten, Angehörige des Prekariats) bei gleichzeitiger Zunahme von Wohlhabenden), die zu fortschreitender Differenzierung in der*

*Nachfrage nach einerseits sehr preiswerten Angeboten und andererseits Premium-Produkten führt*

- *eine zunehmende Ausdifferenzierung der Produktnachfrage, etwa in Hinsicht auf Waren aus verschiedenen Qualitätsstufen (z. B. Bio-, Diät-Lebensmittel, fair gehandelte Produkte), Herkunftsregionen (z. B. regional erzeugte Produkte, ethnische Produkte) und Preis-Bereichen (Markenprodukte, Eigenmarken)*
- *eine wachsende Nachfrage nach „gesunden“, ökologisch oder nachhaltig hergestellten Produkten (Bio-Lebensmittel, Produkte aus regionaler Erzeugung, Lebensmittel mit gesundheitsfördernden Zusatznutzen)*
- *ein hohes Anspruchsniveau, eine abnehmende Toleranz und eine z. T. starke Zeitsensibilität der Kunden, was Online-Einkauf und One-Stop-Shopping begünstigt. (GMA, S. 15)*

Um auf diese Veränderungen reagieren zu können, soll die Verkaufsfläche erhöht und die Produktpalette erweitert werden. EDEKA verspricht sich dadurch mehr Kundenfreundlichkeit, wenn aufgrund einer größeren Produktbestückung Wartezeiten für die Kunden entfallen.

Um in erster Linie lokaler Nahversorger zu bleiben und keine negativen Auswirkungen auf die Märkte der umliegenden Lebensmittelmärkte zu entfalten, sind Einschränkungen bezüglich des Sortiments erforderlich. Deshalb sind Teile der innenstadt- und nahversorgungsrelevante Warensortimente auf maximal 5 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

## **10 Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ehemaliges Firmengelände Lanzet“ werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.

## **11 Hinweise**

Die Hinweise zum Bebauungsplan „Ehemaliges Firmengelände Lanzet“ werden unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen.