



Verbandsgemeinde Herxheim

7. Änderung des Flächennutzungsplanes Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB

**Endfassung
02.04.2019**



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

07HEX18019

Verbandsgemeinde Herxheim

7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis.....	2
Vorbemerkungen	3
Planungserfordernis	5
Umweltbericht.....	5
Darstellung der Änderungen	7
1 Ortsgemeinde Herxheim	8
1.1 Sondergebiet „Kindertagesstätte“	8
1.1.1 Städtebauliche Daten	8
1.1.2 Regionale Vorgaben (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)	9
1.1.3 Anlass der Änderungsplanung.....	10
1.1.4 Bestandssituation	10
1.1.5 Konflikte und Restriktionen.....	13
1.1.6 Städtebauliche Bewertung	13
1.1.7 Erschließung	13
1.1.8 Umweltbericht.....	13
2 Aufnahme der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als Fachkapitel „Einzelhandel“	17
2.1 Ausgangslage	17
2.2 Einzelhandelsverteilung in der Ortsgemeinde Herxheim	18
2.3 Einzelhandelsbestand in der Ortsgemeinde Herxheim	19
2.3.1 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen	19
2.3.2 Zusammenfassende Bewertung der Einzelhandelssituation in Herxheim.....	20
2.3.3 Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels.....	21
2.4 Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Herxheim	21
2.5 Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts	22
2.5.1 Sortimentskonzept (Herxheimer Liste)	22
2.5.2 Standortkonzept der Ortsgemeinde Herxheim: Zentraler Versorgungsbereich und Bestandsstandorte	24
2.5.3 Gebiete mit Einzelhandelsausschluss.....	26
2.5.4 Maßnahmen der Bauleitplanung	26
2.5.5 Empfehlungen zu Bebauungsplänen mit Einzelhandelsfestlegungen.....	26

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab.....	8
Bild 2: Änderungsbereich 1.1, freier Maßstab	8
Bild 3: Ausschnitt Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, ohne Maßstab	9
Bild 4: Ausschnitt Erläuterungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, freier Maßstab	9
Bild 5: Luftbild, freier Maßstab, Quelle: Geoportal rlp	11
Bild 6: Blick von Osten auf den Reitplatz.....	11
Bild 7: Blick auf den Reitstall im Nordwesten des Grundstücks.....	11
Bild 8: Blick auf die Bepflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze	12
Bild 9: Blick von Westen auf das Grundstück und die Speyerer Straße	12
Bild 10: Einzelhandelsverteilung in der Ortsgemeinde Herxheim, Quelle: GMA 2017.....	19
Bild 11: Einzelhandelsbestand in der Ortsgemeinde Herxheim, Quelle: GMA 2017	19
Bild 12: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen, Quelle: GMA 2017.....	20
Bild 13: Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels, Quelle: GMA 2017	21
Bild 14: Sortimentsliste, Quelle: GMA 2017.....	23
Bild 15: Standortkonzept, Quelle: GMA 2017	24
Bild 16: Empfehlungen zu Bebauungsplänen, Quelle: GMA 2017	27
Bild 17: Empfehlungen zu Bebauungsplänen, Quelle: GMA 2017	28

Vorbemerkungen

Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung sind:

- Flächennutzungsplan
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen der Flächennutzungsplanänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 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 Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- 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 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Genehmigung des Flächennutzungsplanes (§ 6 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 6 Abs. 5 BauGB)

Für Flächennutzungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt. Weitergehend sind die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 sowie zum Artenschutz zu beachten.

Planungserfordernis

Der Verbandsgemeinderat Herxheim hat in seiner Sitzung am 26.04.2018 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Das Erfordernis der Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Herxheim ergibt sich aus der Notwendigkeit der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in der Ortsgemeinde Herxheim.

Die vorliegende 7. Änderung baut auf der 2. Änderung/Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Herxheim aus dem Jahre 2015 auf und beinhaltet einen Änderungsbereich in der Ortsgemeinde Herxheim. Weiterhin sollen wesentliche Teile der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als Fachkapitel Einzelhandel in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Herxheim, des Regionalverband Rhein-Neckar und der SGD Süd erarbeitet. Künftig soll das Einzelhandelskonzept als Dokumentation der kommunalen Planungsabsichten gelten, seine Festlegungen sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.

Umweltbericht

Im Rahmen der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist auf der Grundlage der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Er trifft Aussagen zur Ermittlung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die von der Planung ausgehen und macht Vorschläge zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Zu untersuchen sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Luft/Klima
- Boden
- Wasser
- Flora/Fauna
- Landschaftsbild
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Die bei der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus einer Vielzahl von Fachgesetzen und Richtlinien sowie aus Vorgaben übergeordneter Planungen. Die wichtigsten Ziele des Umweltschutzes lassen sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen.

Schutzgut	Ziel
Klima/Luft	<p>Sicherung einer hohen Luftqualität und Minimierung von Belastungen durch</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schadstoff- und Staubimmissionen, ▪ Gerüche, <p>Sicherung lufthygienisch wirksamer d.h. zur Luftreinhaltung maßgeblich beitragender Vegetationsbestände,</p> <p>Sicherung von Luftaustauschsystemen in Ortslagen zur Erneuerung von belasteten Luftmassen und zur Sicherung eines thermischen Ausgleichs.</p>

Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung des Bodens und seiner vielfältigen ökologischen Funktionen auch in qualitativer Hinsicht, insbesondere <ul style="list-style-type: none"> ▪ als Lebensgrundlage für die Vegetation und damit Grundlage der Landwirtschaft und Lebensgrundlage für den Menschen, ▪ wegen seiner Grundwasserneubildungsrate- und Reinigungsfunktion, ▪ Wegen seines Wasseraufnahme- und damit auch Rückhaltevermögens für Niederschlagswasser, • Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, • Beschränkung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Entwicklung naturnaher Gewässerläufe und Auen, • Sicherung bzw. Anstreben einer hohen Gewässergüte, • Sicherung der natürlichen Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer, • Sicherung der Grundwasservorräte, • Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete)
Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung der wildlebenden Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer biologischen Vielfalt • Sicherung bzw. Entwicklung von Lebensräumen, • Aufrechterhaltung von Wechselbeziehungen zwischen verschiedenen Teillebensräumen, • Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Naturschutz, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete usw.).
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft als Grundlage für die Erholung des Menschen, hierzu unter anderem Erhalt historischer Kulturlandschaften <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sicherung der Landschaft und ihrer Erholungseignung vor Qualitätsverlust durch Zersiedelung und Zerschneidung, ▪ Beachtung der Zielvorgaben für Schutzgebiete (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturpark usw.)
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Entwicklung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (einschließlich Erholung) insbesondere Schutz vor <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärm ▪ Gerüchen ▪ Schadstoff- und Staubimmissionen.
Kultur-und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung des kulturellen Erbes, insbesondere Baudenkmäler, Historische Fundstellen und Ortsbilder

Im Kapitel „Darstellung der Änderung“ wird das geplante Vorhaben (Ausweisung einer Sonderbaufläche Kindertagesstätte) in einer kurzen Beschreibung beurteilt.

Das Schutzgut Boden kann in einer flächenbezogenen Bewertung allerdings nicht adäquat berücksichtigt werden. Eine unterschiedliche Wertigkeit von Böden aus ökologischer Sicht lässt sich nur schwer begründen, da sie unabhängig von ihrem Ertragspotential vielfältige ökologische Funktionen erfüllen. Die getroffenen Einschätzungen sind daher nur als relative Anhaltswerte zu verstehen.

Bei der Beurteilung der Vorhabenfläche werden Vermeidungs-, Minderungs- und mögliche Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Angesichts der Tatsache, dass Grund und Boden nicht vermehrbar ist, sollte vorrangig geprüft werden, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden können.

Weitere Vorgaben umfassen grundsätzliche beurteilungsrelevante Aussagen und müssen auf Ebene des Bebauungsplans im Umweltbericht entsprechen vertieft und ergänzt werden.

Darstellung der Änderungen

Nachfolgend wird der geplante Änderungsbereich in der Ortsgemeinde Herxheim im Einzelnen beschrieben und bewertet.

1 Ortsgemeinde Herxheim

1.1 Sondergebiet „Kindertagesstätte“

1.1.1 Städtebauliche Daten

Größe: ca. 0.78 ha

Bisherige Nutzung: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Künftige Nutzung: ca. 0.78 ha geplante Sonderbaufläche „Kindertagesstätte“

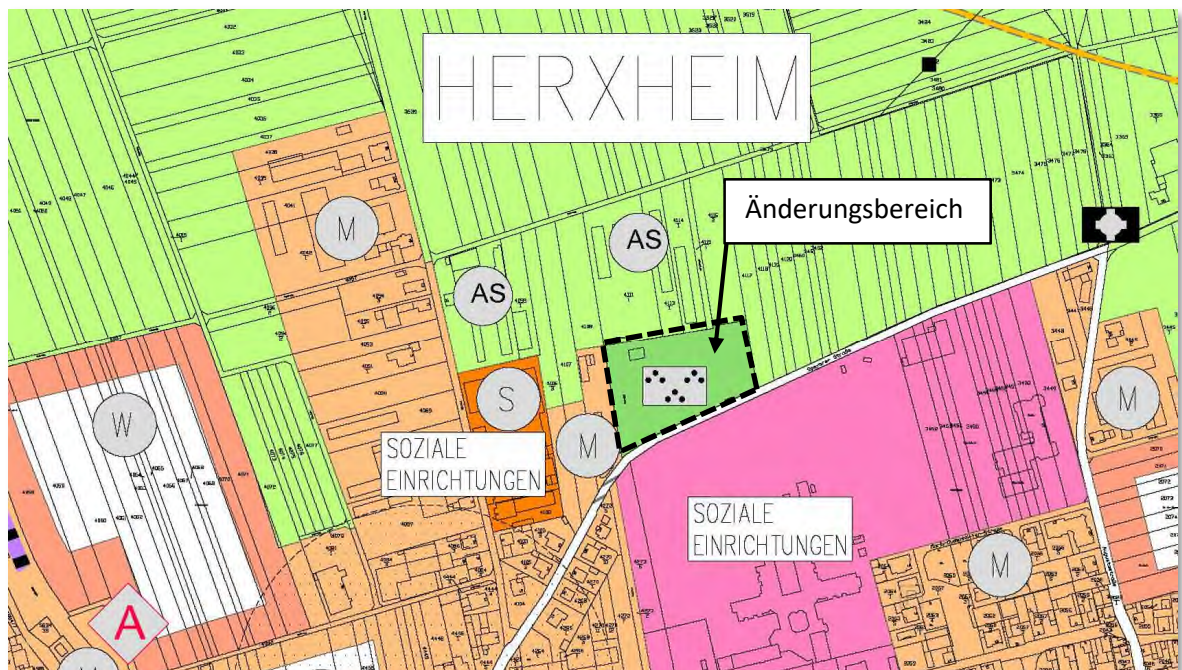


Bild 1: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP, freier Maßstab

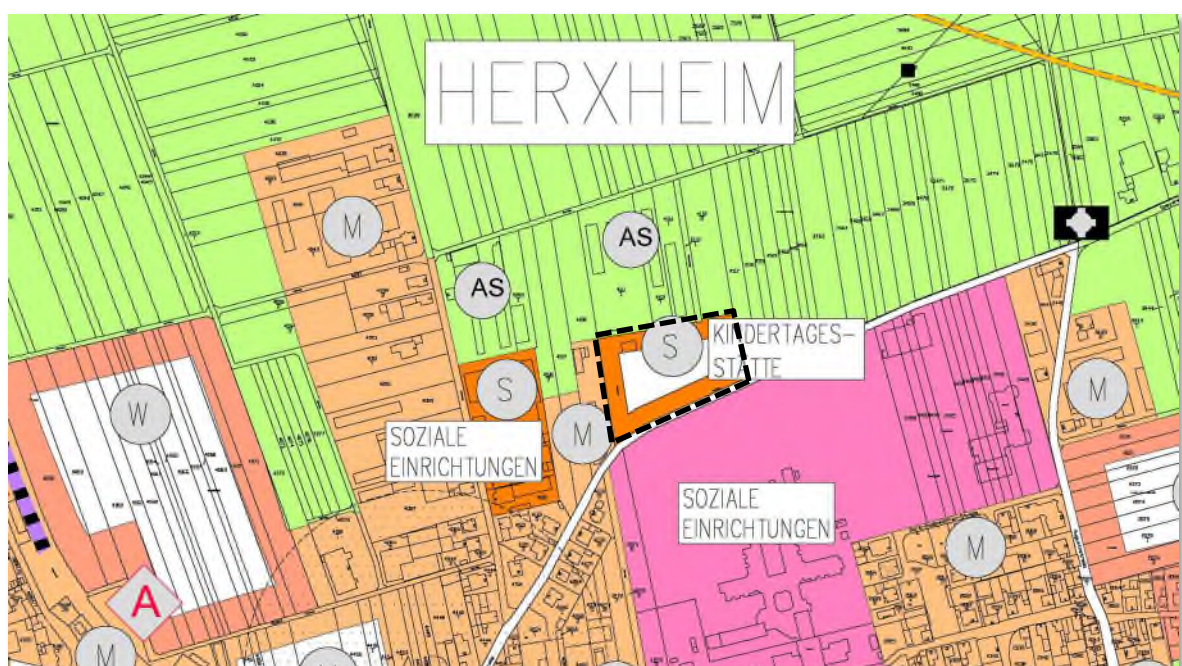


Bild 2: Änderungsbereich 1.1, freier Maßstab

1.1.2 Regionale Vorgaben (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

Nach dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar liegt das Plangebiet innerhalb einer Fläche für sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen. Nördlich grenzt ein Regionaler Grünzug an.

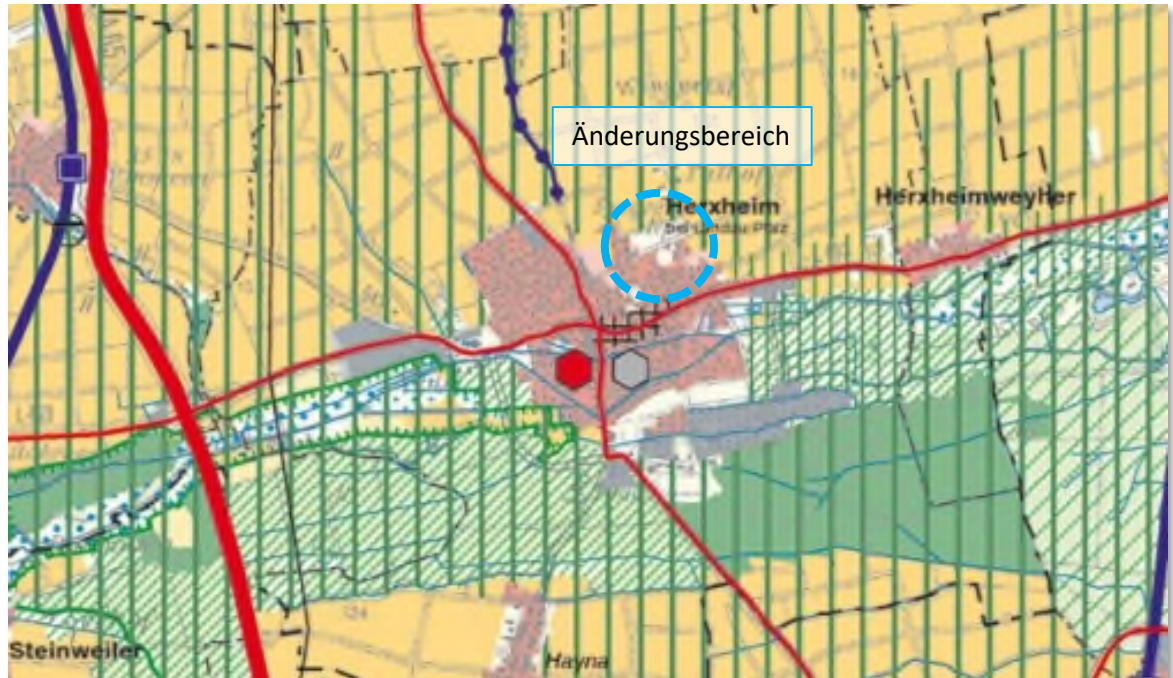


Bild 3: Ausschnitt Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar, ohne Maßstab

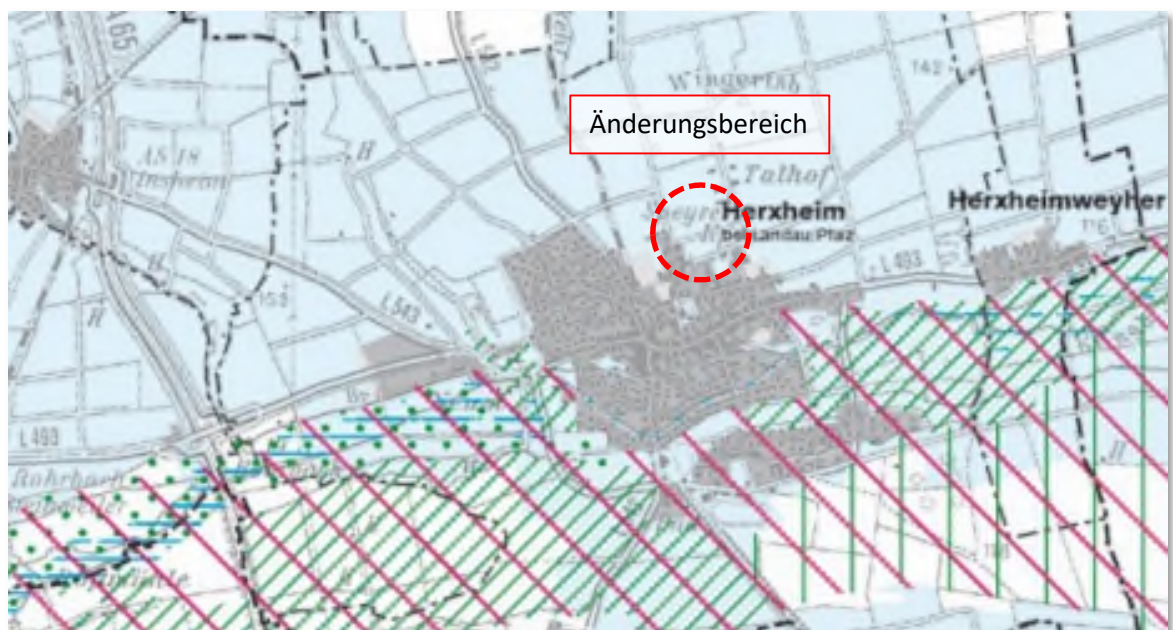


Bild 4: Ausschnitt Erläuterungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, freier Maßstab

Aus der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt, deren Darstellungen einen nachrichtlichen Charakter haben und keine verbindlichen Ziele und Grundsätze darstellen, geht hervor, dass es sich bei dem Plangebiet um Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung handelt.

1.1.3 Anlass der Änderungsplanung

Die Gemeinde Herxheim verfügt derzeit über 3 Kindertagesstätten. Im nördlichen Ortsbereich ist dies die Kita Nord-West, in der Ortsmitte die Kita St. Josef und im Süden die Kita Am Niederteich. Bereits heute sind die kommunalen Kitas mit Kindern ab dem 2. Lebensjahr ausgelastet. Das Kreisjugendamt als Bedarfsplanungsträger hat daher die Planung für einen Neubau von mindestens zwei Gruppen angeregt, um die Provisorien, sowohl der 5. Gruppe bei der Kita am Niederteich als auch die 6. Gruppe bei der Kita St. Josef, auflösen zu können. Zugleich hat das Kreisjugendamt darauf hingewiesen, dass für weitere Neubaugebiete ebenfalls zusätzliche Plätze benötigt werden. Um diesen zukünftigen Bedarf an Plätzen decken zu können, hat der Gemeinderat Herxheim den Neubau einer mindestens 2-3 gruppigen Kita am Standort Speyerer Straße beschlossen. Zur Realisierung dieses Vorhabens ist Baurecht erforderlich. Im ersten Schritt ist dafür die Änderung des Flächennutzungsplanes der VG Herxheim vorgesehen.

1.1.4 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Herxheim. Im Norden wird das Gebiet durch einen landwirtschaftlichen Aussiedler und im Süden durch die Speyerer Straße begrenzt. Östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie im Westen gemischte Bauflächen an. Im Umfeld zur Vorhabenfläche befinden sich bereits verschiedene soziale Einrichtungen wie das St. Paulus Stift im Süden, die Südpfalzwerkstatt im Westen und weiter im Osten die Förderschule mit dazugehörigen Sportanlagen. Aktuell wird das Grundstück mit der Plan-Nummer 4112/1 über die Speyerer Straße (Wirtschaftsweg) erschlossen. Auf dem Grundstück befindet sich im nordwestlichen Teil ein Pferdestall an welchen sich südlich eine Pferdekoppel mit Sandboden anschließt. Der gesamte östliche Teilbereich des Grundstücks dient ebenfalls als Pferdekoppel. Das Gelände ist relativ eben. Entlang der Grundstücksgrenzen ist das Grundstück durch eine dichte Baum- und Strauchpflanzung eingegrünt. Im westlichen Grundstücksbereich verläuft ein vorhandener Abwasserkanal für die nördlich liegenden Gebäude.



Bild 5: Luftbild, freier Maßstab, Quelle: Geoportal rlp



Bild 6: Blick von Osten auf den Reitplatz



Bild 7: Blick auf den Reitstall im Nordwesten des Grundstücks



Bild 8: Blick auf die Bepflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze



Bild 9: Blick von Westen auf das Grundstück und die Speyerer Straße

1.1.5 Konflikte und Restriktionen

Für den Planbereich sind derzeit keine Konflikte und Restriktionen bekannt.

1.1.6 Städtebauliche Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Herxheim und war eigentlich als zukünftige Friedhofserweiterung angedacht. Im Umfeld der Planfläche befinden sich bereits verschiedene soziale Einrichtungen, sodass sich die geplante Kindertagesstätte in die vorhandenen Nutzungsstrukturen gut einfügen wird. Im weiteren Umfeld befinden sich die beiden zukünftigen Baugebiete „Kalkofen“ in südwestlicher Richtung und „An der Augustastraße“ in östlicher Richtung. Durch den geplanten Standort kann nun auch der nordöstliche Teil der Gemeinde mit einer Kindertagesstätte abgedeckt werden, sodass die Kitas innerhalb der Gemeinde gleichmäßig verteilt sind. Durch seine Größe von ca. 7.887 m² ist die Unterbringung eines Gebäudes mit angegliedertem Aufenthalts- und Spielbereich gewährleistet. Die bereits vorhandene Eingrünung des Geländes mit Bäumen und Sträuchern sorgt für einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft.

1.1.7 Erschließung

Aktuell ist das Grundstück über einen Wirtschaftsweg (Speyerer Straße), welcher noch nicht erschlossen ist, verkehrlich angebunden. Der Zustand und die derzeitige Nutzung des Wirtschaftsweges begründen mittelfristig weiteren Handlungsbedarf. Wasser, Abwasser und Strom sind bereits vorhanden.

Die Entwässerung (Schmutzwasser) kann an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.

Das Oberflächenwasser (Regenwasser) muss gemäß § 2 Abs. 2 Satz 3 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) auf dem Grundstück verwertet oder versickert werden. Entsprechende Rückhaltungen sind hierbei zu berücksichtigen.

1.1.8 Umweltbericht

Schutzgut Luft, Klima

Bestand: Der Bereich der Änderung ist Teil eines Kaltluftentstehungsgebietes. Auf den intensiv genutzten Wiesenflächen (Pferdekoppel) erfolgt tagsüber eine Erwärmung der Luftmassen, die mit Ende des Tages abkühlen und dann nachts zur Kaltluftentstehung beitragen. Durch die angrenzenden Nutzungen ist das Gebiet bereits vorbelastet (landwirtschaftlicher Aussiedler im Norden, gemischte Bebauung im Westen und Gemeinbedarfseinrichtungen im Süden).

Eingriff: Durch die Überbauung und Versiegelung von Vegetationsflächen wird der Wärme- und Wasserhaushalt im Gebiet nachteilig verändert. Die Kaltluftproduktion der intensiv genutzten Wiesenflächen (Pferdekoppel) entfällt.

Vermeidung/
Minimierung/

Ausgleich: Aufgrund der geringen Größe und Nutzung ist der Eingriff unter folgenden Voraussetzungen ausgleichbar:

- Begrenzung der Versiegelung zur Minderung der Erwärmung (V).
- Ausweisung von Grün- und Pflanzflächen (A).
- Weitmöglicher Erhalt der vorhandenen dichten Baum- und Strauchpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen (V).

Die Beeinträchtigung der Temperatur ist aufgrund der Flächengröße als gering zu bewerten. Sie kann durch den Erhalt und der Ergänzung vorhandener Grünstrukturen teilweise ausgeglichen werden.

Schutzgut Boden

Bestand: Lehm, sandiger Lehm

Eingriff: Hoch

Durch die Bebauung entfällt wertvoller Oberboden. Die Flächenversiegelungen führen zudem zum dauerhaften Verlust aller Bodenfunktionen als Lebensraum, als Pflanzenstandort, Filter und Speicher von Niederschlagswasser und Puffer von Schadstoffen. Das Gebiet befindet sich außerdem innerhalb eines Bereichs in welchem mit erhöhtem Radonpotenzial (40-100 kBq/cbm) zu rechnen ist.

Vermeidung/
Minimierung/

Ausgleich: Der Eingriff lässt sich unter folgenden Voraussetzungen minimieren.

- schonenden Umgang mit Boden während der Bautätigkeit (M).
- Wiederverwendung von Boden (M).
- Anlage von Stell- und Parkplätzen in wasserdurchlässiger Form (M).
- Vermeidung von unnötigen Versiegelungen (V).
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen (V).

Da das Schutzgut Boden zu den nicht regenerierbaren und nicht vermehrbaren Gütern gehört, verbleibt ein nicht ausgleichbares Defizit.

Schutzgut Wasser

Bestand: Oberflächengewässer und Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering.

Eingriff: Mäßig

Die Versiegelungen offener Bodenflächen führen zur Verringerung der Versickerungsquote und der Grundwasseranreicherung bzw. der -neubildung. Der Oberflächenabfluss erhöht sich, womit die Belastung des Kanalsystems zunimmt.

Vermeidung/
Minimierung/

Ausgleich: Der Eingriff ist minimierbar unter folgenden Voraussetzungen:

- Vermeidung von Versiegelungen (V)

- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers (z.B. von Hof- und Dachflächen) innerhalb des Plangebietes (M).

Die unvermeidbare Beeinträchtigung aufgrund des Verlustes der Grundwasserneubildungsrate, kann durch eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung weitgehend minimiert werden.

Schutzgut Flora/Fauna

Bestand: Im Plangebiet befinden sich intensiv genutzte Wiesenflächen (Pferdekoppel) und ein Reitplatz mit Sandboden. Das Grundstück selbst ist durch eine dichte Baum- und Strauchpflanzung sehr schön gegenüber seiner Umgebung eingegrünt. Diese vorhandene Bepflanzung ist deshalb für den Arten-/Biotopschutz nicht unbedeutend.

Eingriff: Mittel

Die Überbauung des Gebietes führt zum Verlust von intensiv genutzten Wiesenflächen, was aus Sicht des Artenschutzes als mäßige Beeinträchtigung zu bewerten ist. Die bestehenden Grünstrukturen auf dem Grundstück bieten keinen geeigneten Lebensraum für besonders streng geschützte Arten.

Die vorhandenen Gehölzgruppen entlang der Grundstücksgrenzen bieten insbesondere Brutvögeln einen Lebensraum und sollten soweit möglich erhalten werden.

**Vermeidung/
Minimierung/**

Ausgleich: Der Eingriff kann durch folgende Maßnahmen minimiert werden:

- Weitestgehender Erhalt der vorhandenen Baum- und Strauchbepflanzung (V).
- Durch neue Grünflächen auf dem Gelände wird die Anlage und Vernetzung von Biotopen gefördert, die den Vegetationsbestand erhöht (A).

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand: Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch vorhandene Bebauung und Landwirtschaftsflächen. Ein besonderes Landschaftselement stellt die dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, welche das Plangebiet eingrenzen, dar.

Eingriff: Die geplante Bebauung setzt den baulichen Bestand in östlicher Richtung fort und verändert somit das Orts- und Landschaftsbild.

**Vermeidung/
Minimierung/**

Ausgleich: Zum Ausgleich des Eingriffs sind folgende Maßnahmen anzustreben:

- Erhalt der vorhandenen Baum- und Strauchpflanzung (V).
- Begrenzung der Gebäudehöhen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes (M).

Für das Orts- und Landschaftsbild verbleiben insgesamt keine Defizite, da sich die neue Bebauung in den umgebenden Bestand (vorhandene Siedlungs- und Verkehrsflächen) einfügen kann, Wegeverbindungen beibehalten, Bauhöhen berücksichtigt werden können und das Gebiet durch die bereits vorhandene Bepflanzung wirksam eingegrünt ist.

Schutzgut Mensch

Es ist nicht davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf den Menschen durch das Vorhaben „Sondergebiet Kindertagesstätte“ ausgelöst werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Gebietes befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt lassen sich keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern erkennen.

Null-Variante

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Nutzung als Reitplatz und Pferdewechselkoppel weiterhin bestehen bleiben.

Auswirkungen und Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestand einschließlich Vorbelastung	Zu erwartende Auswirkungen	Bewertung
Luft, Klima	Kaltluftentstehungsgebiet	Erhöhung der kleinklimatisch thermischen Belastung.	Gering
Boden	Das Gebiet ist derzeit unversiegelt.	Verlust aller Bodenfunktionen.	Hoch
Wasser	Kein offenes Gewässer	Verminderung der Grundwasserneubildung.	Mäßig
Flora, Fauna	Das Gebiet wird intensiv als Reitplatz und Pferdewechselkoppel genutzt.	Kein erkennbarer Verlust.	Mäßig
Landschaftsbild	Vorhabensbereich ist mit einer dichten Baum- und Strauchpflanzung umgeben.	Geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes durch weitere Baukörper. Durch den weitestgehenden Erhalt der Bepflanzung können Auswirkungen minimiert werden.	Gering
Mensch	Keine Wohngebiete in der Nachbarschaft.	Nicht erkennbar.	Gering

Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen.	Keine	Gering
-----------------------	------------------	-------	--------

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind in der Summe nur geringfügige Beeinträchtigungen der Umwelt zu befürchten, für die aber Ausgleichsmaßnahmen definiert werden müssen.

2 Aufnahme der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts als Fachkapitel „Einzelhandel“

Die Gemeinde Herxheim hat im August 2017 den Auftrag für die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts¹ beauftragt. Die letzte Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Herxheim wurde im Jahr 2010 vorgenommen. Mit der erneuten Fortschreibung soll das bestehende Einzelhandelskonzept an die zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen im Einzelhandel und an die Vorgaben der Oberen Landesplanungsbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) angepasst werden. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wurde in Abstimmung mit der Ortsgemeinde Herxheim, des Regionalverband Rhein-Neckar und der SGD Süd erarbeitet.

Wesentliches Ziel des Einzelhandelskonzepts ist die Lenkung und Steuerung des Einzelhandels, insbesondere von großflächigen Betrieben, an geeignete integrierte Standorte. Das Einzelhandelskonzept formuliert daher Standortprioritäten –an erster Stelle der „zentrale Versorgungsbereich“ (Ortskern) – und legt innenstadtrelevante und nicht- innenstadtrelevante Sortimente fest.

Die Konzeption soll der Vorbereitung der Flächennutzungspläne und künftigen Bebauungspläne in der Ortsgemeinde Herxheim dienen und als Beurteilungsgrundlage für künftige Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben herangezogen werden.

In den nachfolgenden Kapiteln wurden auszugsweise die wesentlichen Bestandteile des Einzelhandelskonzepts, erstellt von der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung 2017, übernommen.

2.1 Ausgangslage

Die Ortsgemeinde Herxheim ist Sitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde, welche neben Herxheim noch die Gemeinden Herxheimweyher (533 EW), Insheim (2.144 EW) und Rohrbach (1.743 EW) umfasst. Herxheim ist mit 10.629 Einwohnern die einwohnerstärkste Ortsgemeinde. Insgesamt lebten am Jahresende 2015 in der VG Herxheim 15.049 EW.

Regionalplanerisch ist Herxheim als Mittelzentrum im zentralen Verbund von Landau in der Pfalz, Herxheim, Annweiler am Trifels und Edenkoben eingestuft und der verdichteten Randzone der Metropolregion Rhein-Neckar zugeordnet. Hierin fungiert Herxheim als einziger zentraler Ort für die VG Herxheim. Demnach übernimmt Herxheim Grundversorgungsfunktion sowohl für das eigene Gemeindegebiet als auch für Herxheimweyher, Insheim und Rohrbach.

Mit der zentralen Lage zwischen den Arbeitsschwerpunkten Karlsruhe, Landau und Speyer, der guten Verkehrsanbindung und der guten kommunalen Infrastruktur ist Herxheim ein attraktiver

¹ Fortschreibung Einzelhandelskonzept und Auswirkungsanalyse für die Ortsgemeinde Herxheim 21.11.2017, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

Wohnstandort. Dies zeigt sich auch im überdurchschnittlich hohen Kaufkraftniveau (105,7), damit liegt Herxheim um 5,7 % über dem Bundesdurchschnitt (normierter Wert 100,0).

2.2 Einzelhandelsverteilung in der Ortsgemeinde Herxheim

Der zentrale Versorgungsbereich der Herxheimer Ortsmitte erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Oberen Hauptstraße (etwa ab der Einmündung Lehrgasse) und Unteren Hauptstraße (etwa bis zur Einmündung der Habertsgasse).

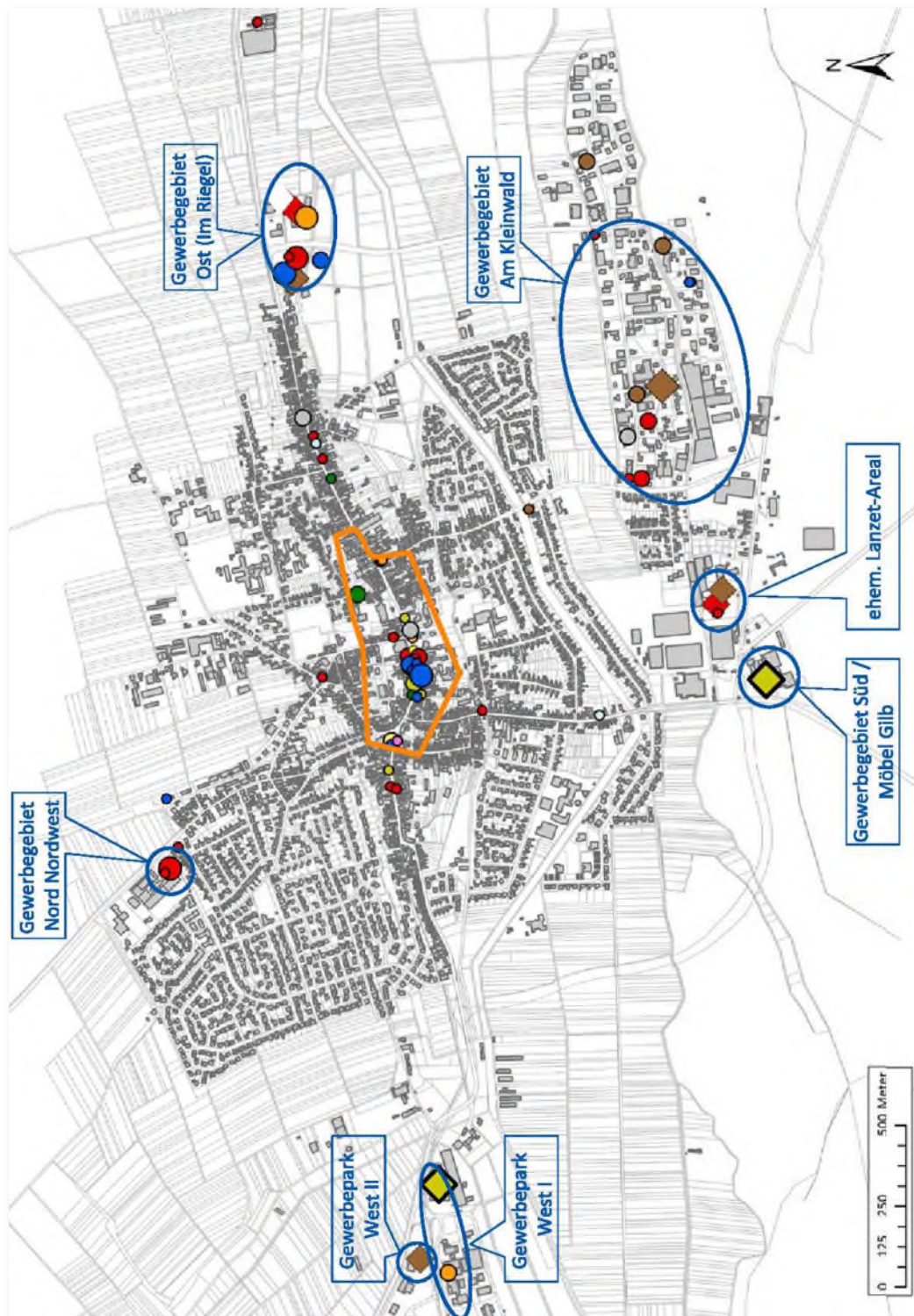


Bild 10: Einzelhandelsverteilung in der Ortsgemeinde Herxheim, Quelle: GMA 2017



2.3 Einzelhandelsbestand in der Ortsgemeinde Herxheim

Die Erhebung durch die GMA hat ergeben das in der Ortsgemeinde Herxheim 70 Betriebe des Ladeneinzelhandels und Lebensmittelhandwerks und ein Verkaufsflächenangebot von insgesamt ca. 50.380 m² Verkaufsfläche vorhanden ist. Die Gesamtumsatzleistung wird auf ca. 85,7 Mio. € p.a. (brutto) geschätzt.

Bedarfsbereiche	Anzahl der Betriebe *	Verkaufsfläche* in m ²	Umsatz * in Mio. €
Kurzfristiger Bedarf insgesamt (Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit, Körperpflege, Blumen)	34	6.260	36,2
Mittelfristiger Bedarf insgesamt (Bücher, Schreib- und Spielwaren, Bekleidung, Schuhe, Sport)	12	1.950	4,4
Langfristiger Bedarf insgesamt (Elektrowaren, Hausrat, Einrichtung, Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Optik, Fahrräder, Sonstiges)	24	42.170	45,1
Einzelhandel insgesamt	70	50.380	85,7

* Zuordnung nach Umsatzschwerpunkt des Betriebs

Bild 11: Einzelhandelsbestand in der Ortsgemeinde Herxheim, Quelle: GMA 2017

2.3.1 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

In räumlicher Sicht konzentriert sich der Einzelhandelsbesatz in Herxheim ausschließlich auf den Kernort Herxheim. Im Ortsteil Hayna sind kaum Einzelhandelsanbieter vorhanden.

Die Einzelhandelsstrukturen werden maßgeblich von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten bestimmt. Auf die Ortsmitte entfallen nur ca. 5 % der gesamten Verkaufsflächen, aber ca. 36 % aller Betriebe.

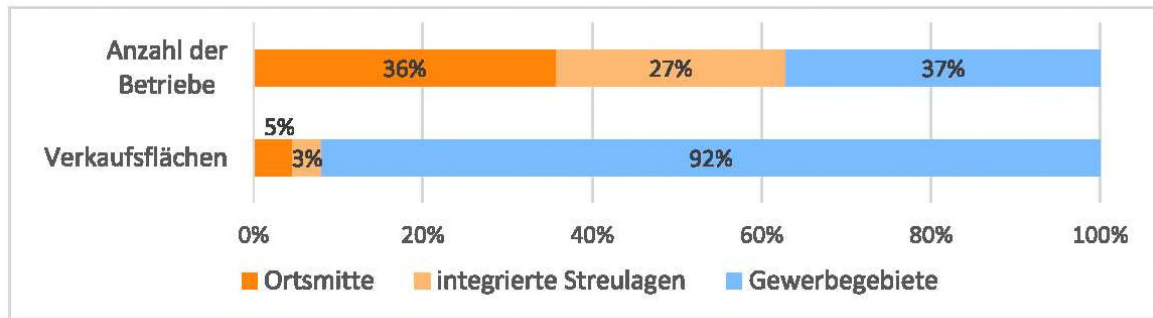


Bild 12: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen, Quelle: GMA 2017

2.3.2 Zusammenfassende Bewertung der Einzelhandelsituation in Herxheim

Die Ortsgemeinde Herxheim weist verschiedene positive und negative Eigenschaften auf, die sich auf ihre Qualität als Einzelhandelsstandort auswirken. Aus Sicht des Einzelhandels sind derzeit folgende wesentliche Punkte hervorzuheben:

Positive Standortfaktoren

- Überdurchschnittliches Kaufkraftniveau in Herxheim und der gesamten VG;
- Mittelzentrum Herxheim aus allen Ortsgemeinden der VG gut erreichbar;
- Starke Konzentration der Infrastruktureinrichtungen, Einzelhandels- und Komplementärangebote in der VG auf die Ortsgemeinde Herxheim;
- Mehrere Lebensmittelmärkte und Fachmärkte vorhanden;
- Insgesamt gute Nahversorgungsausstattung (Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Apotheken, Sanitätswaren, Floristik), auch in Anbetracht der demographischen Entwicklung;
- Zwei große, leistungsstarke Möbelhäuser am Ort;
- Attraktiv sanierte Ortsmitte mit umfangreichem Komplementärbesatz, hoher Aufenthaltsqualität und guter verkehrlicher Erreichbarkeit;
- Räumlich ausgeglichene Verteilung der Lebensmittelmärkte im Ortsgebiet (Nord, Süd, Ost).

Negative Standortfaktoren

- Keine Möglichkeit zur Ansiedlung von modernen Magnetbetrieben in der gewachsenen Ortsmitte (fehlende Flächen);
- Haupteinkaufslage in der Ortsmitte (zu) weit auseinandergezogen, geringe Konzentration der Geschäfte, bedingt durch „Straßendorf“- Charakter der Gemeinde.

Insgesamt ist das Einzelhandelsangebot in Herxheim im hohen Maße auf die Gewerbegebiete konzentriert. Ursächlich dafür ist insbesondere die Sondersituation durch die beiden großen Möbelhäuser am Ort, die den Einzelhandelsstandort Herxheim maßgeblich prägen. Aber auch Lebensmittel- und Fachmärkte wurden zuletzt in den Gewerbegebieten angesiedelt, wegen Platzmangel in der Ortsmitte.

Mit seinem recht breiten Spektrum an Fachanbietern ist Herxheim v.a. im langfristigen Bedarfsbereich gut ausgestattet; dies entspricht der Versorgungsfunktion Herxheims als Mittelzentrum.

Auch im mittelfristigen Bedarfsbereich weist Herxheim ein gutes Angebot auf.

Vor diesem Hintergrund des relativ geringen eigenen Bevölkerungsaufkommens sowie der regionalen Wettbewerbssituation erscheint eine erhebliche Ausweitung des Einzelhandelsbestands in Herxheim, etwa durch Neuansiedlungen von großflächigen Betrieben, wenig wahrscheinlich. Stattdessen sollte eher eine Strategie der Bestandssicherung bzw. eines moderaten Bestandsausbaus verfolgt werden, z.B. durch Modernisierungen bzw. Angebotserweiterungen bei bestehenden Betrieben oder durch punktuelle Ergänzungen.

2.3.3 Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels

Aufgrund der gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Sortimentszusammenstellung, kundengerechte Warenpräsentation und Ladengestaltung sind in den letzten Jahren die Lebensmittelmärkte und auch die Drogeriemärkte immer größer geworden.

Als Folge davon leitet sich für moderne Lebensmittel- und Drogeriemärkte ein wachsender Flächenanspruch ab, nicht nur für das Gebäude selbst, sondern auch für ein ebenerdiges Stellplatzangebot. Ein weiterer unabdingbarer Erfolgsfaktor für Lebensmittelmärkte ist eine problemlose verkehrliche Erreichbarkeit, so dass gut angebundene Standorte mit guter Lage zu Hauptverkehrsachsen von Betreibern und Kunden bevorzugt werden. Dieses Phänomen ist auch in Herxheim zu beobachten, wo die örtlichen Lebensmittelmärkte, als diese mit der fortschreitenden Ausweitung ihrer Sortimente mehr Platz benötigten, ihre angestammten Standorte in der Ortsmitte verließen (Penny, Wasgau) und sich an den Ortsrändern niederließen (Netto, Aldi, Penny, zuletzt Edeka). Auch Möbelhäuser und flächenintensive Nonfoodmärkte (z.B. Raiffeisenmarkt, Werkers Welt, Herxheimer Pflanzenhof) siedelten sich aus Platzgründen an dezentralen Standorten an.

Daten	Discounter	Supermarkt	SB-Warenhaus / Großer Supermarkt /
Verkaufsfläche	ab 1.000 m ²	ab 1.500 m ²	ab 2.800 m ²
Artikelzahl	ca. 2.000 – 4.000	ca. 12.000 – 20.000	ca. 25.000 – 50.000
Parkplatzkapazität	ab 80 Pkw-Stellplätze	ab 100 Pkw-Stellplätze	ab 200 Pkw-Stellplätze
Grundstück	ab 5.000 m ²	ab 8.000 m ²	ab 12.000 m ²
Kernbevölkerung	ab 5.000 EW	ab 10.000 EW	ab 16.000 EW

GMA-Standortforschung 2017 (ca.-Werte)

Bild 13: Standortanforderungen des Lebensmitteleinzelhandels, Quelle: GMA 2017

2.4 Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in Herxheim

Bei Zugrundelegung der Prognose zur zukünftigen Einwohnerentwicklung sowie teilweise steigender Ausgabebeträge in einzelnen Branchen ist bis 2025 von leichten bis mäßigen **Zunahmen der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina** auszugehen. Die größte Kaufkraftzunahme ist für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel absehbar (+ 1,7 Mio. €).

2.5 Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzepts²

Ein Einzelhandelskonzept soll als zukunftsorientiertes Planungskonzept für die geordnete Weiterentwicklung des Einzelhandels dienen, um gewünschte Betriebe und Branchen künftig gezielt an hierfür geeignete Standorte zu lenken. Damit fungiert das Einzelhandelskonzept als Grundlage für eine sachgerechte und transparente Beurteilung von Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Umsiedlungsvorhaben. Gleichzeitig werden damit Standortprioritäten im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung formuliert. Das Einzelhandelskonzept gilt so lange, bis eine erneute Überprüfung der Rahmenbedingungen und Standortstrukturen erforderlich wird oder wenn ein Einzelhandelskonzept für die VG Herxheim erstellt wird.

Als wesentliche Ziele des Einzelhandelskonzepts können festgehalten werden:

- Sicherung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Ortsgemeinde Herxheim;
- Erhalt und Weiterentwicklung der wohnortnahen Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Sortimenten des täglichen Bedarfs;
- Förderung der Ortsmitte als zentraler Versorgungsbereich;
- Festlegung von Grundsätzen zur sachgerechten Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben;
- Sparsamer Umgang mit Flächenressource, als Voraussetzung künftiger Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe, Wohnen, Landwirtschaft und Natur.

Die Steuerung des Einzelhandels beruht auf zwei sich gegenseitig ergänzenden Prinzipien:

- **Sortimentskonzept:** Sortimentsbezogenes Leitbild der Kommunalentwicklungsplanung, welches als Grundlage für die Beurteilung von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben heranzuziehen ist. Es wird nach innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten unterschieden. Die Festlegung des Sortimentskonzepts erfolgt in Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde (SGD Süd).
- **Standortkonzept:** Formulierung von räumlichen Prioritäten zur gezielten Lenkung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in verschiedenen Standortlagen. Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zulässig (Ausnahme: Bestandsstandorte).

2.5.1 Sortimentskonzept (Herxheimer Liste)³

Das Sortimentskonzept bildet zusammen mit dem BauGB und der BauNVO ein planungsrechtliches Instrument, mit dem die Stadtentwicklung des Einzelhandels gezielt gesteuert werden kann. Die vorgeschlagene Sortimentsliste der Ortsgemeinde Herxheim orientiert sich zunächst an der Herxheimer Liste aus dem Einzelhandelskonzept 2010 sowie an der Zuordnung im LEP IV. Allerdings werden, hiervon abweichend, einige Änderungen in der Zuordnung vorgenommen, um die gegenwärtige Angebotssituation in Herxheim, zwischenzeitlich erfolgter Rechtsprechungen sowie

² Fortschreibung Einzelhandelskonzept und Auswirkungenanalyse für die Ortsgemeinde Herxheim 21.11.2017, GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung

³ Sortimentskonzept der Ortsgemeinde Herxheim (GMA-Empfehlung).

die zukünftigen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen mit einzubeziehen. Grundsätzlich sind in begründeten Einzelfällen (d.h. auf Basis eines abgestimmten Einzelhandelskonzepts) auch Abweichungen von der landesplanerischen Einstufung möglich, sofern sie in Abstimmung mit der SGD Süd erfolgen.

Kategorie	Sortimente
Innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Drogeriewaren, Kosmetikartikel ▪ Apothekenwaren ▪ Schnittblumen ▪ Bücher, Zeitschriften ▪ Papier- und Schreibwaren, Büroartikel ▪ Spielwaren, Bastelartikel ▪ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe ▪ Sportbekleidung und -schuhe ▪ Baby- und Kinderartikel ▪ Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektrokleingeräte, Telekommunikation, Fotobedarf ▪ Einrichtungszubehör, Kunstgewerbe ▪ Antiquitäten, Kunst ▪ Heimtextilien, Gardinen, Handarbeitsbedarf ▪ Optik, Hörgeräteakustik ▪ Uhren, Schmuck ▪ Musikinstrumente, Musikalien
davon nahversorgungsrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittel, Reformwaren, Brot- und Backwaren, Fleisch- und Wurstwaren, Getränke, Tabak)
Nicht innenstadtrelevante Sortimente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanitätswaren, Orthopädiebedarf ▪ Zooartikel, Tiernahrung und lebende Tiere ▪ Elektrogroßgeräte, Einbaugeräte, Antennen / Satellitenanlagen, Elektroinstallationsbedarf ▪ Leuchten, Beleuchtungszubehör ▪ Möbel, Kücheneinrichtungen, Matratzen ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Farben / Lacke, Fliesen, Holz, Installationsmaterial, Markisen, Rollläden, Rollos, Sanitär / Badeeinrichtung, Tapeten, Werkzeug / Maschinen ▪ Teppiche, Bodenbeläge ▪ Gartenbedarf, Garten- und Gewächshäuser, Gartenhölzer, Gartenwerkzeuge, -maschinen, Pflanzen und Zubehör, Pflanzgefäße, Pflege- / Düngemittel, Torf / Erde, Übertöpfe, Zäune ▪ Campingartikel, Grills / Zubehör ▪ Fahrräder und Zubehör, Sportgroßgeräte, Boote, Waffen- und Jagdbedarf, Angelbedarf ▪ Kfz, Auto- und Motorradzubehör, Mofas ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse, Kamine

Bild 14. Sortimentsliste, Quelle: GMA 2017

2.5.2 Standortkonzept der Ortsgemeinde Herxheim: Zentraler Versorgungsbereich und Bestandsstandorte

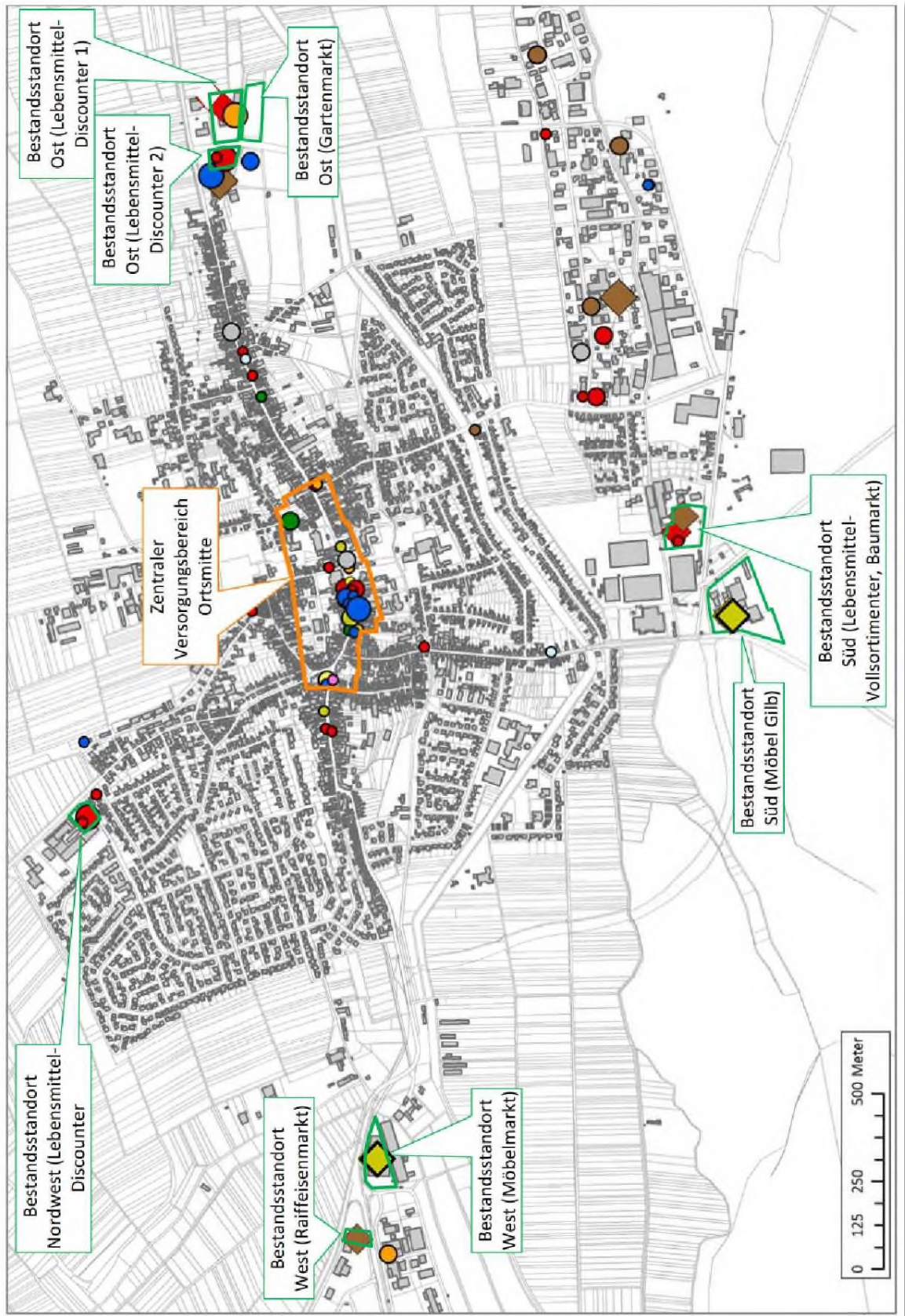







Bild 15. Standortkonzept, Quelle: GMA 2017

Legende

-  **Zentraler Versorgungsbereich**
-  **Bestandsstandorte**

Einzelhandelsbestand

Größenklassen

-  ab 1.500 m² VK
-  800 bis < 1.500 m² VK
-  400 m² bis < 800 m² VK
-  100 m² bis < 400 m² VK
-  < 100 m² VK

Branchen

-  Nahrungs- und Genussmittel
-  Gesundheit, Körperpflege
-  Blumen, zoolog. Bedarf
-  Bücher, Schreib- u. Spielwaren
-  Bekleidung, Schuhe, Sport
-  Elektrowaren, Medien, Foto
-  Hausrat, Einrichtung, Möbel
-  Bau-, Garten- u. Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
-  Optik, Uhren, Schmuck
-  Sonstiger Einzelhandel

Zentraler Versorgungsbereich

Als zentraler Versorgungsbereich der Ortsgemeinde Herxheim ist die Ortsmitte von Herxheim zu bestimmen. Durch die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich sollen Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten innerhalb dieses Standortbereichs konzentriert werden, sodass sich die gewünschten Konzentrationseffekte und Agglomerationsvorteile einstellen. Dieser Bereich ist in seiner Struktur zu sichern und bezüglich der Angebotsstruktur, des Städtebaus und der Immobiliensituation weiter zu entwickeln. Gegenüber dem bisherigen Einzelhandelskonzept 2010 wurde die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs am westlichen und am östlichen Rand verringert, da sich die Einzelhandelsstrukturen mittlerweile verändert haben. Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt entspricht der im Regionalplan.

Bestandsstandorte

Das Mittelzentrum Herxheim wird in hohem Maße von den großen Möbelhäusern Gilb und Weber geprägt, im geringeren Maße auch von Bau- und Gartenmärkten. Diese gewachsenen mittelständischen Anbieter sollen durch die Ausweisung von Bestandsstandorten anerkannt werden.

Auch Lebensmittelmärkte mit ihren Angeboten an nahversorgungsrelevanten Waren haben eine elementare Funktion für die Aufrechterhaltung der Grundversorgung der Gemeinde und eine prägende Bedeutung für die Nahversorgungsstruktur. Auch die Standorte der bestehenden Lebensmittelmärkte sind daher ebenfalls nach Möglichkeit zu sichern.

Als Bestandsstandorte in Herxheim werden folgende Standortareale ausgewiesen:

- **Süd (Möbel Gilb):** Gewerbegebiet „Möbel Gilb“ (derzeit Möbel Gilb);
- **Süd (Lebensmittel-Vollsortimenter, Baumarkt):** Sondergebiet ehemaliges Firmengelände Lanzet (derzeit EDEKA und Werkers Welt);
- **West (Möbelmarkt):** Gewerbe- und Industriegebiet West, Sondergebiet Möbelmarkt (derzeit Einrichtungshaus Weber);
- **Ost (Lebensmittel-Discounter 1):** Sondergebiet SO 1 (derzeit Aldi und dm);
- **Ost (Lebensmittel-Discounter 2):** Gewerbegebiet Ost, westlicher Teilbereich (derzeit Penny);
- **Ost (Gartenmarkt):** Sondergebiet SO 2 (derzeit Herxheimer Pflanzenhof);

- **Nordwest (Lebensmittel-Discounter):** Gewerbegebiet Nord-Nordwest (derzeit Netto).

Zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereichs Ortsmitte sind an den Bestandsstandorten keine zusätzlichen Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben vorzunehmen. Erweiterungsmöglichkeiten können eingeräumt werden, sofern hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte entstehen. Dies wäre jeweils durch Einzelfallprüfung nachzuweisen.

2.5.3 Gebiete mit Einzelhandelsausschluss

Um ein ausreichendes Flächenreservoir für die Entwicklung des Gewerbes bereithalten zu können, ist in Gewerbegebieten an städtebaulich ungeeigneten Standorten ein genereller Ausschluss für künftige Einzelhandelsansiedlungen vorzunehmen. Bereits ansässige Einzelhandelsanbieter bzw. Handwerksbetriebe mit eingeschlossenem Einzelhandel (=Mischgebiete) genießen dagegen Bestandsschutz.

Als Gebiete mit Einzelhandelsausschluss werden folgende Standorte empfohlen:

- Gewerbepark West I (mit Ausnahme der bestehenden Anbieter Einrichtungshaus Weber und Sanitätshaus Römer);
- Gewerbepark West II (mit Ausnahme des bestehenden Anbieters Raiffeisenmarkt);
- Gewerbegebiet im Gäxwald (mit Ausnahme des bestehenden Anbieters Rölller & Scherrer);
- Gewerbegebiet Ost (mit Ausnahme der bestehenden Einzelhandelsbetriebe).

2.5.4 Maßnahmen der Bauleitplanung

Die Standortempfehlungen sind zukünftig in Baurecht umzusetzen, entweder durch Anpassung von bestehenden Bebauungsplänen oder durch Erstellung neuer Bebauungspläne. Dabei sollen individuelle Festsetzungen durch einheitliche Sortimentslisten (differenziert nach innenstadtrelevanten und nicht innenstadtrelevanten Sortimenten) ersetzt werden. Es ist eine einheitliche Verwendung der Festsetzungen sowie auf Anwendung der Randsortimentsregeln zu achten, jeweils auf Basis der aktuellen Herxheimer Sortimentsliste und einer einheitlichen Verkaufsflächen-Definition.

2.5.5 Empfehlungen zu Bebauungsplänen mit Einzelhandelsfestlegungen

In den nachfolgenden Tabellen sind die einzelhandelsrelevanten Bebauungspläne zu den Bestandsstandorten und die Empfehlungen der GMA hierzu zu entnehmen.

Bestandsstandort*	Einschlägiger Bebauungsplan	Derzeitige Festlegung im Bebauungsplan für den Bestandsstandort*	GMA-Empfehlung bei Änderung des Bebauungsplans
Süd (Möbel Gilb)	„Möbel Gilb“ (2013)	Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel „Möbelmarkt“ (SO), Verkaufszahl 0,9, davon max. 10 % branchentypische Randsortimente	kein Handlungsbedarf
Süd (Lebensmittel-Vollsortimenter, Baumarkt)	„Ehemaliges Firmengelände Lanzet“ (2014)	SO Einzelhandel – zulässig sind: <ul style="list-style-type: none"> Ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Herzheimer Liste“ (siehe Anlage 2) und abgeschlossenem Lebensmittelhandwerk (Backshop); max. 1.200 m² VK insgesamt; dabei max. 5 % der Gesamt-VK für die innenstadtmazeutische Artikel (inkl. Nahrungsergänzungen) und Medizinprodukte, Blumen & Dekoration, Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Künstler- und Bastelbedarf. Ein großflächiger Baumarkt mit max. 1.000 m² VK insgesamt, davon max. 10 % bzw. max. 100 m² VK für innenstadtrelevante Randsortimente 	Festlegung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel mit <ol style="list-style-type: none"> Lebensmittelmarkt: <ul style="list-style-type: none"> zulässige Gesamtverkaufsfläche 1.500 m² VK innenstadtrelevante Randsortimente (gemäß Herzheimer Liste 2017) beschränkt auf insgesamt max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche Baumarkt: <ul style="list-style-type: none"> kein Handlungsbedarf
West (Möbelmarkt)	Gewerbe- u. Industriegebiet „West“, 2. Änderung (2003)	Sonstiges Sondergebiet (SO) / Möbelmarkt	Festlegung eines Sondergebiets großflächiger Einzelhandel mit <ul style="list-style-type: none"> Kernsortiment Möbel (einschließlich Kücheneinrichtungen und Matratzen), Definition zulässige Gesamtverkaufsfläche zulässige Randsortimente beschränken sich auf insgesamt max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche
West (Raiffeisenmarkt)	„Gewerbe- und Industriegebiet West II“, 1. Änderung (2014)	Gewerbegebiet Einzelhandel nur in Verbindung mit Handwerksbetrieben und produzierendem Gewerbe	kein Handlungsbedarf

Bild 16. Empfehlungen zu Bebauungsplänen, Quelle: GMA 2017

Bestandsstandort*	Einschlägiger Bebauungsplan	Derzeitige Festlegung im Bebauungsplan für den Bestandsstandort*	GMA-Empfehlung zur Änderung des Bebauungsplans
Ost (Lebensmittel-Discounter 1)	Gewerbegebiet Ost, 2. Änderung (2017)	SO1: Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß „Herzheimer Liste“ (Lebensmittel-Discounter mit max. 1.400 m ² VK, Drogeriefachmarkt mit max. 700 m ² VK), dabei zentrenrelevante Warensortimente nur bis zu einem Gesamtverkaufsflächenanteil von max. 5 % zulässig	kein Handlungsbedarf
Ost (Gartenmarkt)	Gewerbegebiet Ost, 2. Änderung (2017)	SO2: Sondergebiet Gartenfachmarkt Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb für Gartenbedarf mit max. 600 m ² VK (ohne Anrechnung von überdachten und nicht überdachten Freiflächen), nahversorgungs- und zentrenrelevante Warensortimente (gemäß „Herzheimer Liste“) sind nicht zulässig.	kein Handlungsbedarf
Nordwest (Lebensmittel-Discounter)	„Nord-Nordwest“ (2015)	GE 3: zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke; unzulässig sind u. a. Tankstellen und Einzelhandel, ausnahmsweise zulässig ist jedoch Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Lebensmittel, Kfz-Handel und Handwerk (ausgenommen Lebensmittelhandwerk) mit Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer un-tergeordneten Fläche von 200 m ²	kein Handlungsbedarf

* Bestandsstandort gemäß Ausweisung im Einzelhandelskonzept der Ortsgemeinde Herxheim 2017

Quelle: Ortsgemeinde Herxheim / GMA-Bearbeitung 2017

Bild 17. Empfehlungen zu Bebauungsplänen, Quelle: GMA 2017