

## 5 Begründung

### 5.1 Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen und Planungszielen

Der Bebauungsplan 2. Änderung Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ geht konform mit der 2006 genehmigten Teilfortschreibung „Regionalbedeutsamer Einzelhandel“ (s.u.) des Regionalplans Mittlerer Oberrhein. Zielen der Raumordnung wird nicht widersprochen. Kongruenzgebot, Beeinträchtigungsverbot und Integrationsgebot werden beachtet (s.u.).

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim/Hügelsheim entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan konkretisiert die Darstellung mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ und stellt u.a. die Zulässigkeit von Nutzungen im Hinblick auf die **Art der baulichen Nutzung** von der BauNVO 1986 und ihrem Verweis auf die BauNVO 1977 auf die **BauNVO 1990** um. Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Die 1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ und auch der Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ gelten daher mit Ausnahme der geänderten Regelungen zur Art der baulichen Nutzung in Teilen fort.

Großflächiger Einzelhandel mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten wird künftig grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig bleibt aber ein dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordneter „Fabrikverkauf“ bzw. Verkauf an der Stätte der Leistung für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente von max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Für einen seit langem ansässigen und baurechtlich genehmigten Betrieb des Lebensmittel-einzelhandels werden Regelungen mittels einer so genannten „Fremdkörperfestsetzung“ getroffen (s.u.).

### 5.2 Planungsziele der Gemeinde

Die Gemeinde Hügelsheim verfolgt mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ mehrere, sich gegenseitig stützende Planungsziele:

- Sicherung und Stärkung des vorhandenen Gewerbegebietes für überwiegend ortsansässiges nicht erheblich belästigendes oder nicht störendes Gewerbe,
- Sicherung und Entwicklung der Grundversorgung in Hügelsheim,
- Beitrag zur Stärkung des ansässigen Einzelhandels sowie
- Beitrag zur stärkeren Bindung örtlicher Kaufkraft in Hügelsheim.

### 5.3 Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet

Zur Sicherung und Stärkung des vorhandenen Gewerbegebietes werden Tankstellen, Vergnügungsstätten und insb. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten mit Verkauf an den Endverbraucher ausgeschlossen.

Tankstellen sind im Gewerbegebiet unzulässig. Dies dient der Minimierung gebietsfremden Verkehrs in der Straße „Am Hecklehamm“. Auch auf den verkehrsgünstiger gelegenen Eckgrundstücken zur stark befahrenen Hauptstraße möchte die Gemeinde künftig keine Tankstellen angesiedelt wissen. Ziel der Gemeinde ist es, am beabsichtigten Kreisel einen stärkeren städtebaulichen Schwerpunkt durch Gebäude oder andere bauliche Kanten zu setzen.

Weiter sind im gesamten Gewerbegebiet Vergnügungsstätten nicht zulässig. Vergnügungsstätten – insbesondere an verkehrsgünstig gelegenen Standorten – sind oft Folgenutzungen bestehender ehemals gewerblich genutzter oder untergenutzter Gebäude. Eine Veränderung von Arbeitsstätten zu expliziten Vergnügungsstätten wird nicht gewünscht. Vergnügungsstätten sind auch als Zwischennutzung unzulässig. Durch Vergnügungsstätten verändern sich oftmals die Zeiten, in denen Geräusche, hier insb. An- und Abfahrt, Türen-

schlagen auf dem Parkplatz, und Anderes geschehen. Anders als bei einem Gewerbebetrieb, bei dem der Inhaber in der Lage ist, in einer wie hier bestehenden Gemengelage durch Rücksichtnahme mit seiner gewerblichen Tätigkeit (Produktionsprozess, bauliche Maßnahmen, aber auch mit Anweisungen an Lieferanten und Mitarbeitern) eine Verträglichkeit mit den zulässigen Betriebsinhaberwohnnutzungen herzustellen, ist dies bei Kunden einer Vergnügungsstätte spät nachts in der Regel nicht oder nur begrenzt möglich.

Gemeindliches Ziel im Gewerbegebiet ist der Ausschluss von derzeit noch im Rahmen der BauNVO 1986 grundsätzlich zulässigen Einzelhandelsbetrieben mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten mit Verkauf an Endverbraucher. Hier richtet die Gemeinde den Fokus besonders auf Einzelhandelsbetriebe, die die Schwelle der Regelvermutung zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (früher 700 m<sup>2</sup> VK) erreichen oder überschreiten.

#### **5.4 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet**

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Derartige Wohnungen sind im Hinblick auf den Immissionsschutz entsprechend auszulegen (z.B. Schallschutzfenster, doppelte Fassaden, Zwangslüftung).

Weiter sind ausnahmsweise Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Diese Regelung eröffnet ggf. Spielräume für die verträgliche ortsübliche Nach- und Zwischennutzung bestehender Gewerbebauten überwiegend ohne größere oder störintensive Nutzungen im Außen- oder Freibereich. Ein Entstehen von großflächigen und störintensiven Anlagen für sportliche Zwecke mit Lärmimmissionen durch z.B. Spielfeld, Trainingsbetrieb, Zuschauer, An- und Abfahrt ist nicht gewünscht.

Ausnahmsweise sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Auch diese Anlagen bieten Potenzial für die Um- und Nachnutzung bestehender Gewerbebauten. Auch könnte eine derartige Nutzung auf kleineren bisher unbebauten Gewerbegrundstücken greifen. Auch diese Anlagen sind, sofern sie wie z.B. bei kirchlichen Zwecken (schall-)schutzbedürftig sein können, im Hinblick auf den Immissionsschutz (Lärm, Geruch etc.) entsprechend den Erfordernissen in der Nachbarschaft und im Gebiet auszulegen.

Mit dem grundsätzlichen Ausschluss von Verkaufsflächen für nah- und zentrenrelevante Sortimente nimmt die Gemeinde ihre Steuerungskompetenz für den teil- und gesamtörtlichen Einzelhandel wahr. Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel soll sich künftig auf anderen Standorten im Gemeindegebiet entwickeln können, nicht jedoch in dem nördlicheren Teil des Gewerbegebietes, das ohne Kontakt zur Hauptstraße ist.

Dennoch bleiben Verkaufsstätten für „Werksverkauf“, also der Verkauf von Produkten eigener Herstellung/Fertigung/Veredelung an der Stätte der Herstellung ausnahmsweise zulässig, sofern der Verkauf der Betriebsstätte deutlich untergeordnet ist und untergeordnet bleibt. Bei manchen Betrieben sind Präsentations- und Verkaufsflächen oft nicht eindeutig zu trennen.

Für die Betriebe, die am Standort im Verhältnis zu ihrer Produktion/ihrem Wirken an Endverbraucher verkaufen, kann der Verkauf ein wesentliches wirtschaftliches Standbein sein. Dies berücksichtigt die Gemeinde durch ausnahmsweise Zulässigkeit.

Mit der flächenhaften Begrenzung auf max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentren- und nahverorgungsrelevante Sortimente will die Gemeinde Hügelsheim diesem Bedürfnis der Gewerbebetriebe entsprechen. Nachteilige Wirkungen für Einzelhandel im Bereich der Nah- und

Grundversorgung in überörtlicher, gesamt- wie auch teilörtlicher Hinsicht sind nicht ersichtlich. Das Entstehen einer Agglomeration ist aufgrund der Neuregelungen nicht zu befürchten.

### **5.5 Festsetzungen im nutzungsbeschränkten Teil des Gewerbegebietes**

Der in der Planzeichnung mit einer Nutzungsbeschränkung gekennzeichnete Bereich (ca. 4.200 m<sup>2</sup>), dient als Pufferzone zum südlich gelegenen schon vor der Entstehung des Gewerbegebietes vorhandenen baulichen Bestand der Ortslage.

Alle Flächen mit „Nutzungsbeschränkung“ werden über die zur Erschließungsstraße „Am Hecklehamm“ orientierten Grundstücksteile des Gewerbegebietes erschlossen. Die Flächen, die mit „Nutzungsbeschränkung“ gekennzeichnet sind, sind keine eigenständig erschlossenen Grundstücke. Der südlich angrenzende Wirtschaftsweg dient nicht der Erschließung der Grundstücke des Gewerbegebietes.

Im nutzungsbeschränkten Teil des Gewerbegebietes sind insb. aus städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Gründen bestimmte Nutzungen nicht oder nur ausnahmsweise zulässig, die im Gewerbegebiet zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Die Abstufung der Nutzungen – im Wesentlichen wie bisher – dient der Vermeidung und Minderung von Konflikten zwischen der gewerblichen Nutzung im Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ und der südlich vorhandenen baulichen / gewerblichen Nutzung in der gewachsenen Ortslage. Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf diesen Flächen auch nicht ausnahmsweise zulässig. Besonders der Kundenverkehr soll nicht tief in das Gebiet gezogen werden.

#### **5.5.1 Unzulässige Nutzungen im nutzungsbeschränkten Teil des Gewerbegebietes**

Unzulässig sind aufgrund von Flächenbedarf, Immissionen, Verkehr, betrieblichen Abläufen (insb. auch nachts) und weiteren Aspekten:

- 1.) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- 2.) Tankstellen,
- 3.) Anlagen für sportliche Zwecke,
- 4.) Vergnügungsstätten sowie
- 5.) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten mit Verkauf an den Endverbraucher gem. Liste (s. Ziff. 2.1.1. am Ende).

#### **5.5.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im nutzungsbeschränkten Teil des Gewerbegebietes**

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Es ist nicht zu erwarten, dass durch diese Nutzungen bodenrechtliche Spannungen hervorgerufen oder verstärkt werden. Derartige Nutzungen werden überwiegend in Gebäuden ausgeübt. Die Pflicht zur Rücksichtnahme auf benachbarte und ggf. schutzbedürftige Nutzungen innerhalb wie auch außerhalb des Gewerbegebietes bleibt bestehen.

#### **5.5.3 Zulässige Nutzungen im nutzungsbeschränkten Teil des Gewerbegebietes**

Zulässig sind innerhalb der mit „Nutzungsbeschränkung“ gekennzeichneten Flächen des Gewerbegebietes Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Von diesen Nutzungen gehen keine wesentlichen Immissionen aus, die Spannungen oder Konflikte in der Umgebung verstärken können.

### **5.6 Fremdkörperfestsetzung „Einzelhandel zur Grundversorgung im Gewerbegebiet“**

Im Gewerbegebiet besteht ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb in relativ verkehrsgünstiger Lage. Er ist derzeit der einzige in der Gemeinde Hügelsheim bestehende Discounter. Der Betrieb gewährleistet die örtliche Grund- und Nahversorgung. Genehmigt sind aktuell 804 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Damit ist die im Zusammenhang mit § 11 Abs. 3 BauNVO entwickelte Vermutungsschwelle der Großflächigkeit mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche überschritten. Der Betrieb ist somit im Bestand als großflächiger Einzelhandelsbetrieb anzusehen. Er genießt aufgrund mehrerer baurechtlicher Genehmigungen Bestandsschutz.

Für das Areal/Anwesen gibt es mittlerweile fünf Baugenehmigungen. Die erste Baugenehmigung wurde am 08.06.1993 erteilt. Von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde damals befreit. Es wurde eine Verkaufsfläche von max. 700 m<sup>2</sup> festgelegt. Am 13.01.1994 wurde eine weitere Baugenehmigung erteilt. Genehmigt wurden gem. Lageplan 677 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Erdgeschoss, 70 m<sup>2</sup> Eingangszone sowie 238 m<sup>2</sup> Lagerfläche im Erdgeschoss.

Am 22.07.1998 wurde eine weitere Baugenehmigung zum „Umbau eines Ladengeschäftes“ mit 804 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erteilt. Die Verkaufsfläche wurde im Erdgeschoss mit 685 m<sup>2</sup> angegeben, der Kassenbereich hat eine Größenordnung von ca. 70 m<sup>2</sup>, der Eingangsbereich eine Fläche von ca. 37 m<sup>2</sup> und eine Bäckerei mit einer Fläche von 40 m<sup>2</sup>.

Als Lagerfläche sind im Erdgeschoss zuletzt ca. 90 m<sup>2</sup> nebst mehreren Kühlbereichen genehmigt und genutzt. Die Anlieferung erfolgt im Norden des Gebäudes.

Die genehmigte Verkaufsfläche befindet sich vollständig im Erdgeschoss.

Das erste Obergeschoss wurde als Wohnung sowie als Fläche für Büronutzung genehmigt. Es wird auch entsprechend genutzt. Es besteht eine von den Nutzungen des Erdgeschosses unabhängige Erschließung durch Treppenhäuser und Lastenaufzug. Das Dach wird nicht genutzt. Das Gebäude ist nur im nördlichen Bereich in einem kleinen Bereich unterkellert. Diese Räume werden als Technikkeller und Nebenraum (Lager/Keller) genutzt.

Die Veränderungen in den letzten 15 Jahren im Einzelhandel haben dazu geführt, dass der Einzelhandelsbetrieb nicht mehr als Vollsortimenter mit kleinem Frischesortiment („Markant-Markt“, nachfolgend dann „nah und gut“-Markt) geführt wird. Der Betrieb wird aktuell als Discounter („Treff 3000“) geführt. Dieser – auch in anderen Gemeinden – allgemein erkennbare Trend wird aus Sicht der Gemeinde besonders im Hinblick auf die zu versorgende Bevölkerung ohne Kfz als nicht positiv gewertet und mit Sorge betrachtet. Falls der Markt sich nicht verändern/anpassen kann, steht anderenfalls zu befürchten, dass der Betrieb aufgegeben wird. Dann wäre die Grundversorgung in Hügelsheim unter Betrachtung der aktuell ansässigen Betriebe nur noch rudimentär gewährleistet.

Der seit langen Jahren an der Einmündung Hauptstraße / Am Hecklehamm ansässige Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb erhält daher moderate Möglichkeiten zur Entwicklung und Anpassung des Sortiments an aktuelle Markterfordernisse. Dies wird durch eine so genannte „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO 1990 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermöglicht.

Zur kurz- und mittelfristigen Stabilisierung/Entwicklung des Standortes werden daher als Obergrenze max. 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente/Sortimentsgruppen festgesetzt. Hauptsortimente der Nah- und Grundversorgung sind Lebensmittel und Getränke. Randsortimente der Nah- und Grundversorgung sind Artikel der Körperpflege, Drogerie und Haushaltswaren. Weitere branchenübliche Randsortimente sind ausnahmsweise bis zu einer Größe von insgesamt 25 % der Verkaufsfläche zulässig.

Das Gebäude kann unter Einhaltung der festgesetzten max. Gesamtverkaufsfläche vollständig erneuert werden (ausnahmsweise Zulässigkeit). So kann in der Zukunft auch eine Änderung des Betriebskonzeptes vorgenommen werden.

Die Gemeinde Hügelsheim ist sich bewusst, dass besonders im Lebensmitteleinzelhandel Veränderungsprozesse stattfinden, die dazu führen können, dass Standorte kurz-, mittel- aber auch langfristig aufgegeben werden. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird daher an diesem Standort kein Sondergebiet „Einzelhandel – Schwerpunkt Nah- und Grundversorgung“ ausgewiesen. Bei einer möglichen Aufgabe des Einzelhandelsbetriebes am Standort soll eine Nutzung entsprechend der Festsetzungen (z.B. Kfz-Werkstatt oder anderes) möglich sein.

### **5.6.1 Kongruenzgebot – Einfügen in zentralörtliches System**

Das Kongruenzgebot soll sicherstellen, dass umliegende Zentrale Orte die ihnen zugewiesenen Aufgaben erfüllen können. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass ein (Zentraler) Ort durch die Aufgabenwahrnehmung außerhalb des ihm zugewiesenen räumlich funktionellen Verflechtungsbereiches die räumlich-strukturell bedeutsame Aufgabenwahrnehmung anderer Zentrale Orte beeinträchtigt. Zentrale Orte haben aber im Gegenstromprinzip auch Rücksicht auf Erfordernisse der Grundversorgung in und von Orten ohne Zentralität zu nehmen.

Ein Verstoß gegen das Kongruenzgebot bei Einzelhandelsgroßprojekten wäre dann anzunehmen, wenn Verkaufsflächen und Sortimente zulässig würden, die in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden dürfen und die von diesen Zentralen Orten Kaufkraft in wesentlichem Umfang abziehen würden. Obwohl die Gemeinde Hügelsheim keine zentralörtliche Einstufung im Regionalplan erfahren hat, sind und bleiben aber Verkaufsstätten, die der Nah- und Grundversorgung der Bevölkerung dienen, auch in Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung zulässig. Es steht außer Frage, dass in der Gemeinde Hügelsheim mit mehr als 4.700 Einwohnern Lebensmittel-Einzelhandel zur Nah- und Grundversorgung zulässig und gewünscht ist.

Der bestehende Einzelhandelsbetrieb wie auch ein ggf. erweiterter Einzelhandelsbetrieb, der die Möglichkeiten der Fremdkörperfestsetzung wahrnimmt, widersprechen dem Kongruenzgebot nicht. Die „Fremdkörperfestsetzung“ entspricht sowohl im Rahmen der Erweiterung um ca. 150 – 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, aber im Hinblick auf die Gesamtverkaufsfläche mit max. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einem zeitgemäßen marktfähigen Lebensmitteleinzelhandel für die Einwohner von Hügelsheim. Diese Größenordnungen sind auch in den benachbarten Gemeinden anzutreffen. Das im Sommer 2009 vorgelegte Einzelhandelsgutachten der GMA stellt fest, dass für alle damals in Hügelsheim untersuchten Märkte über 70 % des Umsatzes aus Hügelsheim generiert werden.

Die Gemeinde Hügelsheim handelt als Satzungsgeber durch Begrenzung der Verkaufsfläche am Standort des einzigen Discounters und durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nah- und zentrenrelevanten Sortimenten auf anderen großen Flächen im Gewerbegebiet nachvollziehbar und maßvoll, um die Nah- und Grundversorgung zu sichern. Der Einzugsbereich auch eines erweiterten „Treff 3000“ bleibt auch künftig mit einem sehr großen Schwerpunkt auf das Gebiet der Gemeinde Hügelsheim begrenzt.

### **5.6.2 Kaufkraft in Hügelsheim - Kaufkraftabflüsse aus Hügelsheim**

In der Umgebung von Hügelsheim finden sich einige großflächige Einzelhandelsbetriebe und Discounter in zum Teil auch nicht integrierter Lage. Das Marktgeschehen im Raum Rastatt, Baden-Baden-Bühl wird durch sehr unterschiedliche Faktoren geprägt, z.T. ist es auch nachteilig überprägt. Es ist keine idealtypische Situation vorhanden. Nah- und Grundversorgung ist in benachbarten Ortslagen z.T. deutlich attraktiver (mehr Verkaufsflächen, mehr Parkplätze an der Betriebsstätte, z.T. mehrere Discounter/Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierter Agglomeration, modernere Betriebsstätten, etc.). Die Gemeinde Hügelsheim stellt fest, dass die benachbarten Ortslagen hier besser positioniert sind.

Der bestehende Lebensmittel-Markt gewährleistet aktuell in Hügelsheim noch die Versorgung von mehr als 4.700 Einwohnern mit Gütern des täglichen Bedarfs. Es ist nicht zu erwarten, dass ein um ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geringfügig erweiterter Einzelhandelsbetrieb

im Bereich der Grundversorgung mit begrenzten Parkmöglichkeiten für Kfz am Standort mehr als 30 % seines Umsatzes auf den zusätzlichen Flächen und/oder mit verändertem Sortiment mit Kaufkraft von Ortslagen außerhalb Hügelsheim generieren kann.

Modellhaft müsste in Hügelsheim ein Großteil der örtlich vorhandenen Kaufkraft am Ort für die Grund- und Nahversorgung ausgegeben werden. Stattdessen kommt es aufgrund zahlreicher und vielfältiger Angebote in der Nachbarschaft zu Kaufkraftabflüssen. Der örtliche Einzelhandel entspricht nicht dem örtlichen Kaufkraftpotenzial.

Das Einzelhandelsgutachten der GMA zur Kaufkraft in Hügelsheim kommt zum Ergebnis, dass aufgrund der in Hügelsheim vorhandenen Kaufkraft grundsätzlich ein großflächiger Discounter, ein großflächiger Vollsortimenter und ein Drogeriemarkt (ca. 600 m<sup>2</sup>) der Sicherung der Nah- und Grundversorgung sich dauerhaft am Markt halten müssten. Aufgrund der Verflechtungen im Raum (Pendeln der Menschen zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Einkaufen/Versorgung) ist auch bei einer Verbesserung der Situation durch Erweiterung und Neuansiedlung von Betrieben anzunehmen, dass weiterhin örtliche Kaufkraft aus Hügelsheim abfließen wird. Es kommt aber durch Streuumsätze im Zusammenhang mit dem Flughafen, der Nähe zu Frankreich und der verkehrsreichen Hauptstraße zu einem gewissen Ausgleich für die aus Hügelsheim abfließende Kaufkraft.

### **5.6.3 Beeinträchtungsverbot - keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Nachbargemeinden**

Das Vorhaben darf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit von (zentral-) örtlichen Versorgungskernen (Stadt- bzw. Ortskern) oder definierten zentralen Versorgungsbereichen sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens (hier Ortskern und Teilorte) nicht beeinträchtigen.

Die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (z.B. Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Der Vermutungs- oder Anhaltswert für eine Annahme eines „Verstoßes gegen das Beeinträchtungsverbot“ liegt gem. Einzelhandelserlass Baden-Württemberg bei einem möglichen Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 %.

Die Regelung des Einzelhandelserlasses würde umfänglich greifen, wenn in Hügelsheim die örtliche Kaufkraft in bestehenden Einzelhandelsbetrieben schon weitgehend gebunden wäre. Dies ist aber nicht der Fall. Derzeit profitieren die Hügelsheim benachbart ansässigen Einzelhandelsbetriebe von der in Hügelsheim nicht stark gebundenen Kaufkraft in unterschiedlichem Anteil über Pendlerverflechtungen bzw. Einkaufsverkehr überwiegend mittels Kfz.

Vor diesem Hintergrund erscheint ein Umsatzverlust von 10 Prozent und mehr im Sortiment „Nahversorgung“ bei einer Erweiterung des Treff 3000 um max. 200 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche – auch aufgrund der ungünstigeren Situation bei den Stellplätzen als nicht wahrscheinlich. Allein die schon jetzt von Discountern in den Nachbargemeinden vorgehaltenen Stellplätze sind zahlenmäßig oft deutlich größer (oft mehr als 100) als am Standort „Treff 3000“ (etwas mehr als 50).

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden wie z.B. Iffezheim oder Rheinmünster und auf dortige bestehende Standorte und deren Entwicklungsoptionen sind durch die Fremdkörperfestsetzung nicht gegeben. Der Bebauungsplan sichert die Nah- und Grundversorgung in Hügelsheim im Rahmen der örtlichen Kaufkraft. Eine übermäßige Abwanderung oder ein wesentliches nachteiliges Anziehen von Kaufkraft aus Nachbargemeinden an den Standort der Fremdkörperfestsetzung nach Hügelsheim ist nicht ersichtlich.

Die Funktionsfähigkeit anderer zentraler Orte bzw. die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens wird durch die Fremdkörperfestsetzung auch bei Orten ohne Zentralität nicht gefährdet. Wirkungen durch die Fremdkörperfestsetzung bleiben auf Hügelsheim beschränkt bzw. werden bei den tatsächlich in der Region vorhandenen Kaufkraftströmen nicht wesentlich in Erscheinung treten.

#### **5.6.4 Integrationsgebot - keine wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulichen Gefüges in Hügelsheim**

Der Betrieb befindet sich in bebautem Umfeld. Die Lage ist derzeit eher als „teilintegriert“ einzustufen. Eine Prüfung hat ergeben, dass es für einen oder gar mehrere Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels derzeit in Hügelsheim im Hauptort keine besser geeigneten Standorte gibt. Es sind keine Areale oder Grundstücke verfügbar. Die Grundstücke sind kleinteiliger und eignen sich nicht für eine zeitgemäße Betriebsgröße und/oder entsprechende Parkmöglichkeiten für Kfz.

Durch die absehbare zeitnahe Realisierung des zweiten Bauabschnittes der im Flächennutzungsplan vorgezeichneten baulichen Entwicklung des Baugebietes „Unten an der Landstraße“ südlich der Einmündung der Straße „Am Hecklehamm“ durch einen privaten unabhängigen Erschließungsträger wird sich die Integration des Standortes in das örtliche Gefüge deutlich verbessern. Nach Abschluss der Aufsiedelung im neuen Baugebiet ist der Standort dann als integriert anzusehen, da Wohnbebauung von einigem Gewicht entsteht.

Der Standort an der Einmündung zum Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ ist auch künftig auf die Größe der Ortslage und die Einwohnerschaft von Hügelsheim gut abgestimmt. Er ist auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer z.B. dem Fahrrad im weitgehend ebenen Gelände von Hügelsheim gut zu erreichen. Durch die 2. Änderung mit der Ausweisung von zusätzlicher Verkaufsfläche im Rahmen der Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauN-VO 1990 wird weder das vorhandene städtebauliche Gefüge noch die Funktionsfähigkeit des kleinen innerörtlichen zentralörtlichen Versorgungskerns/zentralen Versorgungsbereiches rund um das Rathaus („Ortskern“) noch die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens beeinträchtigt.

#### **5.6.5 Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns in Hügelsheim**

Durch die Fremdkörperfestsetzung kommt es zu keiner Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches in Hügelsheim. Der Betrieb stellt aktuell die Grundversorgung sicher. Durch die Erweiterung soll der Betrieb wirtschaftlich gestärkt werden.

Im Zusammenhang mit möglichem Einzelhandel im neuen Baugebiet wie auch mit der vorhandenen Tankstelle kann künftig von einem zentralen Versorgungsbereich von der Ortslage (Bereich rund um das Rathaus) aus in Richtung Nordosten gesprochen werden. Ggf. verringern sich aufgrund des neuen Kreisels die trennenden Wirkungen des Verkehrs auf der Hauptstraße durch die Dämpfung der Geschwindigkeitsspitzen.

Wesentliche Beeinträchtigungen sind auch im Zusammenwirken mit einem Discounter (Aldi) in Ergänzung mit einem neuen Drogerie-Marktes (dm) auf der gegenüber liegenden Straßenseite im neuen Baugebiet nicht ersichtlich. Auch in dieser Kombination bleiben ausweislich der „Markt- und Standortuntersuchung für den Einzelhandel der Gemeinde Hügelsheim“ (GMA, Ludwigsburg Juli 2009) mögliche Wirkungen immer noch im Rahmen der Sicherung der Grundversorgung durch stärkere Bindung der örtlichen Kaufkraft in Hügelsheim.

#### **5.7 Erfordernis der Änderung von weiteren Festsetzungen und Regelungen**

Die Änderung weiterer Festsetzungen und Regelungen ist nicht erforderlich.

### **5.7.1 Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ)**

Eine Umstellung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (hier insb. GRZ/GFZ) von der BauNVO 1986 mit ihrem Verweis auf die BauNVO 1977 erfolgt nicht. Die BauNVO 1990 ist bei diesem Aspekt nicht maßgebend.

Würde diese Umstellung erfolgen, wären in der Folge Beitragsbescheide neu zu erlassen. Es ist nicht ersichtlich, dass eine Umstellung einen Vorteil für die ansässigen Gewerbebetriebe bringt.



## 6 Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

### 6.1 Methodisches Vorgehen und Annahmen – beschleunigtes Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2. Änderung Bebauungsplan „Am Hecklehamm“ umfasst eine Fläche von rund 8,3 ha (ca. 83.000 m<sup>2</sup>). Hiervon sind rund 73.000 m<sup>2</sup> als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Der Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gem. Anlage 1 UVPG ist somit überschritten. Die Schwelle zur UVP-Pflicht liegt bei 100.000 m<sup>2</sup> und wird nicht erreicht.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann dann durchgeführt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung die Schwelle von 70.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und die Vorprüfung im Einzelfall ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen (nachteiligen) Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Der Planzeichnung des Bebauungsplans sind sieben Teilflächen mit der Festsetzung „Gewerbegebiet (GE)“ zu entnehmen. Diese Teilflächen haben summarisch eine Fläche von ca. 73.000 m<sup>2</sup>. Die festgesetzten Grundflächenzahlen im Bebauungsplan nach BauNVO 1986 bewegen sich zwischen 0,6 GRZ und 0,75 GRZ.

Für die Bestimmung des relevanten Prüfwertes gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird hier vereinfachend - zu Ungunsten des Plangebers - die BauNVO 1990 mit dem Höchstwert von 0,8 GRZ gem. § 19 Abs. 2 BauNVO angesetzt.

Dies führt zu folgendem Ergebnis:

**zulässige Grundfläche: ca. 73.000 m<sup>2</sup> \* 0,8 GRZ = ca. 58.400 m<sup>2</sup>**

Die Schwelle von 70.000 m<sup>2</sup> wird nicht erreicht. Es kann somit die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 zum BauGB durchgeführt werden, um herauszufinden, ob die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB gegeben sind.

Es ist dabei zu beachten, dass die Gemeinde bei der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nur grundsätzlich abzuschätzen hat, ob durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen entstehen können, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Vorprüfung hat nicht das Ziel, mit einer in Einzelheiten oder Details gehenden Untersuchung das mögliche Vorliegen erheblicher Umweltauswirkungen abschließend festzustellen.

Es geht um eine überschlägige Einschätzung, ob ein Bebauungsplan bzw. hier die Änderung eines Bebauungsplans voraussichtlich erhebliche (nachteilige) Umweltauswirkungen haben kann.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Die Behördenbeteiligung erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

Es ist von Bedeutung, inwieweit sie zur Klärung der Frage, ob voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, beitragen können.

## 6.2 Vorprüfung des Einzelfalls anhand der Kriterien der Anlage 2 BauGB

Nr.	Kriterium	Bewertung:
1	Merkmale des Bebauungsplans, insb. in Bezug auf	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) setzt „Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insb. zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen enthalten.“	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erkennbar
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erkennbar
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insb. im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erkennbar
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.	Keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insb. in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufung und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erkennbar
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen),	Keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen,	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erkennbar
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten,	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erkennbar
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	Im Bundesanzeiger gem. § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	Keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar
2.6.2	Naturschutzgebiete gem. § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar
2.6.3	Nationalparke gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst,	Keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar
2.6.6	Wasserschutzgebiete gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31b des Wasserhaushaltsgesetzes,	Keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nrn. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erkennbar
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar

### **6.3 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall:**

Als Ergebnis der Vorprüfung im Einzelfall ist festzustellen, dass in Anwendung der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB weder bei einzelnen Kriterien noch in der Summe der Kriterien keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festzustellen oder zu besorgen sind. Es besteht für die Änderung des Bebauungsplans keine UVP-Pflicht.

Das Verfahren kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden. Ein Umweltbericht ist entbehrlich. Hierauf wird im Verfahren hingewiesen.

Aufgestellt:

Hügelsheim, den 28.03.2011



.....  
Reiner Dehmelt  
Bürgermeister



2.8. FEB. 2011

Bruch

Am Hecklehamm

Hecken

Herracker

Am Hecklehamm

Halpstraße B 36

Römerstraße

Hamweg

K3731

Blumenstraße

Neue Straße

Rheinstraße

Gartenstraße

Halpstraße B 36

Ostendstraße

Kornstraße

Korbmacherweg

Handwerkerstraße

