

GEMEINDE HAßLOCH

**1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 94 'Herrenweg'**
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Fassung vom 24.10.2018

Planverfasser:



WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Verfahrensvermerke

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen, Schreiben mit Frist zur Abgabe einer Stellungnahme	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Erörterung der Stellungnahmen und Anregungen aus der Beteiligung nach § 3(2) + § 4(2) BauGB		am
Satzungsbeschluss in der Fassung vom ...	gem. § 10 (1) BauGB	am

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplan-Änderung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Haßloch, den

.....

Lothar Lorch
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB am

Satzung

über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 'Herrenweg'

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den am (Beschluss zur öffentlichen Auslegung) rechtskräftigen Fassungen.

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - hat der Gemeinderat der Gemeinde Haßloch in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 'Herrenweg' als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 24.10.2018 maßgebend.

Änderungsinhalte

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 'Herrenweg' sind die planungsrechtlichen Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes im Sondergebiet betroffen: Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wird die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.600 qm auf 2.000 qm erhöht. Durch diese Erhöhung und die damit einhergehende Erweiterung des Gebäudes wird die festgesetzte GRZ von 0,8 geringfügig überschritten, sodass ein weiterer Punkt bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen wird. Im zeichnerischen Teil wird das Baufenster des Teilbereichs SO1 entsprechend der geplanten Erweiterung vergrößert und das Baufenster des Teilbereichs SO2 verkleinert. Zudem wird die Gesamtdarstellung des Planes (Stellplatzflächen, Grünflächen) an den Bestand angepasst. Die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert bestehen.

Bestandteile der Änderungssatzung

A	Planzeichnung	in der Fassung vom 24.10.2018
B	planungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 24.10.2018

Anlagen zur Änderungssatzung

Begründung	in der Fassung vom 24.10.2018
------------	-------------------------------

Gesonderte Anlagen zur Änderungssatzung

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes Herrenweg in Haßloch, GMA, Ludwigsburg	in der Fassung vom 06.02.2018
--	-------------------------------

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgend genannten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 94 'Herrenweg' werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung wie folgt geändert bzw. ergänzt, die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter:

Bisherige Festsetzung:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Teilbereich SO1 - Sondergebiet für Einzelhandel

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe als nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche des einzelnen Betriebs maximal 1.600 m² beträgt und im Kernsortiment ausschließlich Sortimente geführt werden, die gemäß nachfolgender Ziffer 1.3.1 als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, wobei das Randsortiment, sofern es zentrenrelevante Sortimente gemäß nachfolgender Ziffer 1.3.2 umfasst, maximal 10% der Verkaufsfläche des Betriebs einnimmt

Neue Festsetzung:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Teilbereich SO1 - Sondergebiet für Einzelhandel

Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe als nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche des einzelnen Betriebs maximal **2.000 m²** beträgt und im Kernsortiment ausschließlich Sortimente geführt werden, die gemäß nachfolgender Ziffer 1.3.1 als nahversorgungsrelevant eingestuft werden, wobei das Randsortiment, sofern es zentrenrelevante Sortimente gemäß nachfolgender Ziffer 1.3.2 umfasst, maximal 10% der Verkaufsfläche des Betriebs einnimmt

Bisherige Festsetzung:

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EFH) beträgt 113.00 Meter über Normalnull (m ü.NN).
- Die Gebäudehöhe GH gilt nur für Flachdächer und ist das Maß zwischen der EFH und der Oberkante Flachdachattika. Die Gebäudehöhe darf mit Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Erschließungskernen und sonstigen technischen oder gestalterischen Anlagen um bis zu 1.20 m überschritten werden. Wandscheiben dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 2.20 m überschreiten, wobei deren Ansichtsfläche über der Attika insgesamt maximal 20 m² betragen darf.
- Die Traufhöhe TH gilt nur für Pultdächer und ist das Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
- Die Firsthöhe FH gilt nur für Pultdächer und ist das Maß zwischen der EFH und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Neue Festsetzung:

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EFH) beträgt 113.00 Meter über Normalnull (m ü.NN).
- Die Gebäudehöhe GH gilt nur für Flachdächer und ist das Maß zwischen der EFH und der Oberkante Flachdachattika. Die Gebäudehöhe darf mit Aufzugsüberfahrten, Lüftungsan-

lagen, Erschließungskernen und sonstigen technischen oder gestalterischen Anlagen um bis zu 1.20 m überschritten werden. Wandscheiben dürfen die Gebäudehöhe um bis zu 2.20 m überschreiten, wobei deren Ansichtsfläche über der Attika insgesamt maximal 20 m² betragen darf.

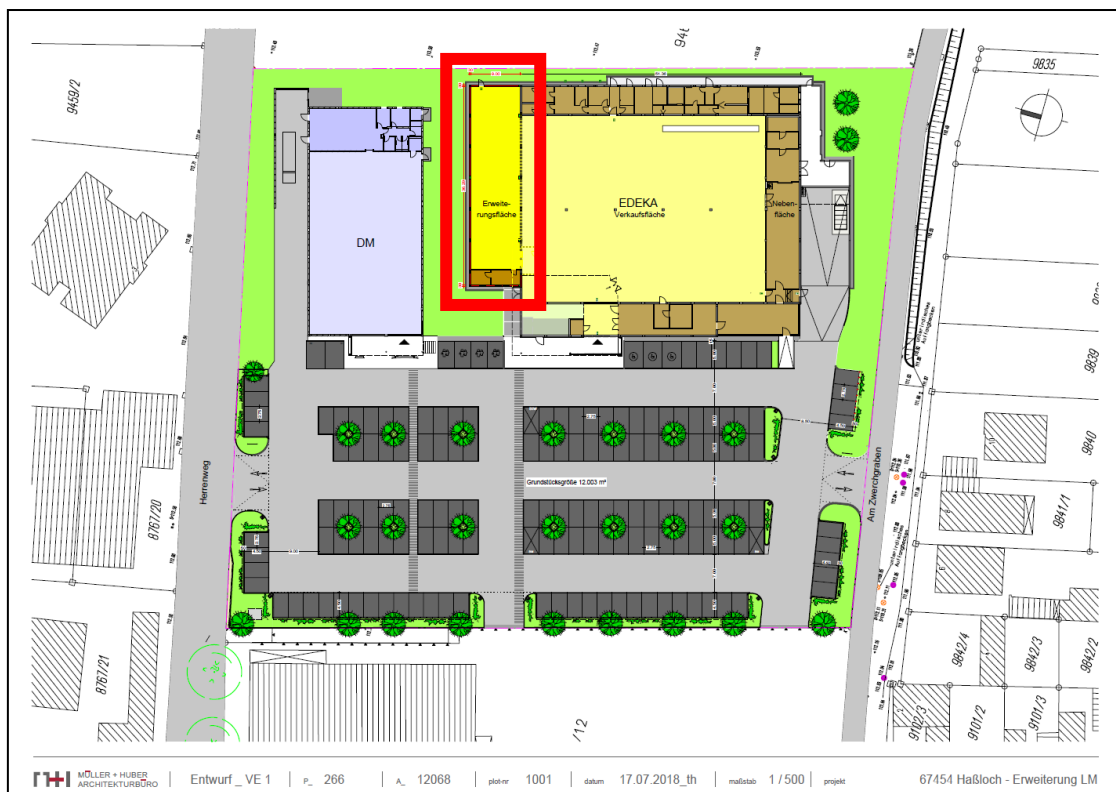
- Die Traufhöhe TH gilt nur für Pultdächer und ist das Maß zwischen der EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite.
- Die Firsthöhe FH gilt nur für Pultdächer und ist das Maß zwischen der EFH und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- **Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf geringfügig überschritten werden (bis 0,85).**

Begründung

1 Planerfordernis und Ziel der Planung

In der Gemeinde Haßloch soll der zwischen Herrenweg und Zwerchgraben befindliche EDEKA-Vollsortimenter erweitert werden. Die zusätzlichen Verkaufsflächen sind unter raumordnerischen Gesichtspunkten genehmigungsfähig (siehe Ziffer 7). Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 94 „Herrenweg“ setzt für die Fläche ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel fest. Innerhalb des Sondergebietes beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche derzeit 1.600 m². Die Erweiterung soll vornehmlich der Vergrößerung des Getränkesortiments dienen. Um die Verkaufsflächenvergrößerung auf rund 2.000 m² realisieren zu können, muss der Bebauungsplan geändert werden.

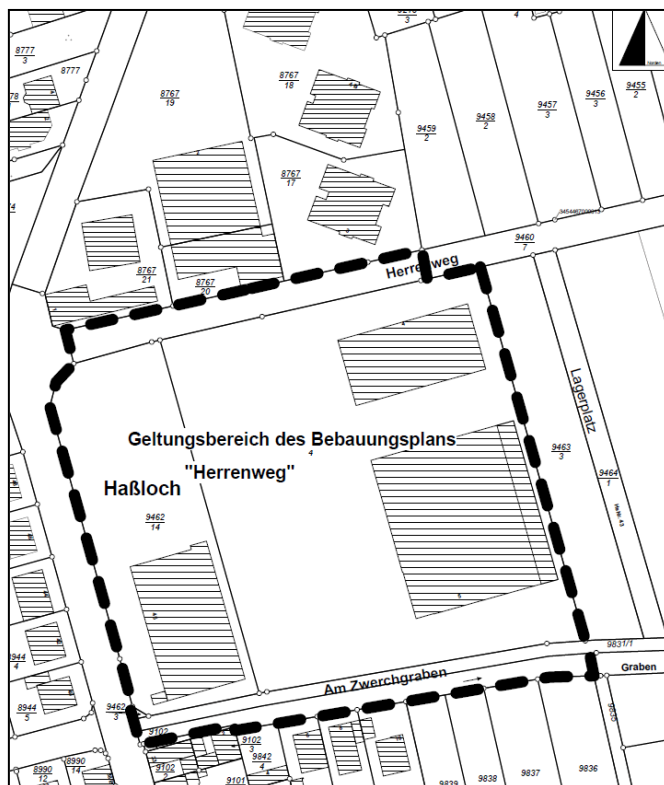
Konzeptplan Erweiterung, Erweiterung rot umrandet (Stand 07/2018, ohne Maßstab):



2 Abgrenzung des Plangebiets / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 'Herrenweg' ist aus dem nachfolgenden Lageplan ersichtlich. Er umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 94 „Herrenweg“.

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 „Herrenweg“ (ohne Maßstab):



3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn

- a) in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 qm oder, bei einer (*überbaubaren*) Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)
- b) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um ein Gebiet, das durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst und bereits bebaut ist. Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird eine Erweiterung des Bestandes und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Sicherung des Nahversorgungsstandortes Haßloch ermöglicht.

Zu a):

Mit der vorliegenden 1. Änderung ist nur eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen vorgesehen, die geplante Gebäudeerweiterung kann größtenteils innerhalb des bereits

festgesetzten Baufensters und der festgesetzten Grund- bzw. Geschossfläche realisiert werden.

Der Grenzwert des § 13a BauGB von 20.000 qm für die zulässige Grundfläche wird nicht überschritten.

Zu b):

Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) enthält eine Liste der Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Für Bauvorhaben sind die Ausführungen unter Ziffer 18 des UVPG maßgeblich, hier insbesondere die Ziffern 18.7 und 18.8. Für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes ist eine Vorprüfung nach UVPG erforderlich, da die Geschossfläche den Prüfwert von 1.200 m² überschreitet (siehe Anlage 1 des UVPG, Punkt 18.8).

In Anlehnung an die im UVPG dargestellten Vorgehensweise und den dabei abzu prüfenden Kriterien wurde bereits im Zuge der Bebauungsplanaufstellung im Jahr 2009 eine vereinfachte Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommen. Die Vorprüfung kam zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

Da sich die Verkaufsflächenerweiterung größtenteils innerhalb der bereits bestehenden Baugrenzen abwickelt, wird eine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung als nicht erforderlich erachtet.

Zu c):

Unter § 1(6) Nr. 7 BauGB werden die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz genannt. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind und dementsprechend die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 'Herrenweg' im beschleunigten Verfahren erfolgt.

Demnach kann gemäß § 13a (2) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

4 Örtliche Gegebenheiten und Bestand

Der betreffende Edeka-Markt befindet sich in Standortgemeinschaft mit weiteren (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben: einem Penny-Lebensmittelmarkt (südwestlich des Edeka) und einem dm-Drogeriemarkt (nördlich des Edeka). Östlich des Edeka-Marktes befindet sich derzeit eine ungenutzte Grünfläche mit unterschiedlichen Grünstrukturen, die jedoch in absehbarer Zeit als Wohnbaufläche entwickelt wird. Südlich des Edeka-Marktes befindet sich gegenüber einem Graben sowie eines Feldwegs eine weitere Grünfläche sowie in unmittelbarer Nähe bestehende Wohnbebauung.

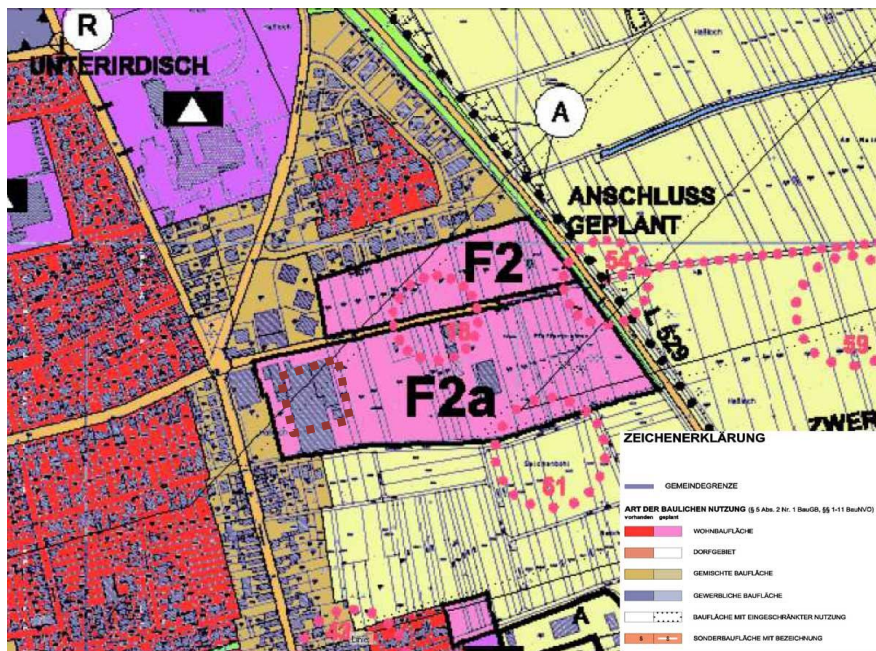
5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Haßloch ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche i.S.d. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist ein Bebauungsplan im Sinne des Systems der zweistufigen Bauleitplanung grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da dieser Bebauungsplan die derzeit dargestellte Nutzungsart „geplanter Wohnbaufläche“ in „Sonderbaufläche für Einzelhandel“ ändert, ist eine Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans erforderlich. Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

gemäß § 13a BauGB hat die Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung zu erfolgen. Demnach hat die Gemeindeverwaltung nach Satzungsbeschluss die graphischen Darstellungen und die textliche Begründung entsprechend redaktionell anzupassen. Eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans mit förmlichem Verfahren, Beteiligungsmöglichkeiten und einer Genehmigungspflicht ist nicht erforderlich.

Nachfolgend ist der bislang wirksame Flächennutzungsplanausschnitt abgebildet (ohne Maßstab):



6 Belange der Raumordnung

Auswirkungsanalyse zur Erweiterung des Nahversorgungsstandortes Herrenweg in Haßloch (GMA, 06.02.2018)

In einer Auswirkungsanalyse des Büros GMA, Ludwigsburg, wurde untersucht, welche wettbewerblichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen als Folge der geplanten Erweiterung des Gesamtstandortes zu erwarten sind. Ebenso wurde überprüft, ob das Vorhaben mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben vereinbar ist. Die abschließende Bewertung des Vorhabens lautet folgendermaßen:

„Bei der Erweiterung des Nahversorgungsstandortes Herrenweg in Haßloch handelt es sich auch nach der beantragten Erweiterung noch um Anbieter, die ganz überwiegend als Nahversorger für die Standortgemeinde Haßloch dienen. In Haßloch sichert er in ganz wesentlichem Umfang die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere im Nordosten der Gemeinde. Als bereits bestehender Nahversorgungsstandort, der sich inmitten eines Wohngebiets befindet, fügt er sich in das örtliche Versorgungsgefüge und in die Siedlungsstruktur ein.

Hervorzuheben ist, dass von dem Erweiterungsvorhaben keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen ausgehen, weder in Haßloch noch in angrenzenden Kommunen. Das Einzugsgebiet des bestehenden Nahversorgungsstandortes in Haßloch vergrößert sich durch das Erweiterungsvorhaben nicht, weil dies von den umliegenden starken Wettbewerbsstandorten und den zunehmenden Distanzen verhindert wird (leistungsstarke Nahversorger in den meisten Nachbarkommunen vorhanden). Da sich die Auswirkungen des Vorhabens auf eine Vielzahl von Anbietern und Standorten verteilen, werden die Umsatzumverteilungswirkungen zu Lasten von einzelnen Anbietern sehr niedrig. Im theoretischen Höchstfall

werden in Haßloch ca. 2% zu Lasten anderer Anbieter umverteilt, in den umliegenden Kommunen weitaus weniger. Wegen der gegebenen Standortverteilung der Wettbewerber im Untersuchungsraum – die hauptsächlich betroffenen Lebensmittelmärkte befinden sich zumeist außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen – werden integrierte Geschäftszentren nicht wesentlich von dem Vorhaben betroffen sein. Leitbetriebe der Nahversorgung, die für die örtliche Versorgungsstruktur besonders wichtig sind, werden nicht gefährdet. Auch die Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen der angrenzenden Kommunen werden nicht gefährdet. Wesentliche Auswirkungen auf städtebaulich und versorgungsstrukturell relevante Standorte im Untersuchungsraum sind also nicht absehbar. Die zentralen Orte werden in ihren Versorgungsfunktionen nicht beeinträchtigt.

Das Erweiterungsvorhaben in Haßloch erfüllt somit die raumordnerischen Anforderungen an großflächige Einzelhandelsvorhaben, wie sie in den einschlägigen Zielen und Grundsätzen in der Landes- und Regionalplanung (LEP IV, ERP) formuliert werden. Auch in Verbindung mit den beiden benachbarten Betrieben (Penny, dm) werden alle Ziele eingehalten.

Zugleich entspricht es den Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Haßloch, welches in Übereinstimmung mit der Regionalplanung beschlossen wurde. Demnach befindet sich der Vorhabenstandort an einem ausgewiesenen „Versorgungsstandort Nahversorgung“, wo moderate bestandsorientierte Erweiterungen möglich sind, sofern davon keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich ausgehen. Dieses ist hier nicht der Fall. Auch im zentralen Versorgungsbereich von Haßloch sind nur geringfügige Umsatzumverteilungen in Folge des Vorhabens zu erwarten (im worst-case ca. 2%).

Das Vorhaben fügt sich insgesamt in die langjährigen Ziele des Einzelhandelskonzeptes ein. Der Standort sichert die Nahversorgung im unmittelbaren Wohnumfeld und stärkt damit die verbrauchernahe Versorgung. Im Übrigen kompensiert der Flächenzuwachs eine jüngst stillgelegte Fläche im Gewerbegebiet (Lidl). Auch in diesem Sinn entwickelt sich die Nahversorgungssituation in Haßloch konsequent in Richtung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes.“

Das gesamte Dokument ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt.

7 Raumordnerischer Entscheid/Vereinfachte raumordnerische Prüfung

Der von der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vorliegende Raumordnerische Bescheid zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (24.05.2018) besagt folgendes:

„ Unter Beachtung der im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) und im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar enthaltenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie nach Abwägung der sich aus § 2 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 1 Abs. 4 Landesplanungsgesetz (LPIG), dem LEP IV und dem ROP 2004 ergebenden Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung ergeht folgender raumordnerischer Entscheid:

1. Die Erweiterung des EDEKA-Marktes am Standort Herrenweg in der Gemeinde Haßloch ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.
2. Die insgesamt zulässige Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter beträgt 2.000m².
3. Im Übrigen gilt die Feststellung des raumordnerischen Bescheides vom 03. April 2012 fort, insbesondere
4. Durch die Bauleitplanung ist die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt-relevanten Warensortimenten im Bereich zwischen Herrenweg und der Straße am Zwerchgraben auszuschließen. Die maximalen Verkaufsflächen sind in einem Bebauungsplan festzusetzen.“

8 Naturschutzrechtliche Belange / Artenschutz

Der Umweltbericht entfällt aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens (s. Erläuterungen Ziffer 3). Bereits im Zuge der Freiräumung des Gesamtgeländes vor der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Herrenweg“ wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt (Bioplan, März 2009). Die Einschätzung kam zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der darin aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen kein Verbotstatbestand gem. § 42 Abs. 5 Satz 2-4 BNatSchG entsteht. Die Maßnahmen wurden im Zuge der Geländefreiräumung sowie der Errichtung der neuen Gebäude eingehalten. Da sich die Verkaufsflächenerweiterung größtenteils innerhalb der bereits bestehenden Baugrenzen abwickelt und keine Anhaltspunkte für eine Betroffenheit geschützter Arten abzusehen sind, wird eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung als nicht erforderlich erachtet.

9 Retention

Die bisher vorhandene Retentionsmulde zwischen dem dm-Markt und dem Edeka-Markt wird auch weiterhin in der gleichen Dimension vorhanden sein. Das Retentionsvolumen wurde hinsichtlich der Erweiterung des Edeka-Marktes überprüft. Die Überprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das Volumen ausreichend ist um auch die Wassermengen des Erweiterungsdaches aufzunehmen.

10 Änderungsinhalte

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 'Herrenweg' sind die planungsrechtlichen Festsetzungen zur maximal zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes im Sondergebiet betroffen: gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan wird in Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten von Edeka die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.600 qm auf 2.000 qm erhöht. Durch die Erweiterung wird die festgesetzte GRZ von 0,8 geringfügig überschritten, sodass ein weiterer Punkt bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen wurde. Im zeichnerischen Teil wird das Baufenster des Teilbereichs SO1 entsprechend der geplanten Erweiterung vergrößert und das Baufenster des Teilbereichs SO2 verkleinert. Zudem wird die Gesamtdarstellung des Planes (Stellplatzflächen, Grünflächen) an den Bestand angepasst. Die örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert bestehen.