

Gemeinde Grenzach-Wyhlen
Landkreis Lörrach

**Erste Änderung des Bebauungsplans
„Hörnle I“**

als Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Begründung

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1. Anlass für die Änderung / Verfahren

Im Plangebiet ist bereits seit 2002 Lebensmittel-Handel ansässig. Im Zuge mehrerer Erweiterungen wuchs der ansässige Markt über die Grenze der Großflächigkeit bis auf 1.000 m² Verkaufsfläche an; hierfür wurde zuletzt der Bebauungsplan „Hörnle I“ aufgestellt und am 16.10.2015 rechtskräftig



Abb. 1: Luftbild, Quelle: Geoportal des Landkreises Lörrach.

Der Markt entwickelte sich aufgrund seiner Lage in mittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze weiterhin positiv, weshalb nun eine Erweiterung auf 1.300 m² Verkaufsfläche vorgesehen ist. Die Erweiterung aber nur auf den bereits bestehenden Betriebsflächen vollzogen werden, sodass keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.

1.2. Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Bundesstraße B 34 und der Bahnlinie Basel – Waldshut in der westlichen Ortslage des Ortsteils Grenzach, etwa 250 m vor dem Grenzübergang nach Basel. Die Größe liegt bei ca. 1,02 ha. Die Abgrenzung der Änderung entspricht der des Urplans „Hörnle I“.

Die Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans der Innenentwicklung, M 1:500, zu entnehmen.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

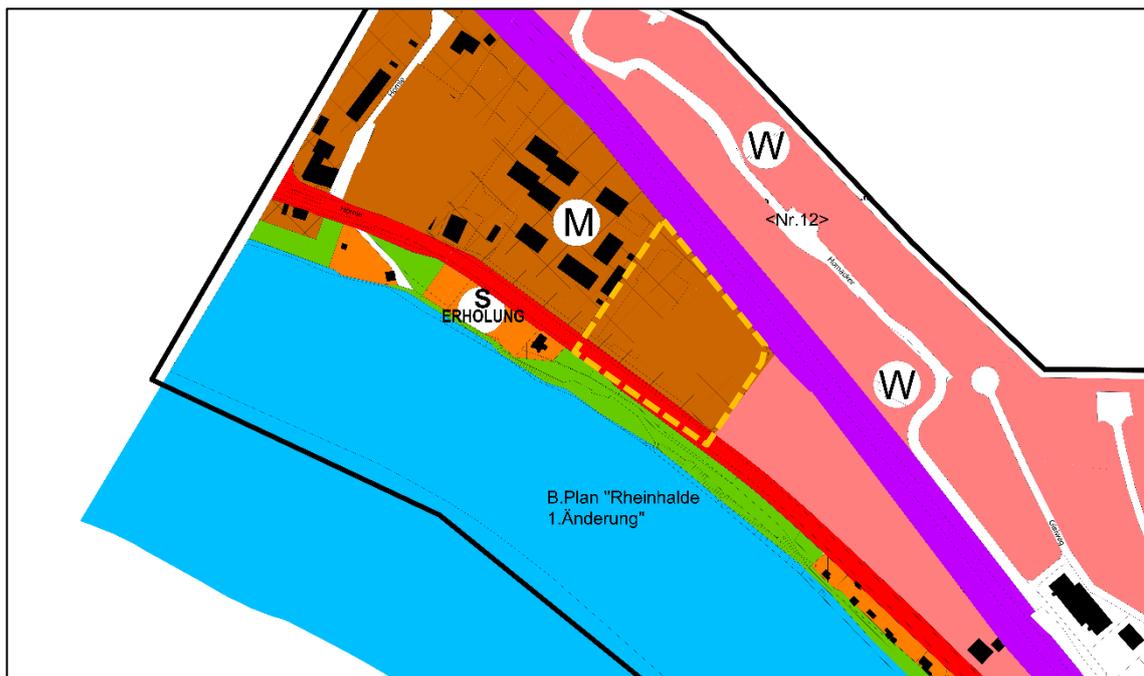


Abb.2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich), Plangebiet markiert.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Stand: 18.10.2013 ist das Gebiet als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt; ein Planauszug ist beigefügt.

Die erste Änderung des Bebauungsplans „Hörnle I“ kann gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren im Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt werden. Daher ist der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im bestehenden Bebauungsplan ist im Rahmen eines Sondergebiets „Lebensmittelmarkt und Wohnungen“ ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² zulässig.

Im Rahmen der Änderung soll die Verkaufsfläche auf 1.300 m² erweitert werden; dies geht mit einer Erweiterung des Baufensters einher. Durch die Erweiterung werden einige Parkplätze überbaut; die erforderliche Menge an Stellplätzen ist aber weiterhin vorhanden. Das zulässige Sortiment wird in Zusammenarbeit mit dem Fachgutachter neu geregelt.

Zur Klärung, ob die Erweiterung ortsverträglich ist, wurde eine gutachterliche Stellungnahme des Büros Dr. Acocella erstellt, die dem Bebauungsplan beigelegt ist. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die geplante Erweiterung den Zielen der Regional- und Landesplanung entspricht:

*Standort des Planvorhabens ist die Gemeinde Grenzach-Wyhlen, der im Regionalplan die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugewiesen ist. Somit wird das **Konzentrationsgebot**, eingehalten.*

*Wohnbebauung befindet sich derzeit lediglich im Obergeschoss des Planvorhabens sowie im Osten des Standorts; entsprechend den Planungen können im Obergeschoss des Vorhabens weitere Wohnungen entstehen. Der Standort ist deshalb als integriert einzustufen. Somit ist das **Integrationsgebot** eingehalten.*

Wenn der Markt schon nicht existenznotwendig auf Zuflüsse von Kaufkraft von außerhalb des Ortsteils Grenzach angewiesen ist, ist er erst recht nicht in einer Größenordnung auf solche Zuflüsse von außerhalb der Gemeinde angewiesen,

die der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als Kennzeichen für eine Verletzung des Kongruenzgebots angibt. Somit hielte der erweiterte Markt das **Kongruenzgebot** ein.

Selbst wenn der unter worst-case-Aspekten abgeleitete zusätzliche Umsatz ausschließlich in der Standortgemeinde zu Umverteilungen führen würde - schon wegen in jedem Vorhaben zu erwartenden Streuumsätzen ein vollkommen unrealistischer Extremfall - erreichen diese maximal den im Einzelhandelserlass genannten Anhaltswert von ca. 10%. Da die Umverteilungen in der Standortgemeinde regelmäßig am höchsten sind, sind auch für Nachbargemeinden Beeinträchtigungen auch ohne vertiefte Untersuchung auszuschließen.

Damit kann auch ohne vertiefte Verträglichkeitsuntersuchung ein Verstoß gegen das **Beeinträchtungsverbot** ausgeschlossen werden.¹

Die empfohlene Beschränkung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächen wird entsprechend aufgenommen, sodass innerhalb der **gesamt-VK von 1.300 m²** maximal 130 m² für Non-Food-Sortimente sowie maximal 195 m² für Aktionswaren genutzt werden dürfen. Gegenüber des bisher gültigen Bebauungsplans (350 m² VK für Non-Food inkl. Aktionswaren) werden die kritischen Sortimente enger geregelt, um für den Standort verträglich zu sein.

3. UMWELTBELANGE

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Verfahren der Innenentwicklung gem. §13a BauGB durchgeführt. Daher entfallen u.a. der Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz.

Die Erweiterung des Marktes spielt sich lediglich auf bisher als Parkplatz genutzten Flächen ab, es werden keine umfangreichen zusätzlichen Flächen versiegelt. Die drei im Rahmen der Erweiterung zu entfernenden Bäume werden andernorts auf dem Parkplatz ersetzt.

Die in §2 UVPG genannten Schutzgüter werden durch die Erweiterung des Marktes nicht negativ berührt.

¹ Zusammengefasst übernommen aus: „Gutachterliche Stellungnahme zur geplanten Erweiterung des Aldi-Marktes am Hörnle“, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung, 2018

4. VERKEHR

Die Erschließung des Markts war bisher in der Regel unproblematisch. Durch die Vergrößerung des Marktes bei gleichzeitiger Verkleinerung des Parkplatzes führt zwar zu einer Verknappung des Stellplatz-Angebotes, die in der Landesbauordnung vorgesehenen Stellplätze je Quadratmeter Verkaufsfläche sind aber weiterhin eingehalten.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

5.1. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

5.2. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Wird im Rahmen der Offenlage ergänzt.

STADTBAU LÖRRACH

Grenzach-Wyhlen, den __.__.2018


St. Färber, Stadtplaner

Dr. Benz,
Bürgermeister