

Erweiterung Norma Gewerbegebiet Kuseler Straße

Begründung zum Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Baumholder,
Stadt Baumholder

ENTWURF

18.01.2024



KERN
PLAN

Erweiterung Norma Gewerbegebiet Kuseler Straße

Im Auftrag:



Stadt Baumholder
Hauptstraße 10
56885 Baumholder

IMPRESSUM

Stand: 18.01.2024, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung:

Fabian Burkhard, M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	12
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	16
Anhang	19

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Firma Norma betreibt in der Stadt Baumholder, in der Kuseler Straße einen Lebensmittelmarkt. Die Nachfrage der Kunden ist an diesem Standort gleichbleibend hoch. Allerdings entspricht die Filiale nicht den zeitgemäßen Anforderungen.

Aus betrieblicher Sicht ergibt sich daher die Notwendigkeit zur Optimierung der Filiale und Steigerung der Attraktivität des Marktes.

Das neue Konzept der Firma Norma sieht die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm auf maximal 1.400 qm vor. Dazu soll der bestehende Baukörper nach Süden in die Stellplatzfläche hinein erweitert werden. Es ist nicht geplant die Erschließungssituation zu ändern.

Neben dem Lebensmittelmarkt ist die Ergänzung um ein Café / Backshop / Metzgerei mit Aufenthaltsbereich, sowie die Bereitstellung der erforderlichen Stellplätze geplant.

Die äußere Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt, wie bisher, über die Kuseler Straße. Die erforderlichen Stellplätze (ruhender Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück bzw. unmittelbar angrenzend untergebracht werden.

Das Vorhaben ist nach aktueller Rechtsgrundlage nicht realisierungsfähig. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung bedarf es daher gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Stadt Baumholder hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Norma Gewerbegebiet Kuseler Straße“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4.500 m².

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 4.500 m² in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Nach den Bestimmungen der Nrn. 18.6 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist bei einem Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, für den in „sonstigen Gebieten“ bzw. im Innenbereich ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird und dessen zulässige Geschossfläche zwischen 1.200 qm und 5.000 qm beträgt, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen. Der Schwellenwert von 1.200 qm Geschossfläche wird im vorliegenden Fall überschritten, weshalb eine entsprechende Vorprüfung erforderlich ist.

Bei der allgemeinen Vorprüfung ist die Anlage 2 zum UVPG heranzuziehen, um im Rahmen einer überschlägigen Prüfung festzustellen, ob die Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 3c UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Die Ergebnisse dieser überschlägigen Prüfung sind der entsprechenden Tabelle im Anhang zu entnehmen.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Baumholder stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich im östlichen Stadtgebiet der Stadt Baumholder unmittelbar angrenzend an die Kuseler Straße (L 176).

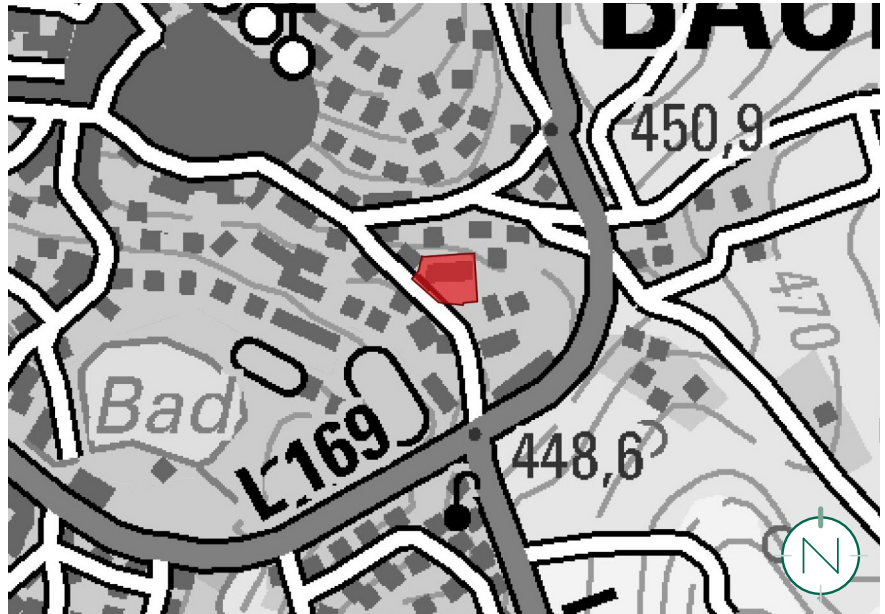
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung und gemischt genutzte Bebauung der Mambächeler Straße mit den privaten Grün- und Freiflächen,
- im Osten und Süden durch gewerblich genutzte Flächen
- im Westen durch die Kuseler Straße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet wird bereits durch den aktuell bestehenden und zu erweiternden Nor-



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP (2023); Bearbeitung: Kernplan

ma Markt genutzt. Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes befinden sich Restgrünflächen.

Die von der Planung betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG

Die direkte südliche und östliche Umgebung des Plangebietes ist durch gewerblich genutzte Flächen geprägt. Westlich und nördlich schließen Wohnnutzungen und gemischt genutzte Bebauung an das Plangebiet an.



Luftbild mit Geltungsbereich; ohne Maßstab; Quelle: ©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2023); Bearbeitung: Kernplan

Insgesamt ist die Umgebung des Plangebietes durch Wohn-, Misch- und Gewerbenutzungen geprägt.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 5m ab.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung hat die Topografie jedoch keine Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Kuseler Straße (L 176) und ist somit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Ringstraße und die L348 ist die Autobahn A 8 (AS Freisen) in ca. 10km zu erreichen.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 350 m südwestlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Schulzentrum“ (Buslinie 292, 820 ,822 823). Eine weitere Bushaltestelle befindet sich in ca. 900 m Entfernung im Bereich des Friedhofs (Bernkasteler Straße).

Da es sich um einen bestehenden Standort handelt, sind keine weiteren Erschließungsanlagen erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung ebenfalls bereits vorhanden.

Die Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über die bestehende Trennkanalisation. Es ist nur mit einem geringfügigem Anstieg des Abwasseraufkommens zu rechnen, da die Erweiterung auf bereits heute versiegelten Flächen erfolgt.

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen rechtzeitig vor der Bauausführung mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



Norma Markt mit angrenzender Bäckerei und Metzgerei



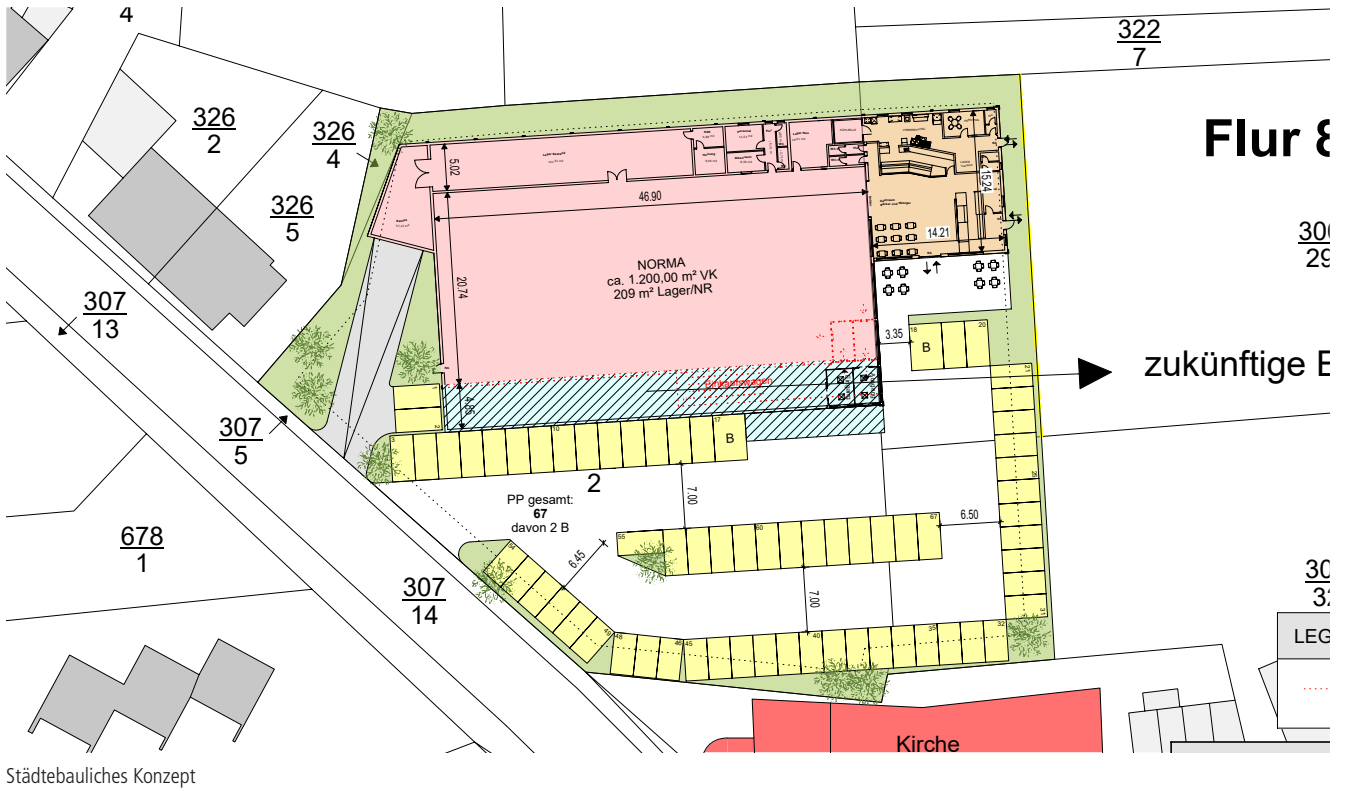
Blick von der Kuseler Straße

Berücksichtigung von Standortalternativen

Ziel der vorliegenden Planung ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscounters (Norma-Markt) in Baumholder. Eine Prüfung von Nutzungsalternativen bleibt somit außen vor.

Im Sinne der wohnstandortnahen Versorgung ist es ein Anliegen der Stadt Baumholder den Lebensmitteldiscounter langfristig am Standort Kuseler Straße zu sichern (aktiver Bestandsschutz). Um wettbewerbsfähig zu bleiben, ist eine Verkaufsflächenenerweiterung notwendig. Damit ist der Standort vorgegeben. Freie verfügbare Standorte in unmittelbarer Umgebung existieren nicht. Eine Betrachtung von Pla-

nungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.



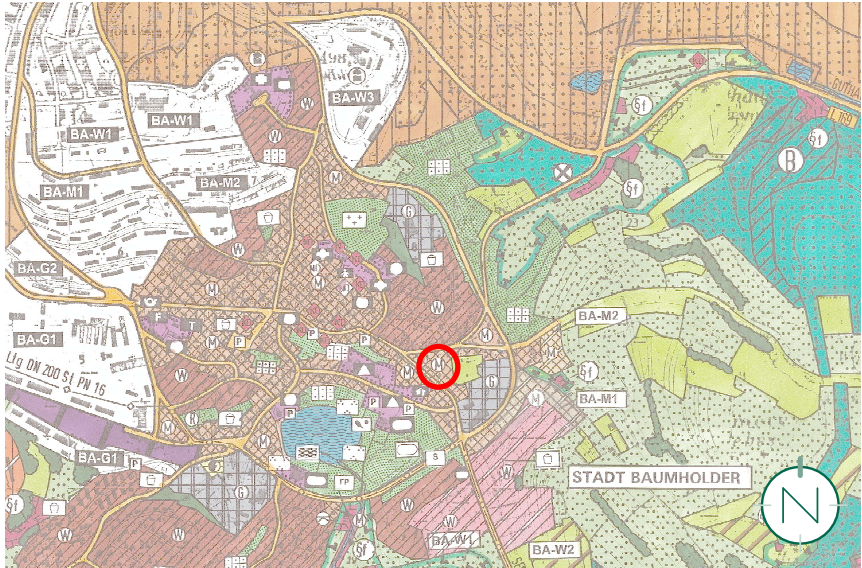
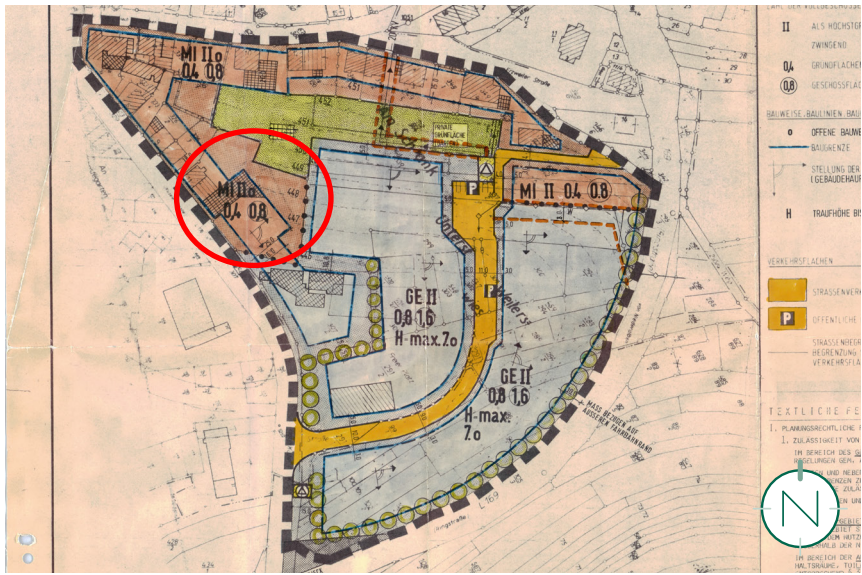
Städtebauliches Konzept

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm IV inkl. 4. Teilfortschreibung LEP IV vom 30. Januar 2023	
Allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G)	
Z 57: Zentralitätsgebot: Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in zentralen Orten möglich.	Die Stadt Baumholder verfügt über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Das Zentralitätsgebot kann als erfüllt bewertet werden. (Quelle: Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (2023): Auswirkungsanalyse Erweiterung des Norma Marktes in Baumholder Kuseler Straße 11, Stand: November 2023)
Z 58: Städtebauliches Integrationsgebot: Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig.	Der Projektstandort ordnet sich in das Siedlungsgebiet der Stadt Baumholder ein. Einen abgegrenzten ZVB gibt es wegen des Fehlens eines Einzelhandelskonzeptes in Bauholder nicht. Auf Grundlage der faktischen Gegebenheiten wurde ein zentraler Bereich abgegrenzt, der allerdings nur über kleinteilige Nahversorgungsangebote verfügt. Der Projektstandort liegt innerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit des ZB, so dass eine Siedlungsintegration im Sinne einer fußläufigen Versorgungsfunktion angenommen werden kann. (Quelle: Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (2023): Auswirkungsanalyse Erweiterung des Norma Marktes in Baumholder Kuseler Straße 11, Stand: November 2023)
Z60: Nichtbeeinträchtigungsgesbot: Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche, noch die Versorgungsbereiche benachbarter Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.	Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters um 400 qm auf 1.400 qm Verkaufsfläche führt im worst case zu einem jährlichen Umsatzzuwachs von rund 6,6 Mio. €, wovon 5,7 Mio. € als Foodumsätze einzuordnen sind. Der größte Teil dieses Umsatzes wird auf der derzeit bestehenden Verkaufsfläche bereits erzielt, so dass die zusätzliche Umsatzerwartung von 2,0 Mio. € maßgeblich ist. Die dadurch verursachten Umsatzenlenkungen erreichen in keinem Fall eine Umlenkungsquote, die höher als 7,6% des jeweiligen Bestandsumsatzes liegt. Der Abwägungsschwellenwert von 10% wird somit nirgendwo im Untersuchungsgebiet erreicht. Damit sind in jedem untersuchten zentralen Versorgungsbereich städtebauliche Wirkungen vollkommen auszuschließen. Wettbewerbswirkungen werden entstehen. Auswirkungen auf die Erfolge der Sanierungsmaßnahmen im Stadtzentrum sind nicht auszuschließen. (Quelle: Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (2023): Auswirkungsanalyse Erweiterung des Norma Marktes in Baumholder Kuseler Straße 11, Stand: November 2023)
Z 61: Agglomerationsverbot: Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb städtebaulich integrierter Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzung in der Bauleitplanung entgegenzuwirken.	Der Standort in Baumholder, bildet im Sinne des Zieles 61, keine Agglomeration. (Quelle: Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH (2023): Auswirkungsanalyse Erweiterung des Norma Marktes in Baumholder Kuseler Straße 11, Stand: November 2023)
Regionaler Raumordnungsplan Region Rheinhessen-Nahe 2. Teilfortschreibung	
zentralörtliche Funktion:	Kooperierendes Mittelzentrum
Vorrang- / Vorbehaltsgebiete:	<ul style="list-style-type: none"> Es sind keine Vorranggebiete betroffen
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet liegt in einem gentechnikfreien Gebiet gem. § 19 LNatSchG. Demnach ist in einem Streifen von 3.000 m Breite um Naturschutzgebiete, Nationalparks und Natura 2000-Gebieten die Freisetzung von gentechnisch veränderten Organismen und der Anbau von gentechnisch veränderten Pflanzen verboten. Gem. § 19 LNatSchG gilt im Übrigen § 35 BNatSchG; Gebiet hiervon nicht betroffen waldbetonte Mosaiklandschaft (Grundtyp) Landschaft: Baumholder Platte keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen

Kriterium	Beschreibung
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Regionalpark, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturparks, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Kulturdenkmäler nach § 8 DSchG Rheinland-Pfalz	<ul style="list-style-type: none"> nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> Gem. den Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abufr, 05.06.2022) sind Lebensräume n. Anh. I FFH-RL oder n. § 30 BNatSchG geschützte Biotope nicht betroffen Gem. dem Modul FT/FP-Artnachweise sind in der betreffenden, die östliche Siedlungslage von Baumholder und das südwestlich angrenzende Halboffenland umfassenden Rasterzelle (Gitter-ID 3805496) keine Arten der Roten Listen und/oder Arten der Anhänge II/IV der FFH-Richtlinie bzw. Anh. 1/Art. 4(2) der VSR registriert
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Da von dem Planvorhaben Einzelbäume oder Gehölzbestände betroffen sind, die als Gelege für Vögel dienen könnten, muss der nach § 39 BNatSchG festgelegte allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere beachtet werden. Nach § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG ist es verboten, „Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen“.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach § 19 i.V.m. dem USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop-/Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> Der ca. 0,45 ha große Geltungsbereich umfasst das Gelände des bestehenden NORMA-Marktes mit Parkplatz Das Marktgebäude soll in die vorhandene Parkplatzfläche vergrößert werden Die gesamte Planungsfläche ist bis auf eine gestörte, ruderal geprägte, z.T. gesicherte, ca. 2-3 m breite Hangfläche entlang der Kuseler Str. und die schmalen, lediglich mit einem Zierstrauch bepflanzten Randflächen an der seitlichen Grundstücksgrenze und hinter dem Gebäude vollständig vegetationsfrei Selbst die weiteren Parktrennflächen sind geschottert, die gesamte Fläche ist damit ca. 90% überbaut oder versiegelt Potenzial für Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten besteht daher ausschließlich am Bestandsgebäude; möglicherweise ist hier an den Lücken der Fassadenverblendungen oder Dachüberständen mit Haussperlingen zu rechnen; innerhalb des angebauten Unterstandes mit Kühlaggregat ist der Hausrotschwanz nicht auszuschließen <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Lage im stark versiegelten, überwiegend gewerblich genutzten Umfeld im südwestlichen Siedlungsbereich von Baumholder ständige Fahrzeug- und Fußgängerbewegungen auf der Parkplatzfläche daher sehr starke Stör- und Lärmdisposition Planbereich fast vollständig versiegelt

Kriterium	Beschreibung
	<p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gebäude besitzen Verblendungen, so dass in Lücken und Hohlräumen eine Brut von Gebäudebrütern (und hier insbesondere des Haussperlings, der als Nahrungsopportunist oftmals auf dem Gelände von Supermärkten und Discountern anzutreffen ist) nicht auszuschließen ist; in den mit Lochblechen verschlossenen hinterlüfteten Verblendungen der Dachabschlüsse wäre diese jedoch im Bereich von Fehlstellen möglich, die nicht erkannt wurden • In dem offenen Anbau mit Kühlaggregat ist eine Brut des Hausrotschwanzes möglich • Entsprechende Hinweise auf Brutvorkommen ergaben sich im Rahmen der Begehung allerdings nicht • Auch die wenigen Grünflächen (inkl. des Zierstrauches im Einfahrtbereich) können als Brutstätte ausgeschlossen werden • Die Fläche ist daher vermutlich nur Teillebensraum für die siedlungstypischen Nahrungsopportunisten (Haussperling oder Elster) • In (nicht erkannten) Fehlstellen wäre auch ein Zugang für quartiernehmende Fledermäuse möglich; auch hierauf ergaben sich keine Hinweise (Kotanhäufungen o.ä.) • Das stark versiegelte Umfeld, die minimalen Vegetationsbereiche sowie fehlende Versteck- und Überwinterungsstrukturen lassen auch eine Präsenz von Reptilien und hier die ausschließlich in Frage kommende Mauereidechse äußerst unwahrscheinlich erscheinen • Weitere planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen (Amphibien, Insekten) können auf der Fläche ausgeschlossen werden, <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bis auf Gebäudebrüter (und hier v.a. der Haussperling, evtl. Hausrotschwanz) sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gem. dem besonderen Artenschutz planungsrelevanten Arten auf der Fläche auszuschließen • Auch ist die Fläche nicht als essentieller Nahrungsraum für die genannten Arten einzustufen • Aufgrund der o.g. Brut- und Quartierpotenziale für die streng geschützte Artengruppen Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Vorfeld eines Rückbaus eine Gebäudeprüfung geboten, hierbei sind insbesondere die Fassaden erneut auf Fehlstellen und Spuren (Altnester, Kotspuren etc.) zu überprüfen • Sollten Vögel an oder in den Gebäuden nisten, ist der Rückbaubeginn ggf. zu verschieben, um den Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 auszuschließen • Im Fall brütender Haussperlinge sind an den geplanten Gebäuden als Ersatz künstliche Nisthilfen vorzusehen, da bei ihm als Art der Vorwarnstufe eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 nicht vorausgesetzt werden darf • Die in diesem Fall artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme wird jedoch grundsätzlich auch ohne Nachweis empfohlen • Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen nicht zu erwarten <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen n. Anh. 1 der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen • Da den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches keine essentielle Bedeutung als Lebensraum i.S.d. § 19, Abs. 3 Nr. 1, BNatSchG zugewiesen werden kann, entsprechende Arten hier nicht vorkommen oder im Falle der hier potenziell vorkommenden Arten(gruppen) eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes nicht prognostiziert werden kann, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz nicht zu erwarten, daher ist eine Freistellung von der Umwelthaftung im Zuge des Bauleitplanverfahrens möglich

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Baumholder stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p>  <p>Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Verbandsgemeinde Baumholder (2012), Quelle: Verbandsgemeinde Baumholder</p>
Bebauungsplan	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kuseler Straße“ (1994), demnach ist das Vorhaben aber nicht realisierbar. Es ist davon auszugehen, dass für die Stellplätze die nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden können, mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im Umfeld grundsätzlich Baurecht existiert.</p> <p>Der Bebauungsplan „Erweiterung Norma Gewerbegebiet Kuseler Straße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kuseler Straße“ aus dem Jahr 1994.</p>  <p>Bebauungsplan 2. Teiländerung Gewerbegebiet Kuseler Straße (1994), Quelle: Stadt Baumholder</p>

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 -14 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet, hier: Gebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt, Lebensmittel-Discounter)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan soll die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes inklusive Café / Backshop / Metzgerei ermöglichen. Als Art der baulichen Nutzung wird aus diesem Grund ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gebiet für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittelmarkt, Lebensmittel-Discounter)“ festgesetzt. Damit wird dem bestehen-

den Bedarf einer Erweiterung des Bestandsmarktes auf eine Verkaufsfläche von 1.400 qm Rechnung getragen. Die Verkaufsfläche von 1.400 qm bezieht sich dabei auf die Verkaufsfläche der Norma Filiale, des Cafés mit Backshop und der Metzgerei.

Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein in diesem Sinne wesentlicher Unterschied liegt dann vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in § 2 bis 10 BauNVO geregelten Grundtypen zuordnen und sich deshalb sachgerecht nicht mit einer auf sie gestützten Festsetzung erreichen lässt.

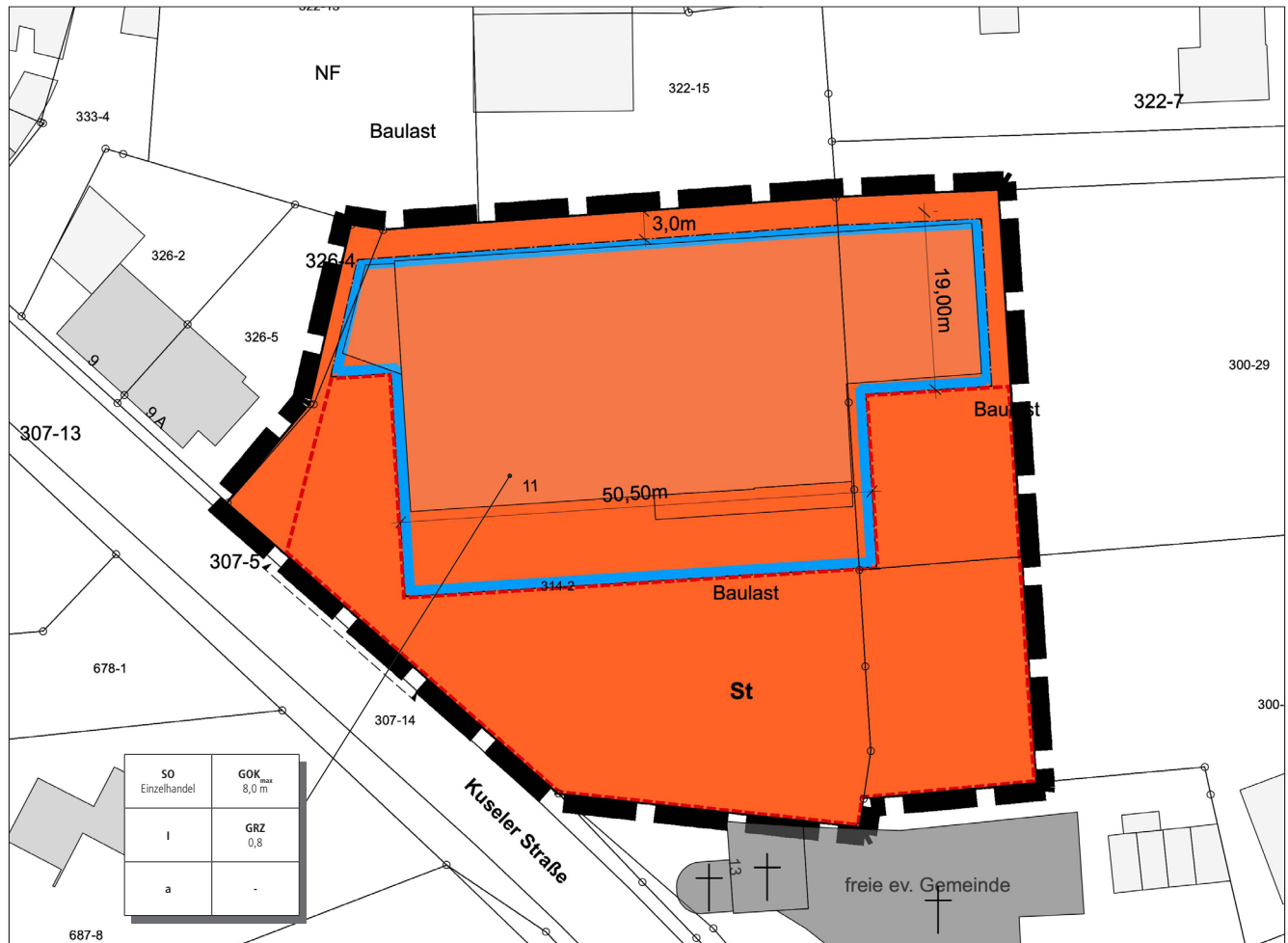
Die besondere Funktion und Bedeutung eines großflächigen Einzelhandels rechtfertigt die Festsetzung als Sondergebiet und

gewährleistet, dass es hier nicht zu anderen Nutzungen kommt.

Weitere Nutzungen sind an diesem Standort nicht vorgesehen, weshalb auch die Festsetzung eines Kerngebietes nach BauNVO ausscheidet.

Zulässig sind alle für den großflächigen Einzelhandel erforderlichen Nutzungen und funktional damit im Zusammenhang stehenden Einrichtungen, wie Stellplätze und Ladestationen für Elektromobile von Kunden und Mitarbeitern. Einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung wird damit entgegengewirkt.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland -Palz - (Zustimmung vom 15. Oktober 2002); Bearbeitung: Kernplan

Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der Gebäudeoberkante exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt. Die festgesetzten Höhen sind von den gängigen Maßen moderner Lebensmittelmärkte bzw. dem Bestand abgeleitet.

Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudeoberkante, Attika, etc.).

Mit der Definition der Höhe der baulichen Anlagen wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur umgebenden Bebauung weitgehend zu verhindern und eine angemessene Integration ohne erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Durch die Höhenfestsetzungen wird einer überdimensionierten Höhenentwicklung vorgebeugt. Dadurch soll verhindert werden, dass durch Nicht-Vollgeschosse (z.B. durch Staffelgeschosse) eine unverhältnismäßige Ausnutzung erfolgt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.), Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile bis zu einer Höhe von max. 2,0 m überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den

Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht gemäß § 17 BauNVO dem Orientierungswert für die bauliche Nutzung in Sondergebieten.

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Die Überschreitung der GRZ von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 S. 2 ist diesbezüglich laut BauNVO möglich – im Einzelfall dürfen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die definierte GRZ weiter überschreiten (§ 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO). Diese Überschreitung ist im vorliegenden Fall notwendig.

Diese geringfügige Überschreitung der GRZ von 0,8 auf 0,9 gem. § 19 Abs. 4 S. 2 für Nebenanlagen ist städtebaulich begründet. Insbesondere aufgrund

- am Zuschnitt des Grundstücks und fehlender sonstiger Erweiterungsmöglichkeiten
- des Bedarfs einer hohen Anzahl von Stellplätzen und Nebenanlagen zur Unterbringung des ruhenden Kundenverkehrs,
- mangelnder Alternativen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs,

geht mit der Planung eine hohe Bodenversiegelung einher.

Dies steht dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entgegen (Bodenschutz i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB). Mit der Überschreitung der GRZ-Kappungsgrenze wird jedoch der besonderen städtebaulichen Situation und dem geplanten Nutzungsspektrum Rechnung getragen.

Eine geringere GRZ würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstückes führen, die

vorgesehene Erweiterung wäre nicht realisierungsfähig.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Dadurch, dass die Überschreitung der GRZ (§ 17 BauNVO) sich lediglich auf Nebenanlagen bezieht und maßgeblich durch die erforderlichen Stellplätze hervorgerufen wird, führt die Überschreitung der GRZ auf 0,9 für Nebenanlagen beispielsweise nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die eines erhöhten Lärmpegels oder einer Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes bedingt.

Da die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächentiefen eingehalten werden, sind die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Arbeitsstätten, sowie an den Brandschutz erfüllt.

Der Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt: nicht überbaute Grundstücksflächen sind als intensiv begrünte Grünflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen oder weitere Nebenanlagen benötigt werden; Dachbegrünung für Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 10°; je 8 Stellplätze ist bei der Neuanlage von Stellplätzen mindestens ein Baum anzupflanzen (s. Festsetzungen zu privater Grünfläche und Anpflanzungen).

Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich untergeordnete Nebenanlagen wie Stellplätze zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen werden. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Gem. § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse leitet sich aus dem städtebaulichen Konzept ab.

Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann durch die Festset-

zung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Staffelgeschoss, Keller) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt. Auch der östlich und südlich angrenzende gewerbliche Bestand weist überwiegend eine ein- bis zweigeschossige Bebauung auf, sodass damit einer wesentlichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes entgegengewirkt wird.

Bauweise

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden.

Gemäß der aktuellen Nutzung ist im Plangebiet eine abweichende Bauweise erforderlich, da das Gesamtgebäude eine Länge von mehr als 50 m aufweist und Teile des Baukörpers bereits im Grenzabstand errichtet wurden.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Baugrenzen sind großzügig gewählt, um bei der Realisierung der geplanten Erweiterung des Lebensmittelmarktes weitgehende Flexibilität und Spielräume zu haben. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird durch die Festsetzung der GRZ auf 0,8 der Grundstücksfläche vorgebeugt.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Wege, Müllsammelplätze). Die zur

Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze mit ihren Einfahrten sind sowohl innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten als auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung im Bereich ausgewiesener gewerblicher Bauflächen bereitgestellt. Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes werden hierdurch vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen bzw. verweist auf die landesweiten Kennwerte. Dieser ist aus ortsplanerischer Sicht ausreichend. Somit werden ausreichend Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen.

Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind zudem auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze mit ihren Einfahrten zulässig. Diese werden bedarfsabhängig angeordnet.

Anschluss an Verkehrsflächen, hier: Ein- und Ausfahrtsbereich

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Stellplatzein- und ausfahrt ist ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich zulässig. Dies dient primär der Gefah-

renreduktion und Verkehrsentlastung. Die Erschließungssituation wird gegenüber dem Bestand nicht verändert.

Versorgungsflächen / -anlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet zukünftig mit Elektrizität versorgt werden kann ohne gesonderte Flächen hierfür festzusetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufgrund der Brut- und Quartierpotenziale für die streng geschützte Artengruppe Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Vorfeld des Rückbaus eine Gebäudeprüfung geboten, hierbei sind insbesondere die Fassaden erneut auf Fehlstellen und Spuren (Altnester, Kotsuren etc.) zu überprüfen - sollten Vögel an oder in den Gebäuden nisten, ist der Rückbaubeginn ggf. zu verschieben, um den Tötungstatbestand n. § 44 Abs. 1 Nr. 1 auszuschließen. Im Fall brütender Haussperlinge sind an den geplanten Gebäuden als Ersatz künstliche Nisthilfen vorzusehen, da bei ihm als Art der Vorwarnstufe eine Legalausnahme n. § 44 Abs. 5 Satz 1 Nr. 3 nicht vorausgesetzt werden darf. Die in diesem Fall artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahme wird jedoch grundsätzlich auch ohne Nachweis empfohlen. Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind bei Einhaltung der o.g. Maßnahmen nicht zu erwarten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Bebauung ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Orts- und Landschaftsbild erzielt. Die Festsetzung der Eingrünung der Stellplatzflächen bei einer Neuanlage von Stellplätzen trägt darüber hinaus zur Steigerung der Aufenthaltsqualität bei.

Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigter Dächer bei Neubauten (0° - 10°) birgt lokalklimatische Vorteile durch das verminderte Aufheizen der Oberflächenmaterialien und vegetative Verdunstungskühle, was insbesondere die Umgebungstemperatur in sogenannten Tropennächten und somit die Hitzebelastung senkt. Ferner hält ein begrüntes Dach Niederschlagswasser zurück, wodurch Niederschlagswasserabflussspitzen bei Starkregenereignissen abgeflacht und somit die Abwasserinfrastruktur entlastet werden kann.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBauO & LWG)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 88 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 der rheinland-pfälzischen Landesbauordnung (LBauO) Festsetzungen in Bezug auf die Gestaltung baulicher Anlagen und den Stellplatzschlüssel getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

- Die Stellplatzvorschrift mit dem Verweis auf die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz über die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeug dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Umgebung bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

- Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z.B. glänzende/ reflektierende Materialien) verhindern. Die positive Entwicklungsvorstellung der Kommune zur Fassadengestaltung zielt auf die Fortschreibung des vorherrschenden, schutzwürdigen Ortsbildcharakters und den Ausschluss entsprechender Störungen ab.
- Um die Voraussetzungen für eine zweckmäßige Bebauung und Nutzung des Plangebietes zu schaffen, sind sowohl Böschungen, Stützmauern als auch Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m dient der Abgrenzung des Plangebiets gegenüber anderer gewerblicher Flächen im Umfeld.
- Durch die Einhausung bzw. das sichtgeschützte Anordnen von Flächen für Abfallbehälter sollen nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Umgebungsnutzung vermieden werden.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Lebensbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Arbeitsstätten bzw. im vorliegenden Fall Arbeitsbedingungen so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Plangebiet auf die Umgebung

und von der Umgebung auf das Plangebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet hat lediglich eine Größe von ca. 4.500 qm und wird bereits durch den Norma-Markt genutzt. Demnach sind die als zulässig definierten Nutzungen im Plangebiet schon vorhanden (Bestandserweiterung). Es sind aktuell keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen der bestehenden Nutzungen des Ist-Zustandes auf die Nachbarschaft bekannt. Die getroffenen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen darüber hinaus weitestgehend der heutigen Nutzung (insbesondere Bauweise, Höhe baulicher Anlagen).

Durch die Erweiterung des Marktes werden keine negativen Beeinträchtigungen auf die umliegenden Nutzungen entstehen. Vielmehr wird die Norma-Filiale an diesem Standort langfristig gesichert, wodurch das Planvorhaben auch zum Erhalt dieses Versorgungsstandortes beiträgt.

Durch die städtebaulichen Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird ansonsten jede Form der anderweitigen Nutzung ausgeschlossen, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu erheblichen Störungen führen könnte.

Für den ruhenden Verkehr wird ein ausreichendes Flächenangebot vorgehalten, sodass negative Auswirkungen durch Stellplatzsuchende im öffentlichen Raum ausgeschlossen sind.

Insgesamt sind keine durch die Planung resultierenden nachteiligen Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bekannt.

Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie der

Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein ausreichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen.

Daneben spielt auch die Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle. Diesen Interessen trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm auf maximal 1.400 qm kann von einer langfristigen Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze ausgegangen werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens wird der Standort der Norma-Filiale für die nächsten Jahre gesichert.

Dies ist für die Stadt Baumholder von großer Bedeutung, um ein umfassendes Versorgungsangebot im Lebensmittelbereich für die Bevölkerung und das Einzugsgebiet zu gewährleisten. Damit wird auch die grundlegende Versorgungsfunktion erfüllt.

Im Zuge der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.400 qm kommt es jedoch nicht zu einem Ausbau des Sortiments über das für Norma typische Warenangebot hinaus. Insofern können negative Auswirkungen auf andere lokale Einzelhändler bzw. den faktisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich infolge der Erweiterung ausgeschlossen werden.

Aus Sicht der Stadt ist das Vorhaben zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes Norma am Vorhabenstandort auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.400 qm zu befürworten. Es dient der Sicherung und Stärkung des Standortes in der Kuseler Straße. Ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in negative städtebauliche Auswirkungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereiches und Nahversorgungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

Die Verträglichkeit der Erweiterung wurde im Rahmen einer Wirkungsanalyse nachgewiesen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbilds

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Der Baukörper des Normamarktes besteht schon. Das Gelände ist bereits bebaut, sodass keine erhebliche zusätzliche räumliche Wirkung von der Verkaufsflächenenerweiterung durch Neubau des Gebäudes ausgeht. Die Festsetzungen sind auch weiterhin an die für Lebensmittelmärkte typischen Anforderungen orientiert.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am städtebaulichen Konzept und an der umgebenden Bebauung (insbesondere Gebäudehöhe). Auch die Bauweise, etc. bleiben weitestgehend unverändert. Somit wird ein harmonisches Einfügen in den Bestand erreicht. Von der Anordnung und Gestaltung des geplanten Baukörpers geht keine erheblich dominierende Wirkung oder eine zusätzliche räumliche Wirkung gegenüber der heutigen Bestandsnutzung aus. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Aufgrund der geringen Größe der Verkaufsflächenenerweiterung durch Neubau des bereits bestehenden Lebensmittelmarktes mit den vorhandenen Versiegelungen sind die Belastungen des Naturhaushaltes sehr gering.

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen auf der Fläche selbst sowie in der unmittelbaren Umgebung mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen, Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine starke Vorbelastung auf.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen besitzt. Das Gebiet hat nach derzeitigem Kenntnisstand über den beschriebenen Bestand hinaus keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotop, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem

Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzungen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Gem. dem derzeitigen Planungsstand sind unter Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen Verstöße gegen § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

Von dem Planvorhaben sind weder gesetzlich geschützte Biotop noch FFH-Lebensraumtypen betroffen.

Weitere Schutzgebiete, insbesondere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, sind nicht betroffen.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Planung wird eine Erweiterung des Baukörpers geschaffen. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche soll gleichzeitig eine Umstrukturierung erfolgen (u.a. wandelnde Kundenansprüche, großzügigere Gestaltung des Verkaufsraumes, optimierte Warenpräsentation). Die Ein- und Ausfahrt bleibt von diesen Veränderungen unberührt.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. An der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden sich keine nennenswerten Änderungen ergeben. Die neu versiegelten Flächen werden lediglich einen geringen Anstieg des Niederschlagswasseraufkommens mit sich bringen. Unter Beachtung der Kapazitäten und getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es geringfügig zu neuen Versiegelungen; aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch ausgeschlossen werden.

Zudem gilt grundsätzlich für gewerblich genutzte Gebäude und ggf. Stellplatzflächen ab bestimmten Schwellenwerten die gesetzliche Pflicht zur Installation von Photovoltaik bzw. Solarthermie auf den Dachflächen bzw. entsprechende Parkplatzüberdachungen gem. Landessolargesetz - LSolarG vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550) in seiner aktuell gültigen Fassung. Hiermit kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Auswirkungen auf private Belange

Die Planung wird sich positiv auf die privaten Belange auswirken. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird die Norma-Filiale am Standort langfristig gestärkt und die Attraktivität des Standortes sichergestellt. Damit wird eine örtliche Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes

- Planungsrechtliche Absicherung der Erweiterung des Lebensmitteldiscounters
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Vorgaben
- Keine umweltschützenden Belange betroffen
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, Ordnung des ruhenden Verkehrs auf dem Grundstück nzw. in unmittelbarer Umgebung
- Langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen den Bebauungsplan

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Stadt Baumholder derzeitigem Kenntnisstand zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.

Anhang



Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.	Merkmale des Vorhabens	
	Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:	
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten	<ul style="list-style-type: none"> Geltungsbereich des Bebauungsplanes: ca. 4.500 qm Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters: max. 1.400 qm der Kundenparkplatz wird über eine Ein- und Ausfahrt zur Kuseler Straße erschlossen maximal im Rahmen der Realisierung des Planvorhabens versiegelte Fläche (Gebäude samt Stellplatzflächen und Zuwegungen): ca. 4.050 qm
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	Das Plangebiet ist im bestehenden Bebauungsplan teilweise als Mischgebiet teilweise als Gewerbegebiet festgesetzt, wurde jedoch in der Vergangenheit schon entsprechend mit großflächigem Einzelhandel genutzt. An der Zusammensetzung der Nutzungen werden kleinere Änderungen vorgenommen. Die Intensität der Nutzung wird das bereits vorhandene Maß nicht wesentlich überschreiten.
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Die vorliegende Planung eröffnet die Möglichkeit zur Erweiterung der Verkaufsfläche eines bereits am Standort bestehenden Lebensmittelmarktes. Aufgrund des bereits vorhandenen starken Versiegelungsgrades (bestehender Norma-Markt) kommt es zu keinen umfangreichen Überbauungen von bisher unversiegelten Flächen. Durch den Bebauungsplan werden nur geringfügige neue Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes	Ordnungsgemäße Entsorgung der entstehenden Abfälle und Abwässer, kein Anfallen von Sonderabfällen.
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen	<p>Durch Ansiedlung von Einzelhandelsmärkten kommt es grundsätzlich zu einem verstärkten Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr per LKW, Kundenverkehr per PKW). Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nur um eine Verkaufsflächenerweiterung von aktuell ca. 1.000 qm auf maximal 1.400 qm Verkaufsfläche. Die Erweiterung dient insbesondere der Optimierung betrieblicher Abläufe sowie der Verbesserung der Warenpräsentation und Barrierefreiheit. Mit einer erheblichen Erhöhung des Kundenaufkommens und einer damit einhergehenden Zunahme der Belästigungen ist nicht zu rechnen.</p> <p>Die Fläche war bereits zuvor gewerblich genutzt und ist stark versiegelt, weshalb erhebliche Umweltverschmutzungen und Belästigungen ausgeschlossen werden können. Aktuell ist keine Umweltverschmutzung und Belästigung bekannt.</p>

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG		
Nr.	Kriterium	Beschreibung
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:	
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien	Es werden keine Stoffe und Technologien mit Gefährdungspotenzial verwendet.
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für Störfälle im Sinne des § 2 Abs. 7 der Störfall-Verordnung vor.
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z.B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft	Es liegt kein planungsbedingtes Risiko für die menschliche Gesundheit vor.
2.	Standort des Vorhabens	
	Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:	
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Baumholder, im Umfeld der stark befahrenen Kuseler Straße und angrenzend zur Ringstraße. Das Plangebiet diente in der Vergangenheit der Einzelhandelsnutzung. Die direkte Umgebung des Geltungsbereiches ist durch unterschiedliche Nutzungen (Baustoffhändler, Autohaus, Wohnmobilservice, Wohnbebauung, ...) geprägt. Bei dem Gebiet handelt sich um einen etablierten Versorgungsstandort für die Stadt Baumholder. Verkehrlich ist der Standort an die Kuseler Straße angebunden.
2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)	Der Planungsraum ist bereits größtenteils versiegelt und somit anthropogen stark überprägt. Der ursprüngliche Charakter der Landschaft fehlt völlig.
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)	
2.3.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Es liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Einflussbereich des Planvorhabens.
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort und im Nahbereich nicht vorhanden.
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Das Plangebiet gehört nicht zu derartigen Gebieten.
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Der Standort des Vorhabens liegt in Baumholder, das im Regionalen Raumordnungsplan als kooperierendes Mittelzentrum ausgewiesen ist.
2.3.11	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.	An dem vom Vorhaben betroffenen Standort nicht vorhanden.
3.	Merkmale der möglichen Auswirkungen	
	Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:	
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	Auswirkungen im Zuge der Erweiterung des Lebensmittelmarktes am Standort Kuseler Straße werden sich schwerpunktmäßig auf das direkte Umfeld des Standortes bzw. in überschaubarem Maß auf die Stadt Baumholder beschränken. Durch Kunden- und Lieferverkehr verursachte Lärmemissionen werden sich weitgehend auf den Standort selbst sowie sein direktes Umfeld beschränken (keine wesentliche Veränderung des Status quo). Verträgliche Einstufung nach der Auswirkungsanalyse.
3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	Es sind keine grenzüberschreitenden Auswirkungen zu erwarten.
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Die Schwere und Komplexität der Auswirkungen sind aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes als gering zu bewerten. Als relevanter „Eingriff“ findet lediglich die Überbauung kleinerer Grünflächen statt.
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Alle Auswirkungen der Planung können z. T. durch die Baumaßnahmen, z. T. durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes potenziell auftreten.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 7 UVPG i.V.m. Anlage 3 zum UVPG

Nr.	Kriterium	Beschreibung
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.	Im Rahmen der Bauphase auftretende Auswirkungen (z.B. Baulärm) beschränken sich auf den Zeitraum der Bauarbeiten. Das Verkehrsaufkommen durch Kunden- und Lieferverkehr wird sich im Vergleich zur ehemaligen Nutzung nicht wesentlich erhöhen, da eine Anpassung an Marktentwicklungen erfolgt, was vor allem auch der Strukturierung der Räumlichkeiten und die Warenpräsentation dient. Bzgl. der Dauer dieser Auswirkungen kann keine Prognose getroffen werden; der Lebensmitteldiscounter soll durch die vorliegende Planung langfristig gesichert werden, weshalb in den kommenden Jahren nicht mit einer Einstellung der dort vorgesehenen Nutzungen und damit verbunden mit einem Ausbleiben der Auswirkungen gerechnet werden kann.
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters wird lediglich zu einer geringfügigen Veränderung des Status Quo im Plangebiet selbst führen. Das Bauplanungsrecht im Umfeld bleibt unangetastet.
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Die Erweiterung des Marktes ist notwendig, um den Standort langfristig zu sichern.