



**Gemeinde Meißenheim**  
Rathausstraße 10  
77974 Meißenheim

## **Gemeinsame Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung der 1. Änderung**

**Bebauungsplan :** Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Auf dem Bühl“  
in der Fassung der 1. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Meißenheim, .....

Planer:

Bürgermeister:

A. Schröder

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Erfordernis der Planänderung**

Im vergangenen Jahr konnte am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Kürzell ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt angesiedelt werden. Diesem vorgelagert befindet sich ein kleines Café mit Backshop, das als Filiale des ortsansässigen Bäckers betrieben wird.

Da dieses Café von der Bevölkerung sehr gut angenommen wird, soll die Nutzung sowie die Öffnungszeiten erweitert werden. Es ist geplant, den Backshop als Tagescafé mit Alkoholausschank/Cocktailbar zu betreiben. Künftig soll, ergänzend zu den Öffnungszeiten des Penny-Markts, das Café auch sonn- und feiertags bis 18.00 Uhr geöffnet werden.

Im Rahmen der detaillierten Planung des Cafés mit Backshop ergaben sich zudem kleinere Änderungen im Grundriss bzw. der Ausstattung.

Da es sich bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, müssen diese Änderungen im Rahmen einer Bebauungsplanänderung eingearbeitet werden.

### **1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung**

Um die oben aufgeführten Planungsabsichten planungsrechtlich sichern zu können, muss der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Auf dem Bühl“ im Rahmen einer Bebauungsplanänderung angepasst werden. Die Grundzüge der Planung werden dadurch jedoch nicht berührt. In Abstimmung mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Baurechtsamt, kann deshalb ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Die Änderungen beziehen sich auf die Grundstücke Flst. Nr. 3880/2 und 3880/3.

#### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die beiden Grundstücke des Lebensmittelmarkts mit Café/Backshop befinden sich in Privateigentum.

#### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Gemeinde Meißenheim gehört zusammen mit ihrem Ortsteil Kürzell zur Verwaltungsgemeinschaft Schwanau-Meißenheim. Der eigentliche Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2005 wurde bereits in zwei Änderungsverfahren punktuell geändert. Diese Änderungen wurden im März 2010 bzw. Juni 2011 rechtswirksam.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Lebensmittelmarkts als geplante Mischbaufläche dargestellt. Noch nicht enthalten ist die zusätzliche GEe-Fläche. Diese ist nun Gegenstand der laufenden Änderung des Flächennutzungsplans. Zudem wird die geplante Mischbaufläche in eine Gewerbliche Baufläche umgewandelt.

Somit entwickelt sich diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und muss deshalb zur Genehmigung vorgelegt werden.

## **2. Inhalt der Planänderung**

### **2.1 Aufnahme weiterer Bestandteile in den Bebauungsplan**

#### **2.1.1 Vorhaben- und Erschließungsplan**

Im rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist im Vorhaben- und Erschließungsplan „Penny-Markt“ die damalige Planung des Cafés/Backshops dargestellt. In der weitergehenden Detailplanung hat sich jedoch gezeigt, dass geringfügige Änderungen erforderlich sind. Um die rechtliche Grundlage zur Genehmigung des Bauantrags zu schaffen, muss deshalb die aktuelle Planung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen werden.

Als weiterer Bestandteil wird nun in den Vorhaben- und Erschließungsplan „Penny-Markt“ der Werkplan Café/Backshop im Maßstab 1:20 in der Fassung vom 30.01.2012 aufgenommen (Anlage 4 dieser 1. Bebauungsplanänderung). Details der Planung können hieraus entnommen werden.

### **2.1.2 Nachtrag zum Lärmgutachten**

Aufgrund der beabsichtigten Nutzungsänderung musste rechnerisch die sich daraus resultierende Lärmwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung ermittelt werden. Zudem wurde untersucht, ob bzw. unter welchen Bedingungen eine Ausweitung der Öffnungszeiten möglich ist. Dies erfolgte in Form eines Nachtrags zum Lärmgutachten, das bereits Bestandteil des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Das Ergebnis des Gutachtens zeigt, dass unter Einhaltung technischer Schallschutzmaßnahmen die geplante Nutzung realisierbar ist.

Auf den Nachtrag II zu Gutachten Nr. 4873/1059 vom 01.02.2011 – Prognose und Beurteilung der aus dem Betrieb des geplanten Discount-Markts resultierenden Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Umgebung sowie Kontingentierung der Lärmemission einer Teilfläche des Plangebiets, des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, isw, in der Fassung vom 16.05.2012 wird hiermit verwiesen. Er ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 5.

### **2.2 Verkehrsplanung/Müllentsorgung/Technische Ver- und Entsorgung**

Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf die öffentlichen Verkehrsflächen. Da die Straßenführungen unverändert bleiben, ergeben sich auch keine Änderungen in der Müllentsorgung.

Da das Marktgebäude bereits errichtet ist, besteht ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsnetze, der unverändert bestehen bleibt.

### **3. Bebauungsvorschriften/Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Die Bebauungsvorschriften werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung der Einfachheit halber neu gefasst. Es werden zwei weitere Bestandteile diesem Bebauungsplan zugeordnet:

- a) Vorhaben- und Erschließungsplan „Penny-Markt“ – Werkplan Café/Backshop
- b) Nachtrag II zum Lärmgutachten Nr. 4873/1059

Ansonsten erfolgen keine inhaltlichen Änderungen der Bebauungsvorschriften. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen bzw. bauordnungsrechtlichen Bestimmungen für die Fläche südöstlich des Markts (GEe) werden unverändert beibehalten.

Der gemeinsame zeichnerische Teil bleibt weiterhin rechtskräftig. Die Änderungen wirken sich auf ihn nicht aus.

### **4. Umweltverträglichkeit**

Da bei dieser Änderung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, können die Vorschriften nach § 13 BauGB – Vereinfachtes Verfahren – angewendet werden.

Daher kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

## 5. Auswirkungen

Hinsichtlich Infrastruktur, Erschließung, technischer Ver- und Entsorgung oder Bodenordnung ergeben sich keine Auswirkungen durch die Planänderung.

Außer den Kosten für dieses Änderungsverfahren werden für die Gemeinde Meißenheim keine weiteren Kosten hervorgerufen. Diese werden jedoch an den Cafébetreiber weitergegeben.

Aufgestellt: Lahr, 16.05.2012

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin