

STADT WÖRTH AM RHEIN

BEBAUUNGSPLAN „EINKAUFSMARKT AN DER STRASSE NACH HAGENBACH - 3. ÄNDERUNG“

BEGRÜNDUNG

AUGUST 2025

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	6
3. Verfahren und Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	6
4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen	7
4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz	7
4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	7
4.3 Flächennutzungsplan.....	9
4.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Wörth am Rhein.....	10
4.5 Bestehendes Planungsrecht	11
5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen.....	13
5.1 Naturschutzrecht.....	13
5.2 Wasserrecht.....	13
5.3 Denkmalschutz	14
6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation.....	14
6.1 Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen	14
6.2 Sturzflutgefährdung	15
6.3 Bodenschutz.....	17
7. Planung des Vorhabenträgers	17
8. Inhalte des Bebauungsplans.....	17
8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	18
8.1.1 Geltungsbereich.....	18
8.1.2 Art der baulichen Nutzung.....	18
8.1.3 Maß der baulichen Nutzung	18
8.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen	19
8.1.5 Bauweise	19
8.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten	19
8.1.7 Höhenlage der Gebäude.....	19
8.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
8.1.9 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	20
8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	20
8.3 Verhältnis des Vorhabens zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.....	21
8.4 Verkehrserschließung.....	22
8.5 Versorgung	22
8.6 Entwässerung	22
8.7 Grünordnung.....	22

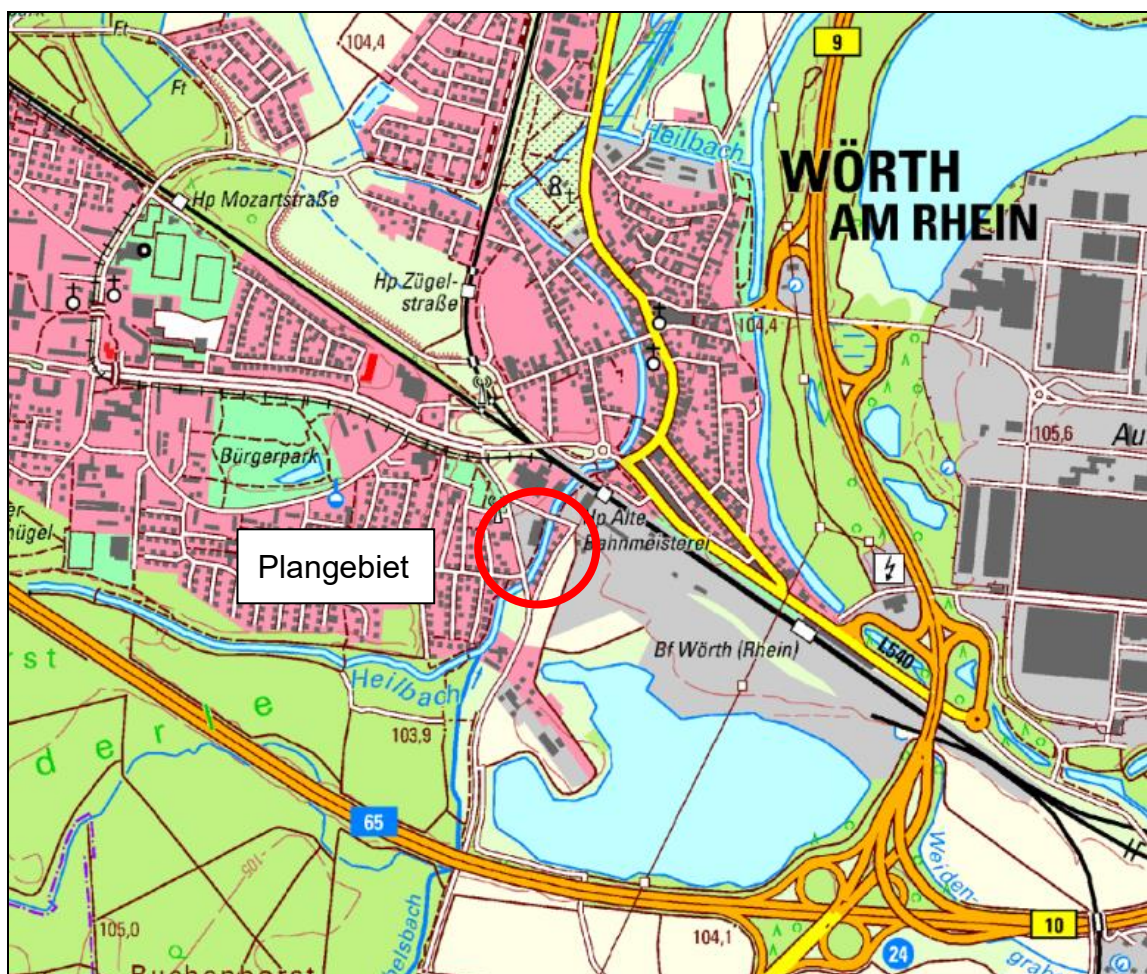
Stadt Wörth am Rhein, Begründung zum Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der Straße nach Hagenbach – 3. Änderung“ *Entwurfssfassung vom 26.08.2025*

8.8	Immissionsschutz	23
8.9	Artenschutz.....	24
9.	Bodenordnung	25

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Wörth am Rhein, südlich der Bahnlinie, und erstreckt sich zwischen der Straße nach Hagenbach (Im Bödel) und dem Heilbach. Im Westen grenzt das Gebiet an die verdichtete Wohnbebauung von Wörth am Rhein, die in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Der Abstand zum Zentrum des neuen Stadtbezirks Wörth am Rhein beträgt etwa 1.100 m, während die historische Ortsmitte rund 600 m entfernt ist.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Im Bödel, die im Norden an die Hanns-Martin-Schleyer-Straße anbindet.



Lage im Raum

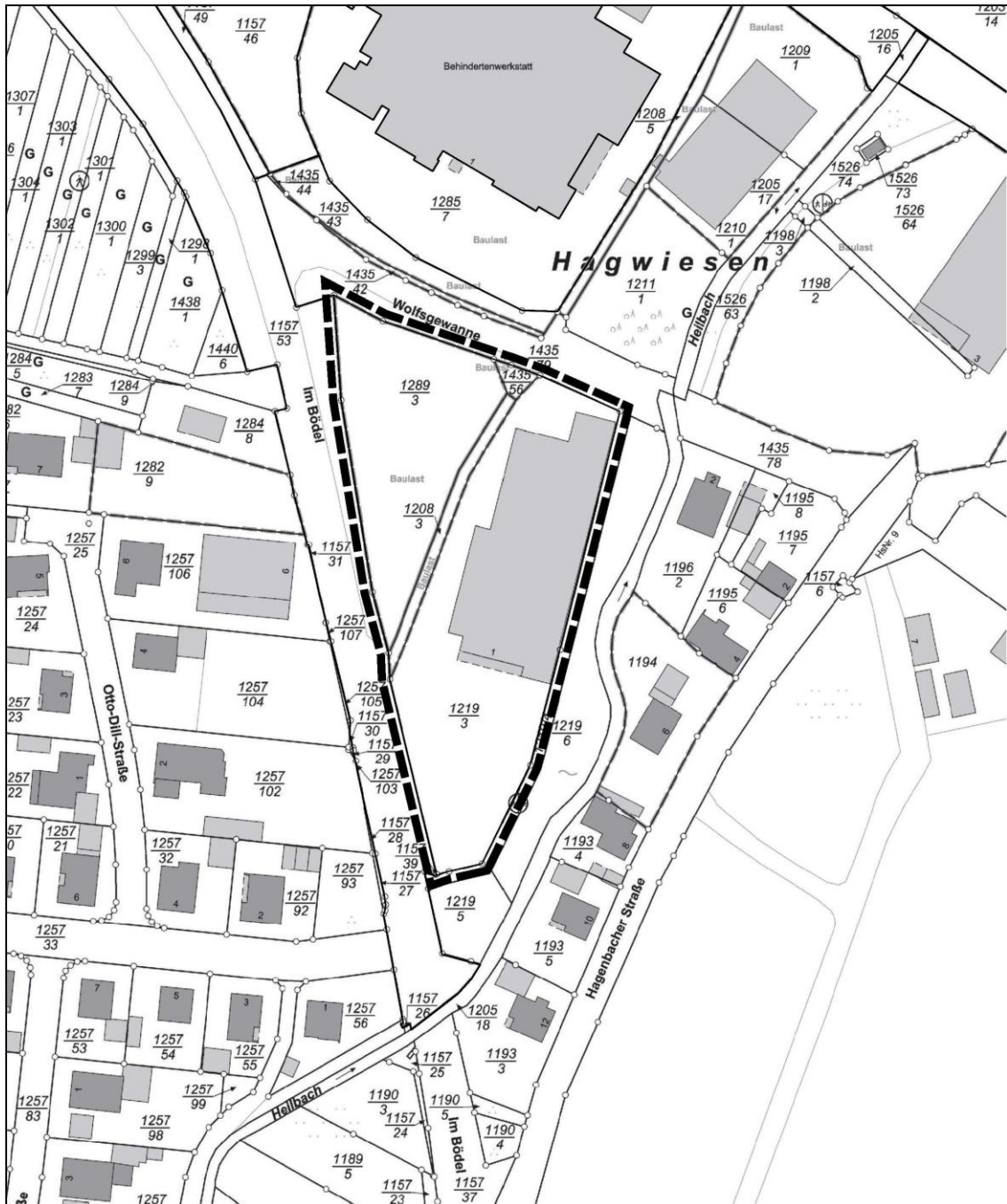
ohne Maßstab

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 6.450 m² wird begrenzt

- im Norden: durch die südliche Grenze der Straße „Wolfsgewanne“, Flurstücks-Nr. 1435/79
- im Osten und Süden: durch die westliche bzw. nördliche Grenze des Fußwegs entlang des Heilbachs, Flurstücks-Nr. 1219/4
- im Westen: durch die östliche Grenze der Straße Im Bödel, Flurstück 1157/53

Stadt Wörth am Rhein, Begründung zum Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der Straße nach Hagenbach – 3. Änderung“ *Entwurfssfassung vom 26.08.2025*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1208/3, 1219/3, 1289/3 und 1435/56.



Lageplan Abgrenzung Geltungsbereich des Bebauungsplans

ohne Maßstab

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie des einbezogenen Flurstücks ergeben sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Die Fa. ALDI beabsichtigt, den Standort der ALDI-Filiale in Wörth am Rhein um eine Bäckereifiliale mit Café zu erweitern.

Aus Sicht der Stadt Wörth am Rhein ist der bestehende Einzelhandelsmarkt ein wesentlicher Baustein der örtlichen Nahversorgung. Zugleich wird in Bezug auf die Versorgung mit Backwaren ein Defizit gesehen, welches durch die Planung gemindert werden kann. Die Ansiedlung eines Cafés würde zudem das Versorgungsangebot weiter abrunden. Das geplante Vorhaben entspricht daher den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Wörth am Rhein für eine Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt an der Straße nach Hagenbach - 2. Änderung“ aus dem Jahr 2017. Nach dem aktuellen Planungsstand des Vorhabensträgers liegt die Gebäudeerweiterung jedoch außerhalb des derzeitigen Baufensters. Die Kreisverwaltung Germersheim sieht keine Möglichkeit, das Vorhaben im Rahmen einer Befreiung zu genehmigen. Daher wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens eine Änderung des Planungsrechts erforderlich.

Planerische Zielsetzungen der Stadt für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere die Schaffung eines planungsrechtlichen Rahmens für eine Sicherung und Entwicklung eines bestehenden Nahversorgungsstandorts unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange.

3. Verfahren und Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Satz 1 UVPG durchzuführen.

Nach einer vorgelaufenen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls hat sich gezeigt, dass aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 3 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen.

men. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz

Zum großflächigen Einzelhandel sagt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, Zentralitätsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würde (Z 60).

4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Gemeindebezogene Vorgaben

Die Stadt Wörth am Rhein ist gemeinsam mit Kandel als kooperierendes Mittelzentrum festgelegt und soll somit einen Beitrag zur mittelfunktionalen Versorgung leisten. Des Weiteren ist die Stadt Wörth am Rhein als Siedlungsbereich Wohnen sowie als Siedlungsbereich Gewerbe ausgewiesen.

Einzelhandelsbezogene Vorgaben

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristi-

gen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

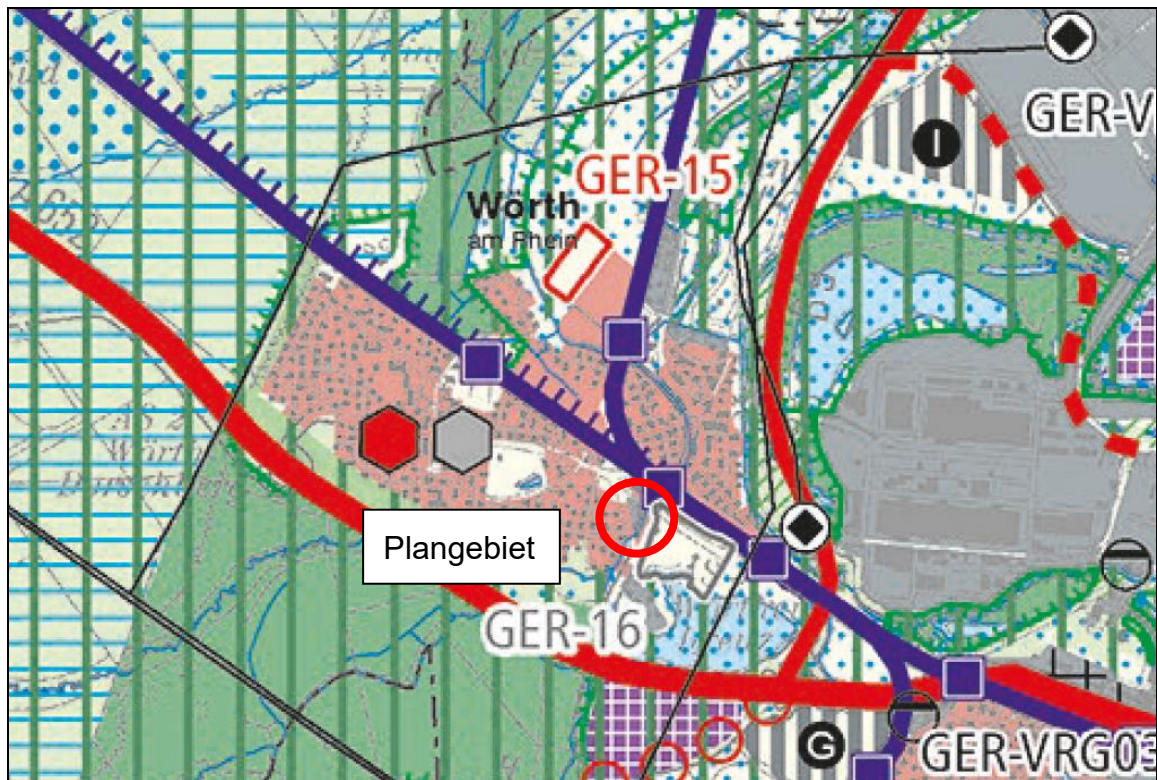
Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigerungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

Flächenbezogene Vorgaben

Im Einheitlichen Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar in der Fassung der am 04.08.2025 verbindlich gewordenen 1. Änderung ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Die Planung passt sich damit an die flächenbezogenen Zielvorgaben des Einheitlichen Regionalplans an.

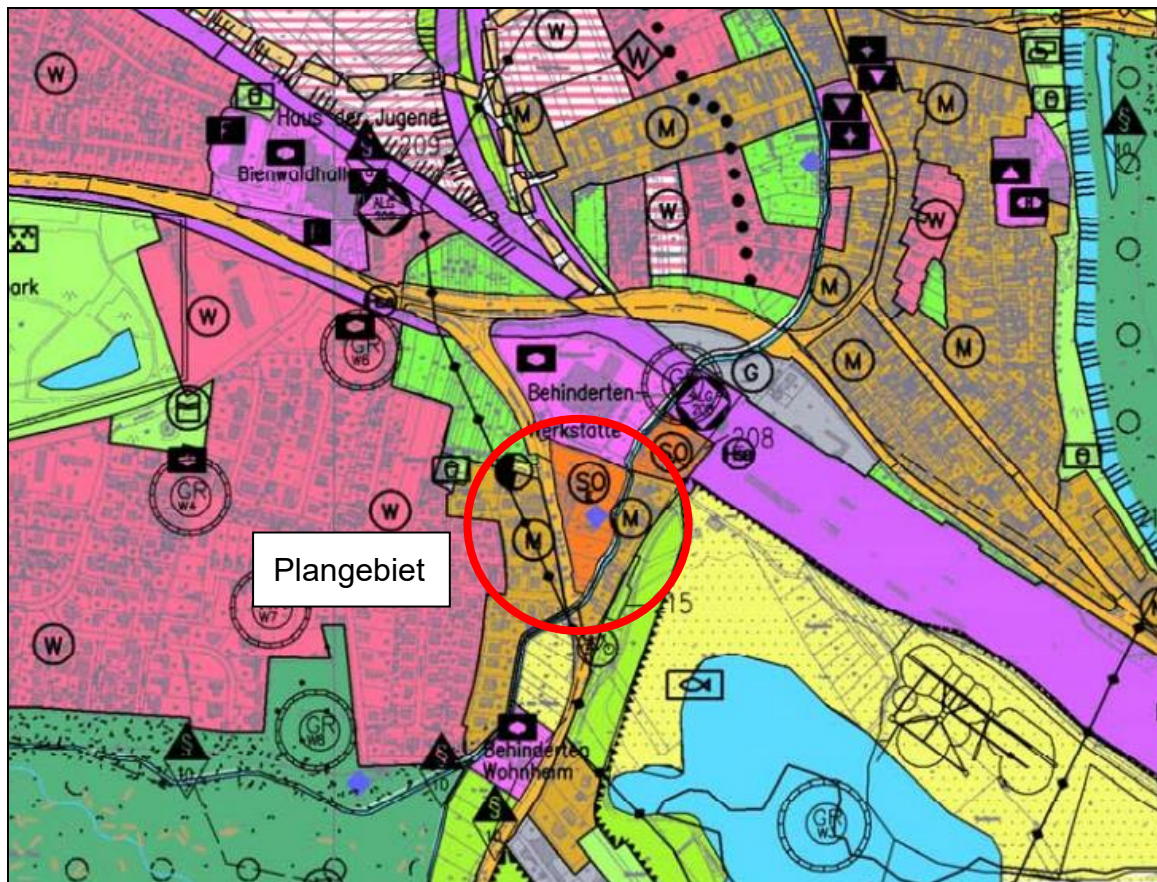


Ausschnitt aus der 1. Änderung des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar

4.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wörth am Rhein stellt das Planungsgebiet als Sonderbaufläche dar.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



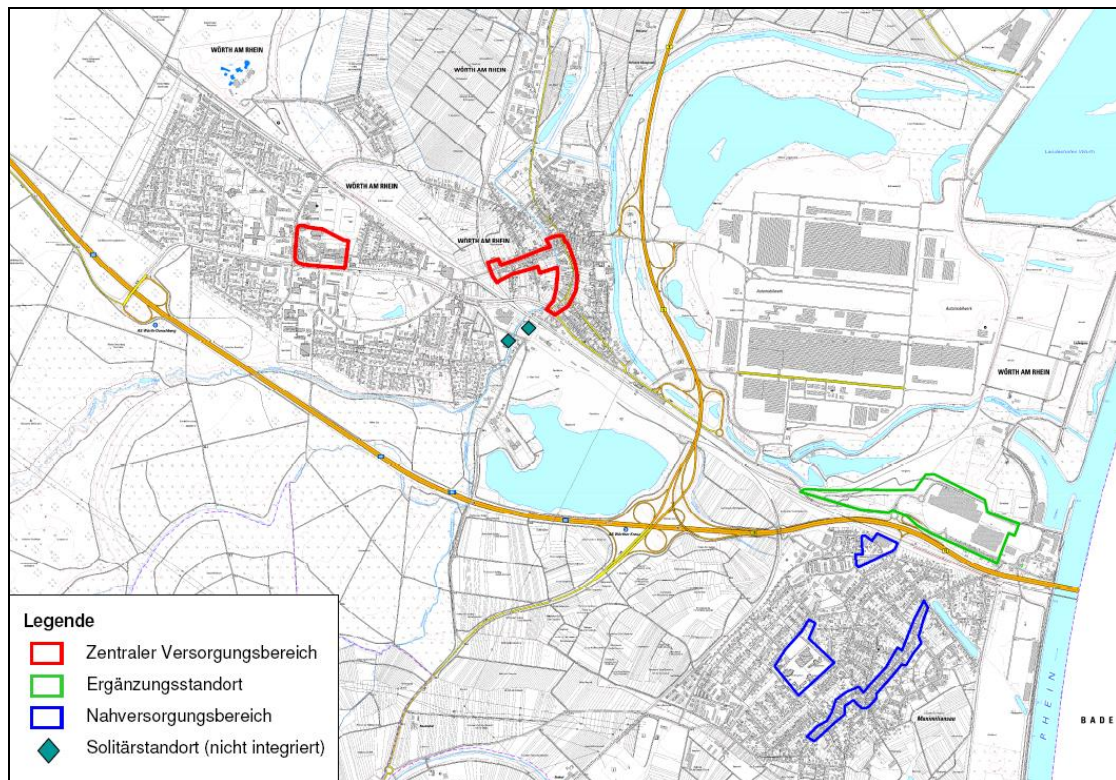
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan II der Stadt Wörth am Rhein, Endfassung 12.2005

4.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Wörth am Rhein

Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der Grundversorgung hat die Stadt Wörth am Rhein im Jahr 2009 zusammen mit Kandel ein Einzelhandelskonzept erstellen lassen, welches 2012 aufgrund des Inkrafttretens des LEP IV Rheinland-Pfalz und der Fortschreibung des Regionalplans Rhein-Neckar um die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche ergänzt wurde („Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche als Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wörth am Rhein“, erstellt durch GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Ludwigsburg, Juni 2012).

Wesentlicher Bestandteil der Ergänzung war die Abgrenzung und Definition zentraler Versorgungsbereiche in Wörth am Rhein. Folgende Standortbereiche werden beschrieben:

- der **Zentrale Versorgungsbereich „Altort Wörth“**
- der **Zentrale Versorgungsbereich „Dorschbergzentrum“**
- der **Ergänzungsstandort „Maximilian-Center/ Globus“**
- Neben den o. a. Einkaufslagen finden sich in Maximiliansau verschiedene der **Nahversorgung dienende Standorte**.
- Solitärstandort südlich des Zentralen Versorgungsbereiches „Altort Wörth“ (Standort ALDI)



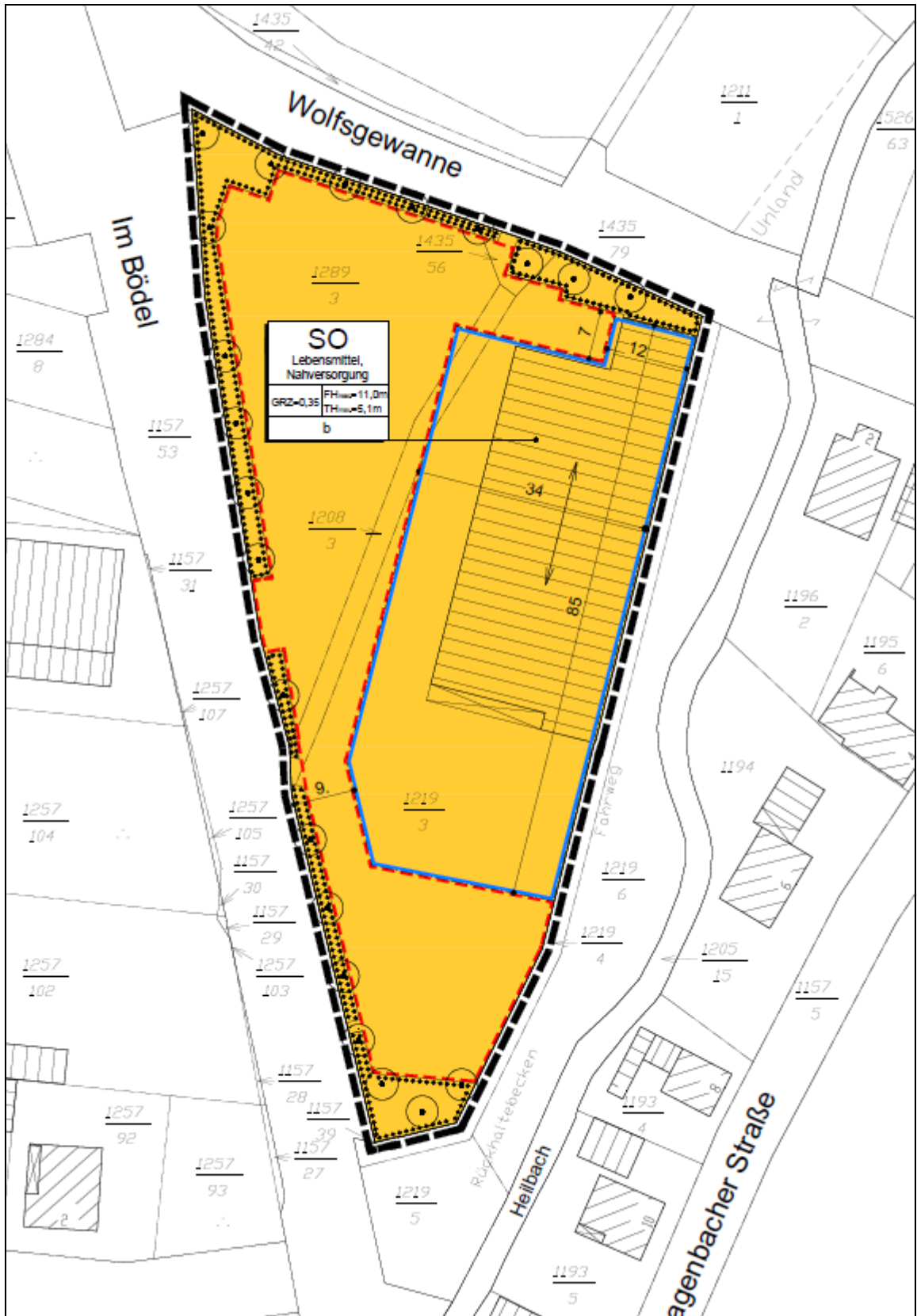
Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wörth am Rhein. Aus: „Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche als Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wörth am Rhein“, GMA, 2012, S. 10

Der ALDI-Standort ist dort als Solitärstandort, der eine Funktion für die Nahversorgung übernimmt, gekennzeichnet. Neben den zentralen Versorgungsbereichen sollte „auch diesen Standorten eine besondere Aufmerksamkeit für die Weiterentwicklung des Einzelhandels in Wörth am Rhein zukommen.“ („Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche als Ergänzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wörth am Rhein“ vom Juni 2012, S. 7).

4.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt an der Straße nach Hagenbach, 2. Änderung“, der im Jahr 2018 rechtsverbindlich wurde.

Stadt Wörth am Rhein, Begründung zum Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der Straße nach Hagenbach – 3. Änderung“ Entwurfssfassung vom 26.08.2025



Planzeichnung des Bebauungsplans „Einkaufsmarkt an der Straße nach Hagenbach – 2. Änderung“, Fassung der Veröffentlichung vom 19.04.2018

Dieser Bebauungsplan trifft die folgenden wesentlichen Festsetzungen:

- Das Sondergebiet „Lebensmittel, Nahversorgung“
- Zulässig ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für Lebensmittel, sonstige Waren des periodischen Bedarfs sowie Aktionsartikel mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m². Zudem sind die für diesen Betrieb notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35. Die GRZ darf für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 0,87 überschritten werden.
- Maximal zulässige Firsthöhe (FH) mit 11,0 m
- Maximal zulässige Traufhöhe mit max. 5,1 m
- Eine besondere (abweichende) Bauweise: entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf maximal 85 m

Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen standortgerechten und heimischen Gehölze zu erhalten und im Falle eines Abgangs durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen.

5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

5.1 Naturschutzrecht

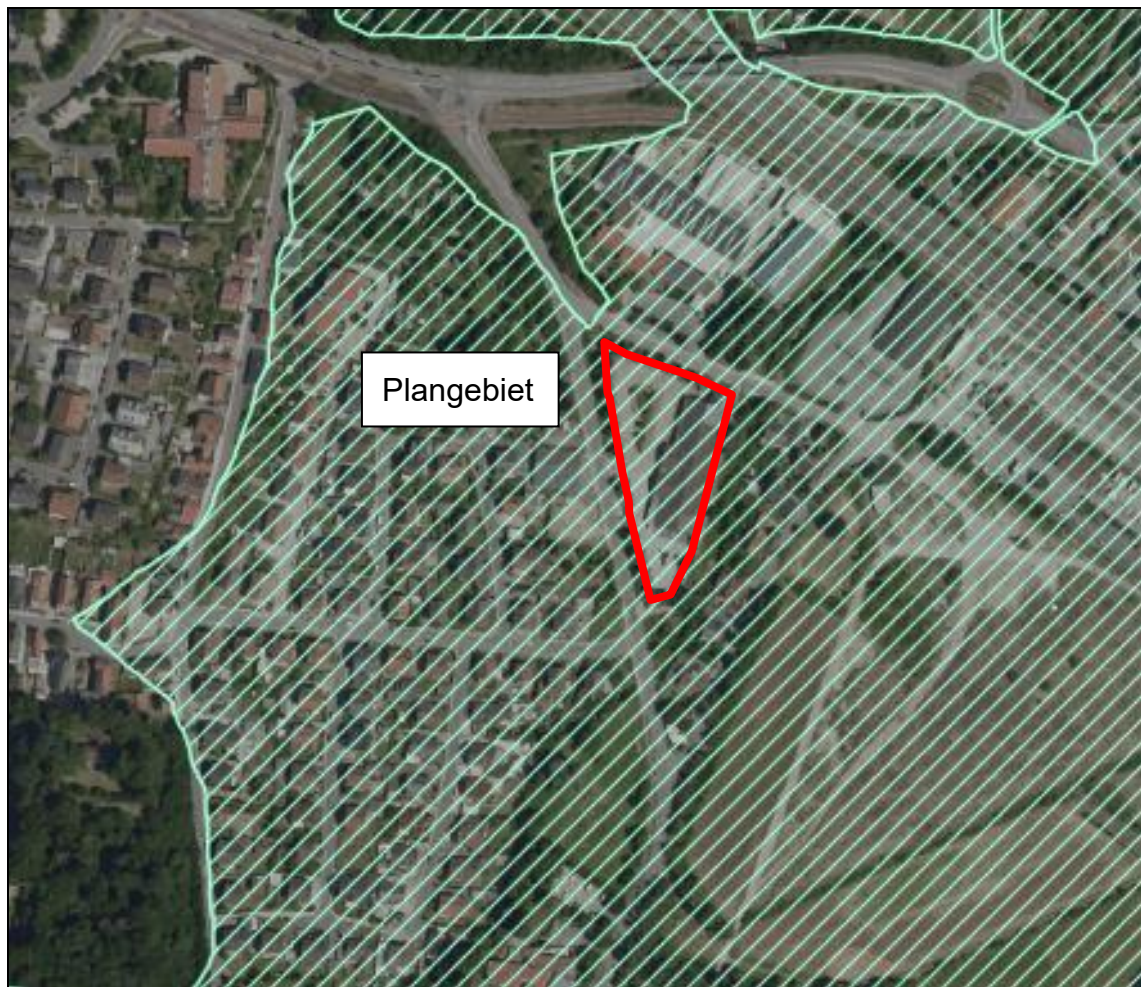
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.

5.2 Wasserrecht

Ca. 10 m östlich des Plangebiet verläuft der Heilbach (Gewässer 3. Ordnung) nach Norden.

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine wasserrechtlichen Schutzgebiete.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der Wasserwirtschaftsverwaltung Rheinland-Pfalz liegt das Planungsgebiet in einem bei extremen Hochwasserereignissen potenziell überflutungsgefährdeten Bereich. Es wird eine an diesen Umstand angepasste Bauweise und Nutzung empfohlen.



Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Quelle: GeoDatenArchitektur Wasser Rheinland-Pfalz

5.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst sowie im direkten Umfeld der Planung befinden sich keine denkmalwürdigen Gebäude. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

6.1 Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit bereits mit einem Lebensmittelmarkt der Fa. ALDI sowie den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen bebaut. Der bestehende Markt weist eine Verkaufsfläche von 1.200 m² auf. Zudem sind 102 Stellplätze vorhanden.

Der Randbereich zur öffentlichen Straße wird bisher mit Baumbestand (mittlere Ausprägung) und Grünfläche begrünt. In der Mitte des Parkplatzes befinden sich kleinteilige Ziergrünflächen mit jungen Bäumen.

Direkt östlich des Plangebiets verläuft ein Radweg, während sich weiter östlich der Heilbach sowie die privaten Gärten der Hagenbacher Straße befinden.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße Wolfsgewanne. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße liegt eine Sozialeinrichtung.

Westlich der Straße im Bödel sind gewerbliche und Wohnnutzungen vorherrschend.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Rückhaltebecken, dessen Überlauf in den Heilbach abfließt.



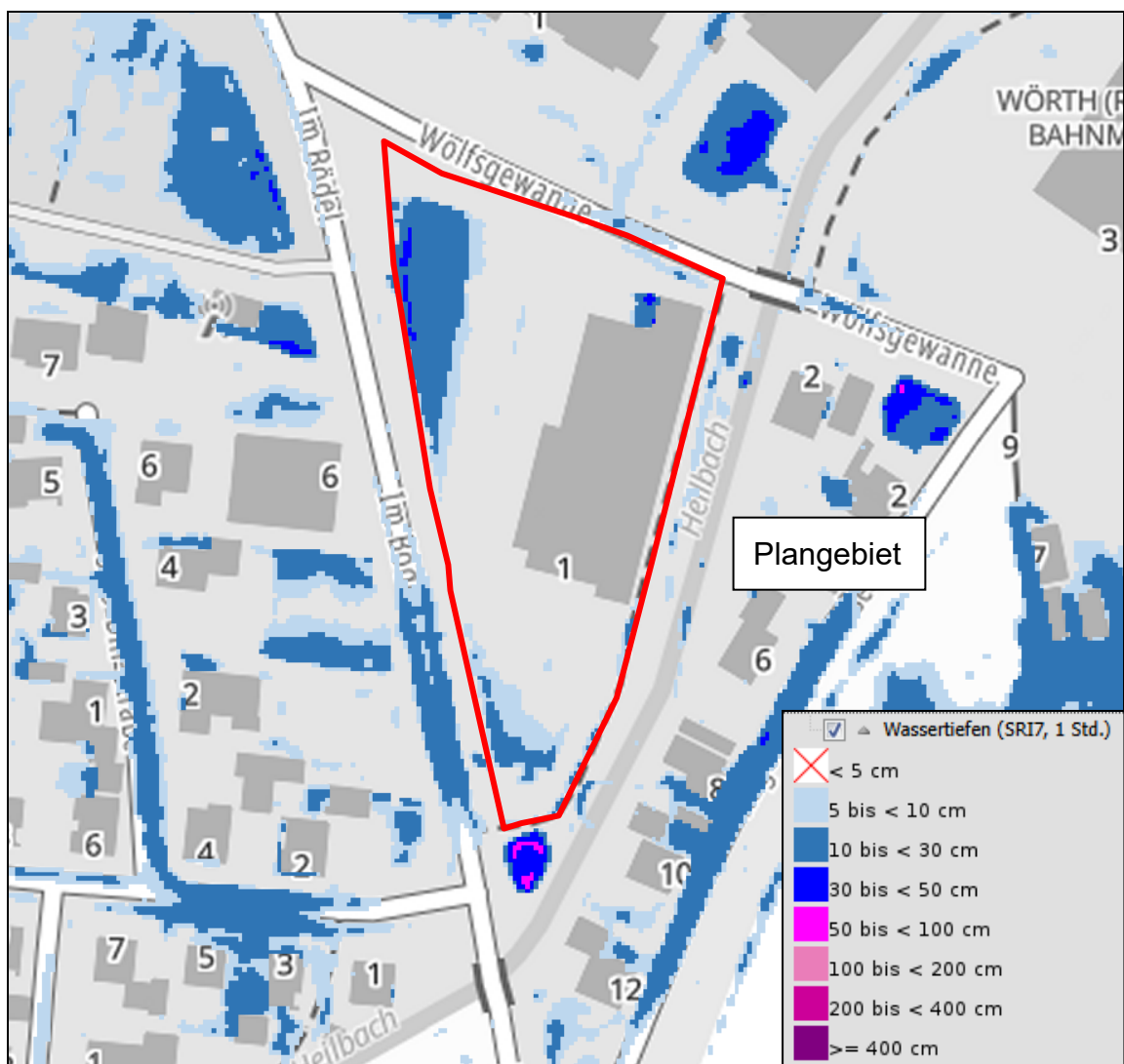
Luftbild des Plangebiets, Quelle: LANIS, Stand 2025

6.2 Sturzflutgefährdung

Aus den Sturzflutgefahrenkarten des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM), Abteilung Wasserwirtschaft, ergibt sich für Teil-

le des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Starkregengefährdung. Die im Internet veröffentlichten Sturzflutkarten zeigen die Wassertiefen, die Fließgeschwindigkeiten und die Fließrichtungen von oberflächlich abfließendem Wasser infolge von Starkregenereignissen. Dafür wurden Szenarien mit unterschiedlicher Niederschlagshöhe und -dauer betrachtet.

Für Bebauungsplanverfahren ist nach Angaben der Obersten Wasserbehörde in der Regel ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7) heranzuziehen. Für dieses Regenereignis ergibt sich folgendes Bild:



Sturzflutgefährdung im Planungsgebiet für ein außergewöhnliches Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde (SRI 7). Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten>.

Es kommt somit zu geringen Wasseransammlungen mit geringen Fließgeschwindigkeiten von auf den betreffenden Flächen bzw. der unmittelbaren Umgebung anfallendem Niederschlagswasser in vorhandenen Geländesenken. Eine Durchströmung des Geländes ist nicht zu befürchten.

6.3 Bodenschutz

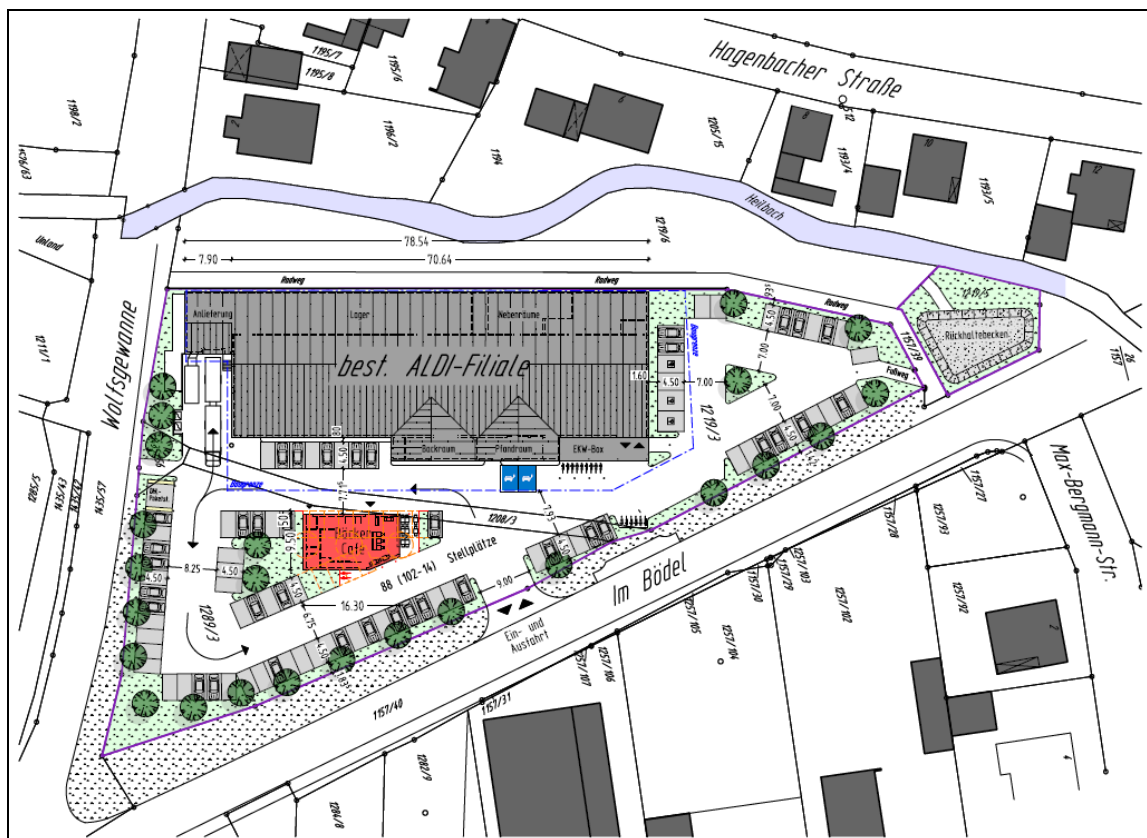
Hinweise auf eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen liegen nicht vor.

7. Planung des Vorhabenträgers

Vorgesehen ist eine Ansiedlung einer Bäckereifiliale mit Café mit einer Grundfläche von ca. 185 m² auf die bisher festgesetzten Flächen für Stellplätze und Zufahrten. Die Dachfläche des Gebäudes wird begrünt.

Durch die Planung entfallen insgesamt 14 Stellplätze. Weiterhin sind ca. 70 m² bisherige Grünflächen betroffen.

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird dennoch weiterhin eingehalten.



Erweiterungsplanung, 15.11.2024

ohne Maßstab

8. Inhalte des Bebauungsplans

Nachdem die Planung des Eigentümers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Stadt Wörth am Rhein zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in Einklang stehen, werden folgende Änderungen an den Inhalten des bislang gültigen Bebauungsplans vorgenommen:

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird unverändert aus der 2. Änderung beibehalten. Der Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der Straße nach Hagenbach - 3. Änderung“ ersetzt somit den Vorläuferbepauungsplan vollständig.

8.1.2 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“

Das Gebiet wird weiterhin als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel, Nahversorgung“ festgesetzt.

Für den Bereich **A**, der den bestehenden ALDI-Markt umfasst, bleiben die bisherigen Regelungen zu den zulässigen Nutzungen unverändert. Aufgrund der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts entfällt jedoch die Beschränkung auf maximal „einen“ Betrieb, da für eine solche Beschränkung keine Rechtsgrundlage im BauGB besteht. Durch die Beschränkung auf „großflächige Betriebe“ und die am Gebäude orientierte Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine mehrfache Ausnutzung des Baurechts ausgeschlossen. Eine Ausweitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgt nicht.

Zusätzlich wird innerhalb des Bereichs **B**, der sich westlich des vorhandenen Marktgebäudes im Bereich der bisherigen Stellplatzanlage befindet, Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Brot- und Backwaren mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m² zugelassen. Weiterhin zugelassen sind Cafés mit einer Gastraumfläche in diesem Bereich. Damit wird insbesondere den regelmäßigen Wünschen von Kunden von Bäckereifilialen, aber auch der angrenzenden Einzelhandelsnutzung, Rechnung getragen.

Außerdem bleiben die den zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, PKW- sowie Fahrrad-Stellplätze und deren Zufahrten weiterhin zulässig.

8.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Ergänzung eines weiteren Gebäudes wird eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,40 erforderlich.

Die zulässige Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bleibt jedoch auf 0,87 begrenzt. Insofern wird trotz einer Erhöhung der GRZ für Gebäude die maximal zulässige Gesamtversiegelung nicht ausgeweitet.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung wird künftig abschließend durch Festsetzungen über NN (Normalnull) bestimmt. Die absolute Grenze der Höhenentwicklung bleibt bei Gebäuden mit Satteldächern gegenüber dem bislang gültigen Bebauungsplan jedoch unverändert. Nur bei Gebäude mit Flachdächern wird aufgrund der veränderten Anforderungen an die Attika gegenüber der bislang festgesetzten ma-

ximal zulässigen Traufhöhe eine um 1 m höhere Gebäudehöhe zugelassen.

8.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Für den Bereich **A** bleibt die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche unverändert.

Für die geplante Bäckereifiliale mit Café wird eine ergänzende überbaubare Grundstücksfläche mit der Bezeichnung **B** und einer Gesamtfläche von ca. 165 m² im Bereich der Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten neu abgegrenzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche berücksichtigt dabei geringfügige Entwicklungsspielräume für den genauen Standort des geplanten Gebäudes.

8.1.5 Bauweise

Wie im bislang gültigen Bebauungsplan bleibt für den Bereich A die abweichende Bauweise bestehen. Es gilt eine abweichende Bauweise entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge auf maximal 85 m.

Für den Bereich **B** wird die offene Bauweise neu festgesetzt. Somit sind die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

8.1.6 Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

Die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten wird an die Erweiterung um eine Bäckereifiliale mit Café angepasst. Die Fläche für Stellplätze reicht weiterhin aus, um die Zahl notwendiger Stellplätze dort nachweisen zu können.

Die textlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen sowie zu Stellplätzen und ihren Zufahrten bleiben unverändert.

8.1.7 Höhenlage der Gebäude

Da die Höhe der baulichen Anlagen künftig auf NN (Normalnull) bezogen festgesetzt wird, verliert die bisherige Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude als unterer Bezugspunkt ihre Erforderlichkeit. Daher entfällt diese Festsetzung.

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

Die Festsetzungen werden aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

8.1.9 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden überwiegend aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Fassadenbegrünung

Nach der bisherigen Festsetzung zur Fassadenbegrünung ist die Ostfassade des Gebäudes zu mindestens 2/3 mit Kletterpflanzen zu begrünen. Diese Festsetzung bezieht sich auf den bestehenden ALDI-Markt, bei dem die Ostfassade des Gebäudes zum Heilbach ausgerichtet ist und eine Länge von bis zu 85 m erreichen kann. Aus städtebaulicher Sicht ist eine zwingende Fassadenbegrünung für das neu geplante Gebäude (Gebäudelänge weniger als 20 m) in der Mitte des Gebietes nicht notwendig. Daher wird die neue Festsetzung angepasst und ausschließlich auf den Bereich A beschränkt.

Dachbegrünung

Da im Plangebiet Flachdächer neu zugelassen werden (siehe Begründung 8.2), wird eine Festsetzung zur Dachbegrünung für Flachdächer ergänzt.

Demnach sind innerhalb der mit **B** bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche Dachflächen mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen herzustellen. Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten bzw. versickert wird.

Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig. Ebenso zulässig sind Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

Zahl der anzupflanzenden Bäume

Die Zahl der mindestens anzupflanzenden Bäume wird aufgrund der geplanten ergänzenden Bebauung von 30 auf 24 reduziert.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachflächen

Bisher sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 18° und 25° zulässig. Nur für untergeordnete Dachflächen sind auch Flachdächer zulässig. Künftig werden auch Flachdächer zugelassen. Damit soll insbesondere eine aus Gründen der Wasserrückhaltung und des Klimaschutzes gebotene Dachflächenbegrünung ermöglicht werden.

Für eine Beibehaltung der bislang gültigen Mindestdachneigung von 18° wird keine städtebauliche Anforderlichkeit mehr gesehen. Die Vorgabe entfällt daher.

Die maximal zulässige Dachneigung von 25° der bisher gültigen Festsetzung wird dagegen beibehalten.

Städtebauliche Spannungen im Sinne einer gestalterisch störenden Wirkung der Gebäude auf die Umgebung sind hierdurch nicht zu erwarten.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen werden aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

8.3 Verhältnis des Vorhabens zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß dem einheitlichen Regionalplan sind mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen. Für das Vorhaben sind daher die landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beachten. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist wie folgt zu bewerten:

Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot wird eingehalten, da der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens in einem zentralen Ort liegt.

Kongruenzgebot

Da eine Bäckereifiliale weit überwiegend der örtlichen Versorgung dient, ist davon auszugehen, dass der Umsatz im Wesentlichen mit Kunden aus Wörth am Rhein erzielt wird.

Beeinträchtungsverbot

Angesichts der geringen Größe des Vorhabens (maximal 50 m² Verkaufsfläche) und des in Wörth am Rhein insgesamt nur geringen Besatzes an Bäckereiverkaufsstellen sowie der fehlenden Angebote im Umfeld des Vorhabens lässt die geplante Ansiedlung einer Bäckereifiliale weder Betriebsaufgaben erwarten noch gefährdet es die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung. Vielmehr wird die Grundversorgung in Wörth am Rhein insbesondere in den Wohnbezirken südlich der Bahnlinie verbessert. Zentrale Versorgungsbereiche werden hierdurch nicht beeinträchtigt und Störungen des zentralörtlichen Versorgungssystems sind nicht absehbar.

Integrationsgebot

Gemäß ERP Rhein-Neckar sind Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten – wozu auch Nahversorgungssortimente gehören – in Ober-, Mittel- und Unterezentren eigentlich nur in ausgewiesenen zentralörtlichen Standortbereichen zulässig; jedoch kommt eine Ausnahme für Einzelhandelsgroßprojekte in Betracht, wenn diese ausschließlich der Nahversorgung dienen

und wenn keine schädlichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung zu erwarten sind.

Der Vorhabenstandort liegt nicht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches von Wörth am Rhein, sondern an einem sonstigen Standort angrenzend an ausgedehnte Wohnbebauungen. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Wörth am Rhein ist der Standort als Solitärstandort, der eine Funktion für die Nahversorgung übernimmt, gekennzeichnet. Die Anforderungen des Integrationsgebots können daher als erfüllt angesehen werden. .

8.4 Verkehrserschließung

Die vorgesehene Erweiterung mit der Bäckerei und Café ist ausschließlich auf Teilbereiche der bisherigen Stellplatzfläche und auf Ziergrünflächen beschränkt. Die Verkehrserschließung bleibt daher unverändert.

8.5 Versorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch Strom, Gas, Wasser und Abwasser erschlossen. Bauliche Maßnahmen an den außerhalb des Planungsgebiets liegenden Erschließungsanlagen sind aufgrund der Planung nicht notwendig.

8.6 Entwässerung

Das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der Parkflächen wird unverändert in die vorhandene Kanalisation in der Straße „Wolfsgewanne“ eingeleitet. Da gegenüber dem bisherigen Baurecht keine Mehrversiegelung zugelassen wird, ergibt sich kein über das bereits bislang mögliche Maß hinausgehender Anfall von Niederschlagswasser.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird ebenfalls unverändert über ein Versickerungsbecken in den Heilbach eingeleitet.

8.7 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist ein Vergleich der tatsächlichen sowie der zulässigen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen:

Nutzung	Bestand	Planung	Bisheriges Baurecht zulässige Versiegelung bei GRZ = 0,35 (zulässige Überschreitung bis 0,87)	Künftiges Baurecht zulässige Versiegelung bei GRZ = 0,40 (zulässige Überschreitung bis 0,87)	Differenz zwischen bisherigem und künftigen Baurecht
Gebäude	2.125 m ²	2.310 m ²	max. 2.258 m ²	max. 2.580 m ²	+ 322 m ²
Sonstige versiegelte Fläche	3.345 m ²	3.210 m ²	3.354 m ²	3.032 m ²	- 322 m ²
Summe versiegelte Fläche	5.470 m²	5.520 m²	max. 5.612 m²	max. 5.612 m²	0 m
Private Grünflächen	980 m ²	930 m ²	mind. 838 m ²	mind. 838 m ²	0 m ²
Gesamtsumme	6.450 m²	6.450 m²	6.450 m²	6.450 m²	

Die maximal zulässige Versiegelung im Planungsgebiet erhöht sich gegenüber dem bisherigen Baurecht nicht, da die Erhöhung der GRZ auf Kosten der sonstigen versiegelten Flächen erfolgt. Der Bebauungsplan lässt somit keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu.

Durch die Ansiedlung der Bäckerei mit Café ergibt sich jedoch ein geringfügiger Verlust von ca. 50 m² Ziergrünflächen sowie von drei Bäumen.

Diese durch die Umsetzung der Planung ausgelösten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im Interesse einer Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung hingenommen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

8.8 Immissionsschutz

Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Attraktivität des bestehenden Markts. In der Folge ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht auszuschließen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm sind aufgrund der gegebenen örtlichen Situation sowie aufgrund der unabhängig vom

Bebauungsplan bestehenden Verpflichtung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht zu erwarten.

Gegebenenfalls entstehende zusätzliche Verkehrsimmissionen in Form von CO₂, NO_X, Ruß und Feinstaub lassen bei der gegebenen guten Durchlüftungssituation keine Überschreitung der maßgebenden Grenz-, Richt- und Prüfwerte der TA Luft sowie der Verordnungen zum BImSchG erwarten, so dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen nicht zu befürchten sind.

8.9 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist insbesondere für den Bereich der bestehenden Gehölzflächen und Bäume nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Nach Prüfung des vorhandenen Gebäudes ergaben sich keine Hinweise auf Nestbauten oder vorhandene Nischen für Fledermäuse. Vom vorhandenen Baumbestand ist die Rodung von ca. 3 Bäumen vorgesehen. Es handelt sich hierbei um Spitzahorn mit einem Alter von ca. 20 Jahren. Für diese Bäume kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese von typischen Vogelarten des Siedlungsraums als Brutstätte genutzt werden.

Bäume mit Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Insofern sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sowie von streng geschützten Holzkäferarten auszuschließen.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genügt es, wenn die Rodungsarbeiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar durchgeführt werden.

Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lo-

kalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht ergänzt.

9. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.