

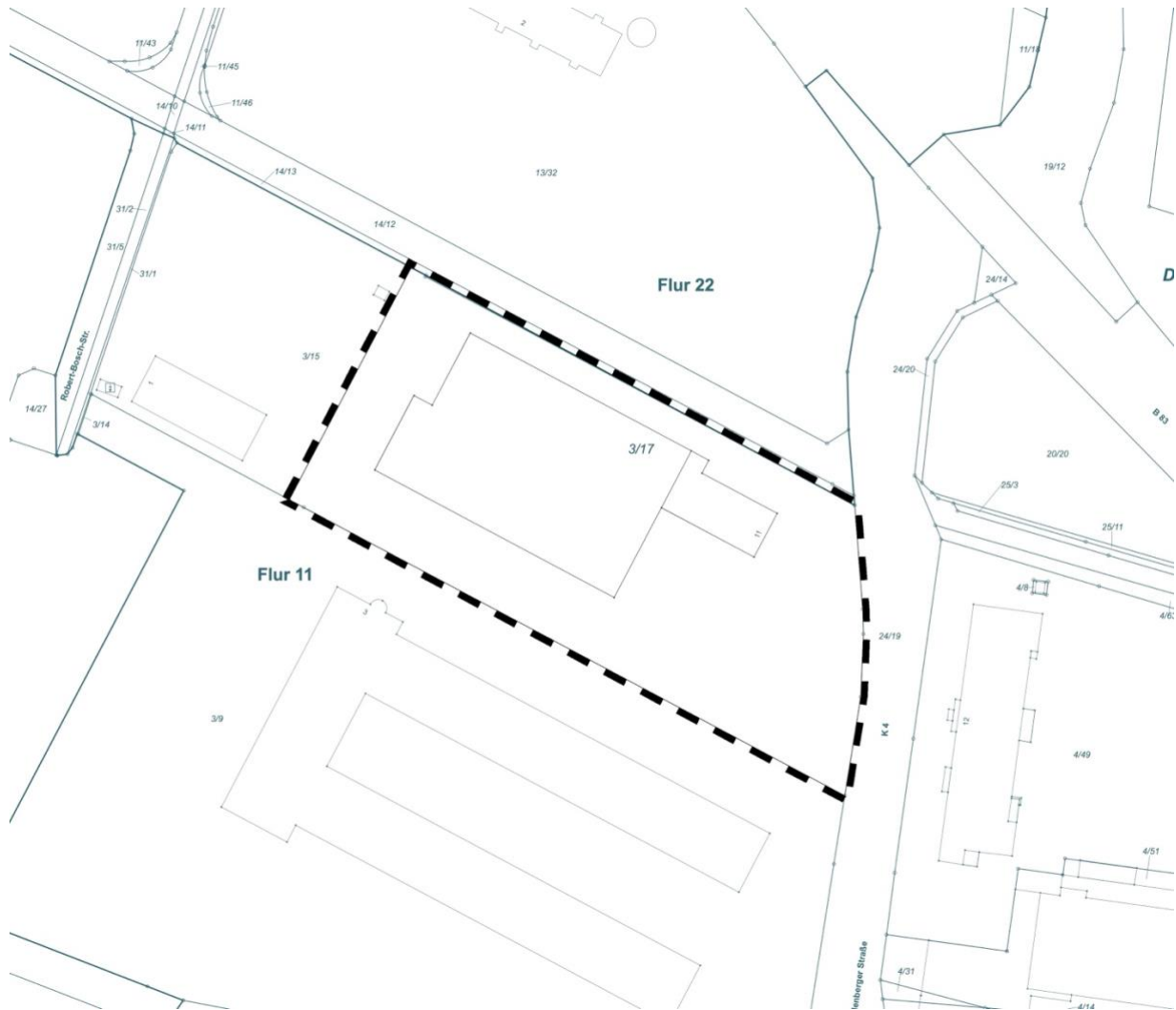


Gemeinde Guxhagen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ellenberger Straße 11“

### Begründung

- Satzung -  
Stand: 20.01.2025



Bearbeitung:

**ebene<sup>4</sup>**  
architektur und städtebau

Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
T: 0561 310971-12  
www.ebenvier.de



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Ellenberger Straße 11

Begründung

- Satzung -

Stand: 20.01.2025

Vorhabenträgerin:

GBR Gewerbebau Rüttgers GmbH & Co. KG  
Nürnberger Straße 16  
34212 Melsungen

Bearbeitung:

**ebene**<sup>+</sup>  
architektur und städtebau

Am Alten Sudhaus 6  
34119 Kassel  
T: 0561 310971-12  
[www.ebenevier.de](http://www.ebenevier.de)

Michael Linker  
Dominik Röttger



## INHALT

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>5</b>
1.1	<b>Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren</b>	<b>5</b>
1.1.1	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	6
1.1.2	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	6
1.1.3	Erneute verkürzte öffentliche Auslegung	6
1.2	<b>Lage und Größe des Geltungsbereichs</b>	<b>6</b>
1.3	<b>Allgemeine Planungsziele und Zielsetzung des Bebauungsplans</b>	<b>7</b>
1.4	<b>Planungsalternativen</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>11</b>
2.1	<b>Räumliche Lage</b>	<b>11</b>
2.2	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>12</b>
2.2.1	Regionalplan Nordhessen	12
2.2.2	Grundsätze der Raumordnungsplanung	15
2.2.3	Landesentwicklungsplan	16
2.2.4	Flächennutzungsplan	18
<b>3</b>	<b>Vergangenes und gegenwärtiges Planungsrecht</b>	<b>19</b>
3.1	<b>Rechtskräftiger Bebauungsplan</b>	<b>19</b>
3.2	<b>Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>20</b>
3.2.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung mit Begründung	20
3.2.2	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	20
3.2.3	Durchführungsvertrag	20
<b>4</b>	<b>Vorhabenbeschreibung</b>	<b>21</b>
4.1	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>21</b>
4.2	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>22</b>
4.3	<b>Leistungsgebundene Erschließung</b>	<b>22</b>
4.4	<b>Freiraumkonzept</b>	<b>23</b>
4.5	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>23</b>
4.6	<b>Altlasten</b>	<b>23</b>
4.7	<b>Denkmalpflege</b>	<b>23</b>
4.8	<b>Überschlägige Einschätzung der Verträglichkeit</b>	<b>23</b>
4.9	<b>Betriebliche Eckdaten der geplanten Vorhaben</b>	<b>24</b>
4.9.1	Sonderpostenmarkt	24
4.9.2	Überschlägige Einschätzung des Umsatzes	26
4.10	<b>Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Bedeutung</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>28</b>
5.1	<b>Wesentlicher Planinhalt</b>	<b>28</b>
5.2	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>28</b>
5.3	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>28</b>
5.4	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>30</b>
5.4.1	Grundflächenzahl (GRZ)	30
5.4.2	Maximal zulässige Geschossfläche (GF)	30
5.4.3	Höhe baulicher Anlagen	30
5.4.4	Nutzung von Solarenergie	31
5.5	<b>Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>31</b>
5.5.1	Baugrenzen und Baulinien	31
5.5.2	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	32
5.6	<b>Stellplätze</b>	<b>32</b>
5.6.1	Flächen für Stellplätze und Fahrradabstellplätze	32
5.6.2	Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze sowie Zufahrtsbereiche	32
5.7	<b>Grünfestsetzungen</b>	<b>33</b>
5.8	<b>Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume</b>	<b>33</b>



5.8.1	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	34
<b>5.9</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung</b>	<b>34</b>
5.9.1	Werbeanlagen	34
5.9.2	Dach- und Fassadengestaltung	34
5.9.3	Gestaltung nicht überbaubarer Flächen	35
5.9.4	Beleuchtung	35
<b>5.10</b>	<b>Hinweise</b>	<b>35</b>
5.10.1	Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Ellenberger Straße (K 4)	35
5.10.2	Auswirkungsanalyse	36
5.10.3	Verkehrsgutachten	36
5.10.4	Denkmalschutz	37
5.10.5	Dorfentwicklungsprogramm	37
<b>6</b>	<b>Umwelt- und Artenschutz, Immissionsschutz</b>	<b>37</b>
6.1	Vorprüfung des Einzelfalls	38
6.2	Artenschutz	38
6.3	Immissionsschutz	39
6.4	Bodenschutz	39
<b>7</b>	<b>Gesamtabwägung</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen</b>	<b>40</b>
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>41</b>
<b>10</b>	<b>Anhang:</b>	<b>41</b>



## 1 Planungsanlass

Im Ortsteil Guxhagen befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes, nahe der Bundesautobahn A 7, an der Ellenberger Str. 11 ein Sonderpostenmarkt der von der Thomas Philipps GmbH & Co. KG betrieben wird und seit 1995 an dem Standort etabliert ist.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Die Wiesenstücke/Baumgarten“ aus dem Jahr 1996 der für den Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet ausweist. Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich um eine Lagerhalle die entsprechend den Bedürfnissen des Sonderpostenmarktes umgebaut wurde (ehemalige Saatgut-Halle) und hinsichtlich Gebäudekonstruktion, Ausstattung, Technik und energetischem Standard nicht mehr den Anforderungen der Einzelhandelsnutzung entspricht. Auf dem Vorhabengrundstück befinden sich darüber hinaus im Bestand noch weitere Gebäudeteile mit Büronutzungen, einer Betriebswohnung sowie überdachte / teilüberdachte Außenverkaufsflächen und Stellplätze mit entsprechenden Zufahrtbereichen. Die Randbereiche des Grundstückes sind in Teilen mit Gehölzen sowie bodendeckenden Stauden und Sträuchern bepflanzt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt für die am Standort bereits als Hauptnutzerin vorhandene Thomas Philipps GmbH & Co. KG einen Sonderpostenmarkt neu zu errichten und die Grundstücksflächen komplett neu zu strukturieren. Damit verbunden ist eine Verkaufsflächenenerweiterung für den Sonderpostenmarkt von 1.430 m<sup>2</sup> auf 1.950 m<sup>2</sup> (einschl. Außenverkaufsflächen) sowie die Neuansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes für Tierbedarf mit 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Für das Vorhaben ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ellenberger Straße 11“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des bestehenden Sonderpostenmarktes sowie des Marktes für Tierbedarf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB vorgesehen. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup> (Sonderpostenmarkt) und 500 m<sup>2</sup> (Tierbedarf) überschreiten die Einzelhandelsnutzungen die Schwelle zur Großflächigkeit.

### 1.1 Planungserfordernis und Aufstellungsverfahren

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Kommunen Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann. Im vorliegenden Fall liegt ein Bedarf für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor aufgrund der Planungsabsichten der Vorhabenträgerin für die Neuentwicklung und Sicherung des durch Einzelhandel bereits geprägten Standortes Ellenberger Straße 11 in Guxhagen. Auf dem Vorhabengrundstück ist die Neuerrichtung des bestehenden Sonderpostenmarktes vorgesehen, verbunden mit dem Neubau eines Marktes für Tierbedarf als Neuansiedlung dieses Angebots.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des für die Umsetzung der Planungen vorhandenen und bereits entsprechend genutzten Grundstückes. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsabsichten der Vorhabenträgerin gemäß zugrunde liegendem städtebaulichem Konzept.

Die Planungen umfassen bauliche Vorhaben zur Errichtung von Verkaufsflächen mit einer Gesamtfläche von 2.500 m<sup>2</sup> sowie entsprechender Neben- und Lagerflächen und Erschließungsanlagen.

Für die Neuentwicklung des seit 1995 in Guxhagen etablierten Einzelhandelsstandortes an der Ellenberger Straße 11 erfolgt der Abriss des bestehenden Marktes, die Neustrukturierung der Grundstücksflächen und ein Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup> inklusive ca. 300 m<sup>2</sup> teilüberdachter Außenverkaufsfläche. Ergänzt wird das Angebot durch einen separaten, ebenfalls als Neubau zu errichtenden Markt für Tierbedarf mit 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung des Vorhabengebiets sowie die Erhöhung der Verkaufsfläche am bereits für großflächigen Einzelhandel genutzten Standort. Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung kann grundsätzlich im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, jedoch nur, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dies ist aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereichs von nur ca. 8.770 m<sup>2</sup> und der im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der Fall.



Es werden durch das geplante Vorhaben keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Nach Anlage 1 Nummer 18.6 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ist der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO generell UVP-pflichtig wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 UVPG durchzuführen, was für das geplante Vorhaben aufgrund der Flächengröße erfolgte.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (siehe Anhang der Begründung) hat ergeben, dass mit dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, die eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machen, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan steht in keinem sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen. Aufgrund der vorgenannten Bedingungen wird der Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird zudem entsprechend des § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 sowie Abs. 3 Satz 1 abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB,
- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB,
- Monitoring gemäß § 4c BauGB.

Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung des Bebauungsplans eingestellt.

### **1.1.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Guxhagen hat am 12.09.2023 der Aufstellung und dem Entwurf des obigen Bebauungsplanes zugestimmt und die Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

### **1.1.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.10.2023 bis einschließlich 28.11.2023.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.10.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, in Monatsfrist analog § 3 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abzugeben.

### **1.1.3 Erneute verkürzte öffentliche Auslegung**

Die erneute verkürzte öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgt in der Zeit vom 21.06.2024 bis einschließlich 05.07.2024.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.06.2024 aufgefordert bis einschließlich 05.07.2024 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt und es können Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen gemäß § 4a Abs. 3 BauGB abgegeben werden.

## **1.2 Lage und Größe des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches der Gemeinde Guxhagen und umfasst in der Flur 11, das Flurstück 3/17. Die Fläche beträgt insgesamt ca. 8.770 m<sup>2</sup>.

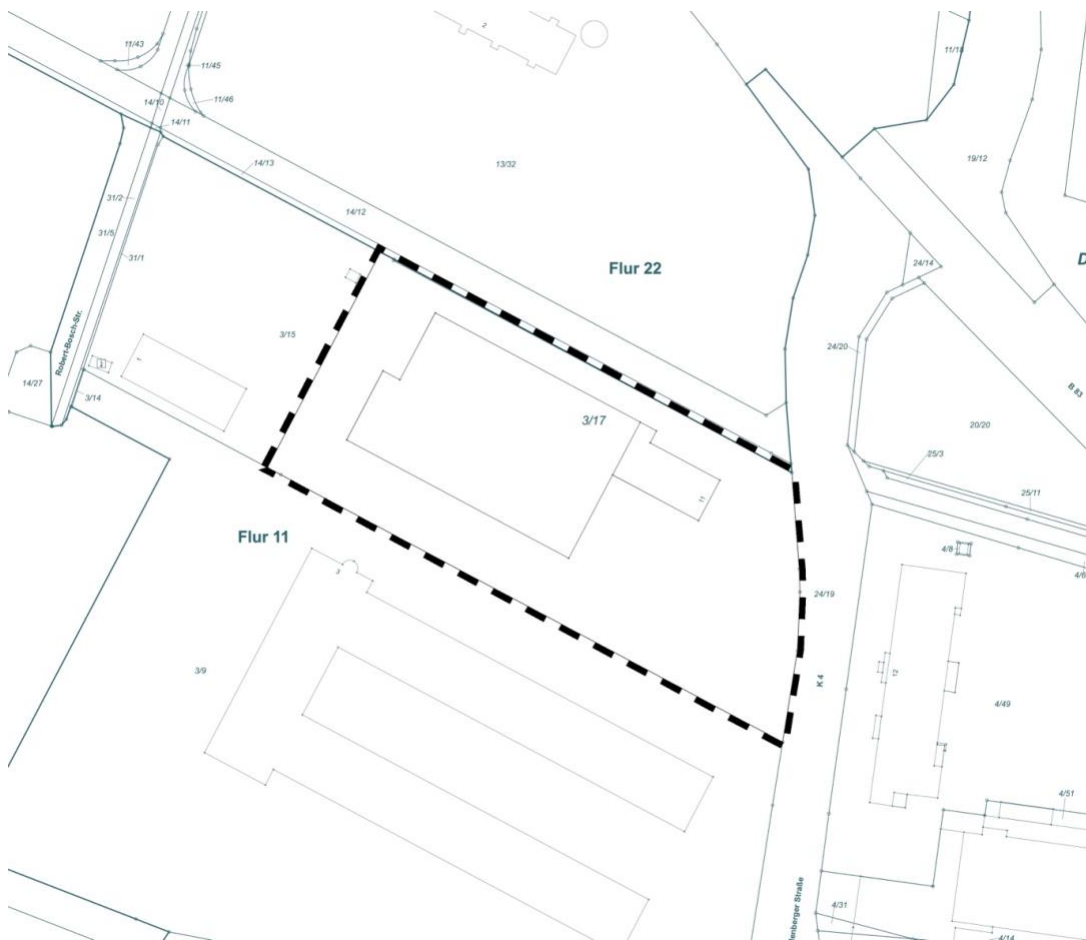


Abbildung 1: Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Verkehrsfläche der Robert-Bosch-Straße und eine gewerbliche Nutzung (Spedition),
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Ellenberger Straße und ein Hotel,
- im Süden durch eine gewerbliche Nutzung (GLS Logistikzentrum),
- im Westen durch eine gewerbliche Nutzung (Maschinenbau).

Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs gemäß Planzeichnung des Bebauungsplans.

Das Vorhabengrundstück ist nahezu eben und weist topografisch eine Höhenlage von ca. 159 bis 160 m ü. NHN auf. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft eine Böschung und das südliche Nachbargrundstück des GLS Logistikzentrums befindet sich topografisch oberhalb des Geltungsbereiches auf einer Höhenlage von ca. 162 m ü. NHN.

Als Kartengrundlage des Bebauungsplans dient ein Auszug aus der Katasterkarte, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 25.07.2022. Im Februar 2023 erfolgte eine Katasterverschmelzung der Flurstücke 3/7, 3/11 und 3/16 zu 3 /17, in der Flur 11.

### 1.3 Allgemeine Planungsziele und Zielsetzung des Bebauungsplans

Für das Sondergebiet sind die Nutzungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs (Sonderpostenmarkt) und eines Einzelhandelsbetriebs für Tierbedarf vorgesehen. Es werden folgende bauleitplanerische Zielsetzungen verfolgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich,
- Aufwertung eines hinsichtlich Baustruktur nicht mehr zeitgemäßen Standortes im Siedlungszusammenhang,



- Erhalt und Einbindung des Vorhabens im Nahbereich zum Zentrum von Guxhagen sowie bauliche Aufwertung des bestehenden Gewerbegebiets,
- Aktivierung vorhandener Baulandpotenziale durch Nachverdichtung,
- Erweiterung des Nutzungskonzeptes um zusätzliche Einzelhandelsnutzungen,
- Sicherung einer nachhaltig geeigneten Erschließung (Verkehr und Infrastruktur),
- Sicherung vorhandener Nutzungen und einer qualitätvollen Gestaltung sowie
- Sicherung der städtebaulichen Einbindung, Gestaltung und Erschließung des Vorhabens,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Nutzung erschlossener und bereits bebauter Flächen für bauliche Neuentwicklung sowie Nachverdichtung.

#### **1.4 Planungsalternativen**

Alternativen zum geplanten Standort des Vorhabens sind aufgrund der unter Punkt 1.1 Planungsanlass dargestellten Rahmenbedingungen nicht vorhanden bzw. wurden aufgrund der Ausgangssituation nicht untersucht, da es sich um Neubebauung und Nachverdichtung eines bereits bebauten Grundstückes handelt und somit die bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung des bestehenden Standortes unterstützt wird. Der Standort ist bereits durch großflächigen Einzelhandel genutzt, sein Umfeld wird durch gewerbliche Nutzungen sowie in fußläufiger Nähe auch durch weiteren Einzelhandel (Nahversorgung) geprägt.

Grundlage der weiteren Standortentwicklung ist somit die bereits seit nahezu 30 Jahren bestehende Sonderposten-Einzelhandels-Nutzung durch die Thomas Philipps GmbH & Co. KG an ihrem jetzigen Standort. Die Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung und Neubebauung dieser Flächen dient der sinnvollen Neugestaltung und einer effizienten Nutzung der sehr gut erschlossenen Fläche.

Durch eine effiziente Grundstücksaufteilung kann innerhalb des Plangebietes ein Neubau eines Sonderpostenmarktes, einem weiteren Einzelhandelsbetrieb für Tierbedarf mit 500 m<sup>2</sup> und ausreichendem, auf die geplanten Nutzungen bedarfsgerecht abgestelltem Angebot an Pkw-Stellplätzen umgesetzt werden, sodass das Nutzungsangebot in der Gemeinde Guxhagen und an dem Standort langfristig gesichert werden kann und das Versorgungsangebot in der Gemeinde sinnvoll ergänzt wird.





Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches im zentralen Ortsteil Guxhagen (Quelle: Geoportal Hessen, Stand: 27.04.2023)

Der seit 1995 an diesem Standort etablierte Sonderpostenmarkt erfreut sich einer Beliebtheit in der örtlichen Bevölkerung und auch als Anlaufpunkt in der Umgebung, was sich auch an den Umsatzzahlen ablesen lässt. Hinsichtlich der Funktion, einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, da die vorhandene und auch künftig an diesem Standort vorgesehene Nutzung ein wichtiger Angebotsbaustein und Frequenzbringer in dieser zentralen Lage ist, aber das bestehende Gebäude bereits seit längerer Zeit an seine Belastungsgrenze gekommen ist, wird ein Neubau forciert.

Weiterhin spricht für den Standort, dass es sich um ein bestehendes, bebautes und bereits – dem Nutzungszweck geschuldet – weitestgehend überbautes und versiegeltes Grundstück handelt und somit keine Neuinanspruchnahme von unbebauten Flächen erfolgt.

Darüber hinaus ist die Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes im zentralen Ortsteil Guxhagen positiv zu werten, aufgrund der nahen Zufahrt zur Bundesautobahn A 7 sowie eines nahegelegenen Marktes mit Nahversorgungsangebot, der sich ca. 200 m nördlich des Geltungsbereichs befindet, sodass auch Synergieeffekte genutzt werden können, da der Sonderpostenmarkt andere Sortimente anbietet als der Nahversorger.

Das Plangebiet stellt ein wichtiges Potenzial für die städtebauliche Entwicklung des zentralen Ortsteils dar.

Mit der Maßnahme können die bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Straßen- und Wegeerschließung, Ver- und Entsorgungsleitungen) weitergenutzt werden. Somit ist der Erschließungsaufwand mit Auswirkungen auf die kommunalen Systeme im Rahmen der Umsetzung des Projektes entsprechend gering.

Der Standort ist auch in Hinblick auf Verfügbarkeit, Konfliktpotenzial mit benachbarten Nutzungen, Naturschutz, Topografie, Qualität der Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit in besonderer Weise für die Planung geeignet. Die Maßnahme stellt in sehr hohem Maße eine gemäß §§ 1 und 1a BauGB gebotene Innenentwicklung durch Nachnutzung und Revitalisierung sowie Nachverdichtung von Standorten dar und ist ein wichtiger Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie zusätzliche Bodenversiegelungen werden durch die Planung vermieden.



Sonstige Grundstücke mit derartig günstigen Voraussetzungen und Flächenpotenzialen für einen Neubau mit der beabsichtigten Nutzung sind innerhalb des Gemeindegebietes für die geplante Nutzung nicht vorhanden. Eine Umsiedlung des vorhandenen Sonderpostenmarktes an einen anderen Standort im Gemeindegebiet stellt keine Option dar.

Diese Bedingungen lassen eine umfassende Alternativen-Prüfung als nicht erforderlich erscheinen und erfolgte dementsprechend nicht.

## 2 Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Räumliche Lage

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet befindet sich im zentralen Ortsteil Guxhagen im südwestlichen Bereich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, welches zwischen der Bundesautobahn A7 und der B 83 liegt.

Das Gewerbegebiet ist über einen Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 (Rechtskraft) planungsrechtlich gesichert, das von unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen geprägt ist. Hierzu zählen u.a. eine Spedition und Logistikzentrum, ein Hotel, eine Firma für Maschinenbau, Handwerksbetriebe, Gastronomie, ein Sportstudio und Büronutzungen. Nördlich des Gewerbegebietes sind weitere gewerbliche Nutzungen sowie ein Edeka-Markt vorhanden, auch Wohnnutzungen und das ehemalige Kloster Breitenau befinden sich hier. Dieser Bereich um das Gewerbegebiet lässt sich als westlicher Teil des zentralen Ortsteils beschreiben.

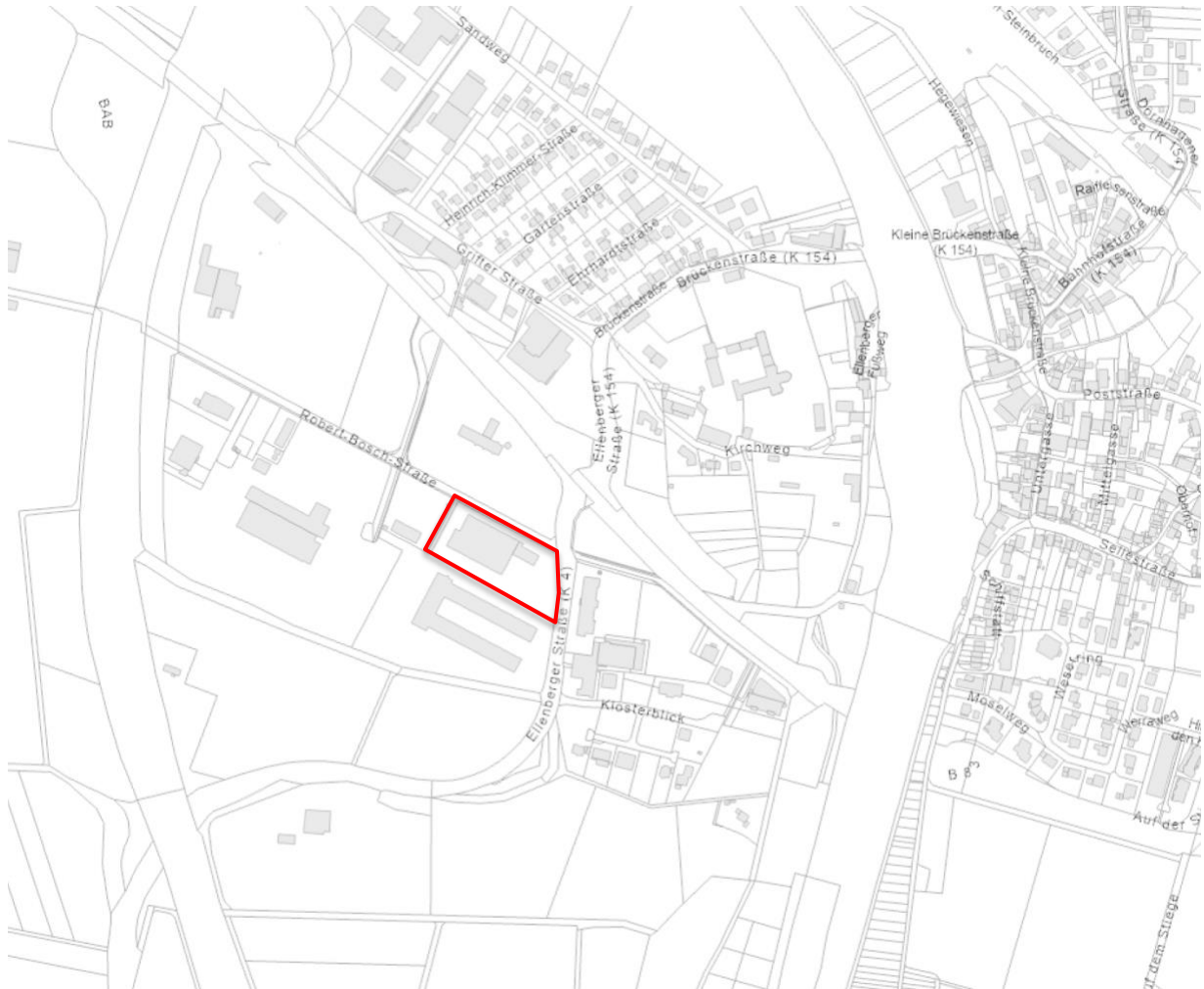


Abbildung 3: Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet (Quelle: Geoportal Hessen, Stand: 12.06.2023)

Östlich des Plangebietes durchfließt die Fulda den zentralen Ortsteil von Guxhagen und gliedert den Ort in zwei Bereiche. Östlich der Fulda befindet sich der historische Ortskern, westlich die Ortslage der Breitenau mit dem ehemaligen Klostergelände. Im Ortskern befindet sich u.a. die Gemeindeverwaltung. Zudem sind in diesem Bereich, parallel der Fulda, entlang der Poststraße, Untergasse und der Straße „Schiffstatt“ verschiedene Geschäfte, Dienstleistungseinrichtungen und Gastronomie vorhanden.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes ist aufgrund der guten Verkehrsanbindung für den Individualverkehr sowie durch den Anschluss an den ÖPNV über die Bushaltestelle „Robert-Bosch-Straße“, die direkt nördlich des Plangebietes besteht, gegeben. Die Lage an der B 83 und der A 7 spricht neben Kunden aus Guxhagen grundsätzlich auch die umliegenden Gemeinden an.



## 2.2 Übergeordnete Planungen

### 2.2.1 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ dargestellt. Die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende B 83 ist als „zwei- oder drei streifige Bundesfernstraße“ dargestellt. Zudem wird westlich des Geltungsbereichs die A 7 als „Bundesfernstraße mindestens vierstreifig Bestand“ und eine „Anschlussstelle Bestand“ dargestellt.

Laut Regionalplan 2009 befindet sich der zentrale Ortsteil von Guxhagen innerhalb der Regionalachse Kassel – Fulda und besitzt damit eine besondere gewerbliche Funktion. Guxhagen zeichnet sich auch aufgrund der guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit aus und ist strukturräumlich als Grundzentrum aufgeführt.



Abbildung 4: Lage des Plangebiets im RPN 2009, Detailausschnitt mit Darstellung des Geltungsbereichs der Bauleitplanung

Der Standort befindet sich nicht in einem Vorranggebiet Siedlung Bestand bzw. Planung, es grenzen aber östlich und nördlich der B 83

Vorranggebiete Siedlung Bestand an (siehe Abbildung 4). Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den „Vorranggebieten Siedlung“ zulässig. Sofern sie nicht in die bestehenden, zentralen Versorgungsbereiche integriert werden können, müssen sie eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen (Ziel 3 des RPN 2009). Der Standort ist unmittelbar an die Ortslage angebunden und liegt verkehrsgünstig an der B 83 am südlichen Ortseingang nur ca. 10 Gehminuten vom Ortszentrum entfernt. Er ist damit zwar ein Standort außerhalb des Ortskerns als grundsätzlich zentraler Versorgungsbereich, ist aber als noch „städtebaulich integriert“ einzustufen, da er sich räumlich an einen zentralen Versorgungsbereich anschmiegt und diesen funktional ergänzt. Dieses "Anschmiegen" bedeutet nicht, dass der Standort unmittelbar neben dem zentralen Versorgungsbereich liegend integriert sein muss, aber er hat eine Unterstützungsfunktion durch fußläufige Anbindung (10 Minuten Fußweg /max. 700-1000 m, s. o.).

Gemäß Ziel 3 des RPN 2009 sind zudem bei der geplanten Errichtung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsvorhaben außerhalb von Innenstadtbereichen oder Stadt- und Ortsteilzentren innenstadtrelevante Sortimente auszuschließen bzw. so zu begrenzen, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die o. g. Geschäftszentren und Versorgungskerne zu erwarten sind. Diese Begrenzung zentrenrelevanter Sortimente wird im Rahmen der Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzung getroffen, ein Ausschluss ist jedoch aufgrund der bestehenden Funktion des Standortes und der geplanten Angebotsstruktur nicht vorgesehen.

Gemäß Ziel 1 des Regionalplanes Nordhessen 2009 müssen sich großflächige Einzelhandelsvorhaben (Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO in die bestehende raumordnerische und städtebauliche Ordnung und nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen. Sie sind in den Ober- und Mittelzentren in den zentralen Stadt- und Ortsteilen zulässig. In den übrigen zentralen Ortsteilen (Grundversorgungszentren) können sie unter Beachtung der sonstigen Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze des Regionalplans dann zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass die geordnete und verbrauchernahe Versorgung insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung im Einzugsbereich nicht gefährdet wird.

Die Gemeinde Guxhagen wird als Grundzentrum zugeordnet und befindet sich im Verdichtungsraum Kassel. „Der Verdichtungsraum Kassel ist als zusammengehöriger Siedlungs- und Wirtschaftsraum mit den vor allem vom Oberzentrum Kassel wahrzunehmenden herausgehobenen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Funktionen zu sichern und weiterzuentwickeln, um damit die Entwicklung der gesamten Planungsregion zu begünstigen.“<sup>1</sup>

In Grundzentren können großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, wenn negative Folgen für eine geordnete und verbrauchernahe Versorgung insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung im Einzugsbereich ausgeschlossen werden können.

Unter dieser Prämisse können insbesondere großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise auch in den zentralen Ortsteilen der Grundversorgungszentren zugelassen werden.

Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Sonderpostenmarkt) und eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes für Tierbedarf. Der Bebauungsplan setzt Sortimentsbeschränkungen und Verkaufsflächenobergrenzen fest, die der Angebotsstruktur des geplanten Sonderpostenmarktes und des Marktes für Tierbedarf/Tiernahrung entsprechen und somit sehr genau auf das konkrete Vorhaben abgestellt ist. Diese Beschränkung wurden aufgenommen, damit das Vorhaben zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen integrierter Geschäftslagen und der bestehenden Nahversorgungsangebote führt, da die geplante Angebotsstruktur nicht in unmittelbarer Konkurrenz zu in Guxhagen bestehenden Einzelhandelsangeboten steht und eher eine Ergänzung der vorhandenen Grundversorgung darstellt.

Weiterhin gilt es zu beachten, dass an dem Standort bereits seit 1995 ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.430 m<sup>2</sup> etabliert ist, sodass durch den Neubau eine Verkaufsflächenerweiterung um 520 m<sup>2</sup> vorgesehen ist.

Die nächstgelegenen Mittelzentren sind die Städte Baunatal (rd. 7 km nordwestlich) und Melsungen (rd. 9,5 km südöstlich). Der Einzelhandelsbesatz, vor allem in Hinblick auf Hauptwettbewerber - bestehender Sonderpostenmärkte im räumlichen Umland ist gering. So finden sich in Melsungen, Gudensberg (Grundzentrum, rd. 6,5 km südwestlich) und Kassel (Oberzentrum, rd. 8,5 km nördlich) einzelne Sonderpostenmärkte. Anzuführen ist, dass der bestehende Sonderpostenmarkt seit 1995 an dem Standort in Guxhagen etabliert ist und somit die Wettbewerbswirkungen ein verträgliches Maß gegenüber den vorhandenen Hauptwettbewerbern einnehmen.

Da die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels mit der geplanten Lage im Grundzentrum Guxhagen und im Bereich der als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ im Regionalplan dargestellten Flächen den regionalplanerischen Zielsetzungen widerspricht, beantragte die Gemeinde Guxhagen in Abstimmung mit der Vorhabenträgerin eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung sowie eine Änderung des Regionalplans für die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand oder Planung. Voraussichtlich ist auch eine Abweichung von den Zielen der Landesplanung notwendig. Dieses Zielabweichungsverfahren erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Der Antrag auf Zulassung einer Abweichung gemäß § 8 HLPG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG für das geplante Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wurde am 25.09.2023 eingereicht. Nach Durchführung einer internen Prüfung und Beteiligung durch das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 21 Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht, Regionalentwicklung wurden Bedenken gegenüber dem Vorhaben geäußert. Hierbei wurde auf die Schwierigkeit

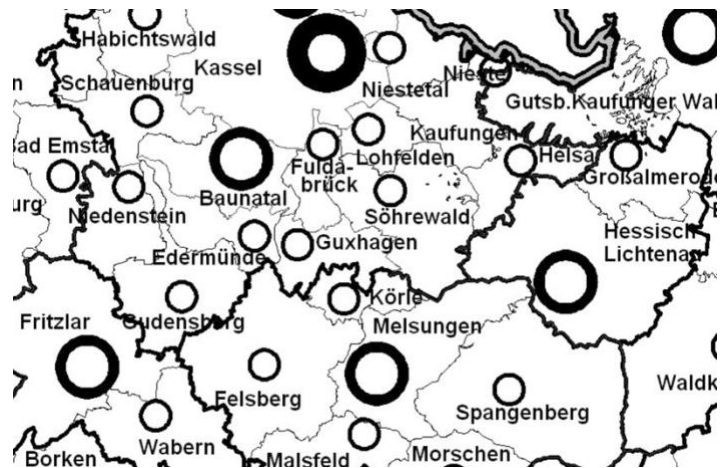


Abbildung 5: Ausschnitt Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche, Regionalplan Nordhessen 2009

<sup>1</sup> Regionalplan Nordhessen 2009, S. 22



hingewiesen, dass die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens, ohne ein qualifiziertes Einzelhandelsgutachten, nicht beurteilt werden kann. So forderte u.a. der Zweckverband Raum Kassel eine Auswirkungsanalyse zu den Auswirkungen auf die Nachbarkommunen, da die mit der im Abweichungsantrag getroffenen überschlägigen Abschätzung, als nicht ausreichend angesehen wurde.

Hinzu kamen weitere Stellungnahmen von Hessen mobil mit Hinweisen auf die teilweise Lage des Neubaus innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone der „Ellenberger Straße“ (K 4) und seitens der Autobahn GmbH wurde empfohlen, ein Verkehrsgutachten zu beauftragen, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen abzuschätzen zu können. Die sich aus den Stellungnahmen ergebenden Regelungsbedarfe wurden geklärt. Hessen mobil hat eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Das Verkehrsgutachten wurde erstellt und hat ermittelt, dass mit keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch die Planung zu rechnen ist. Weitere Informationen sind den im Anhang befindlichen Unterlagen der Auswirkungsanalyse und des Verkehrsgutachtens zu entnehmen.

In der Sitzung des Zentralausschusses des Regierungspräsidiums Kassel wurde der Antrag auf Zulassung einer Abweichung gemäß § 8 HLPG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG für das geplante Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel am 24.05.2024 positiv beschlossen. Somit ist das geplante Vorhaben an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst. Nach erteilter Zulassung der Abweichung vom Regionalplan Nordhessen 2009 und Landesentwicklungsplan Hessen (LEP) kann der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.



Abbildung 5: Ausschnitt Luftbild des Ortsteils Guxhagen mit Einzelhandelsausstattung, Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Geoportal, Zugriff am: 05.07.2023

Zur Einzelhandelsausstattung der Gemeinde Guxhagen (siehe Abbildung 5 oben) zählen zwei Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe (Vollsortimenter) im zentralen Ortsteil von Guxhagen. Beide liegen außerhalb des alten Ortskerns in den neueren Siedlungsteilen. In rd. 200 m Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich ein Edeka-Markt in integrierter Lage. Es handelt sich um einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit rd. 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche inklusive Bäckerei und Metzgerei. Außerdem befindet sich am nördlichen Ortsrand von



Guxhagen ein Rewe-Markt, ebenfalls in integrierter Lage. Der Rewe-Markt weist eine Verkaufsfläche von rd. 1.000 m<sup>2</sup> auf inklusive Bäckerei, hinzu kommt eine Getränkemarkt mit rd. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die bestehenden Lebensmittel-Märkte befinden sich beide in integrierter Lage im Anschluss an Wohnbebauung und gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung Bestand“, sodass die Nah- und Grundversorgungsfunktion Guxhagens qualitativ und nachhaltig als gesichert gelten kann. Da im Gemeindegebiet keine weiteren Lebensmittel-Märkte vorhanden sind, ist zudem davon auszugehen, dass die Lebensmittelversorgung und die der Güter des täglichen Bedarfs vorrangig über die zwei bestehenden Märkte gedeckt werden können.

Weitere Einzelhandelsbetriebe befinden sich im Zentrum von Guxhagen und konzentrieren sich auf den Ortskern. Neben Dienstleistungsangeboten und medizinischer Versorgung sind hier Geschäfte für u.a. Blumen, Bücher, Genussmittel, aber auch gastronomische Angebote sowie Bäckerei, Metzgerei und Bankfilialen zu finden.

Die nachfolgenden Grundsätze 1 und 2 des Regionalplans Nordhessen 2009 zur Entwicklung großflächiger Einzelhandelsvorhaben werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert. Aufgrund der Lage und des Sortiments sind zwar einzelne Überschneidungen vorhanden, die Funktion der Nahversorgung und der Güter des täglichen Bedarfs werden jedoch nicht übernommen oder beeinträchtigt. Das liegt vor allem auch an dem Konzept des geplanten Sonderpostenmarktes als Hauptnutzung im Vorhabengebiet:

Bei den angebotenen Sonderposten handelt es sich um Warensortimente, die aus bestimmten Gründen zu Sonderkonditionen verkauft werden – z. B. Waren, die einer Fehlproduktion unterliegen oder Schäden an der Verpackung aufweisen. Außerdem können Waren aus Insolvenzen und Geschäftsaufösungen sowie aus Produktions- und Lagerüberschüssen angeboten werden. Oftmals werden B-Ware-Artikel angeboten, sodass insgesamt ein Warensortiment im Niedrigstpreissektor vorliegt. Die Mengen sind hierbei unterschiedlich, sodass die Nachfrage nach den Waren variieren kann. Weiterhin gilt es zu beachten, dass an dem Standort bereits seit 1995 ein Sonderpostenmarkt des gleichen Anbieters mit einer Verkaufsfläche von 1.430 m<sup>2</sup> etabliert ist, sodass durch den Neubau eine Verkaufsflächenerweiterung um bis zu 520 m<sup>2</sup> vorgesehen ist und planungsrechtlich durch Aufstellung eines sogenannten Angebotsbebauungsplans gesteuert werden soll.

### **2.2.2 Grundsätze der Raumordnungsplanung**

#### Grundsatz 1:

Die wohnortnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll insbesondere im ländlichen Raum gewährleistet werden. Große Bedeutung hat dabei die Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung. Neue, großflächige Einzelhandelseinrichtungen für den kurzfristigen Bedarf sollen deshalb den Wohnbereichen zugeordnet und nicht nur mit dem Auto, sondern auch zu Fuß, per Fahrrad oder mit dem ÖPNV erreichbar sein.

#### Grundsatz 2:

Die Attraktivität der Innenstädte in den Ober- und Mittelzentren der Planungsregion, sowie der Stadt- und Ortskerne der übrigen zentralen Orte soll erhalten und verbessert werden. Die Abwanderung von typisch innerstädtischen Einzelhandelseinrichtungen und Magnetbetrieben mit hoher Kundenfrequenz in die Außenbereiche soll verhindert werden. Neue Entwicklungen im Handel mit verkehrszentralen Ansiedlungen sind sorgfältig mit den Belangen der Sicherstellung der wohnortnahen Versorgung und der Erhaltung und Verbesserung der Attraktivität der innerstädtischen Bereiche von zentralen Orten abzuwägen und auf ihre innerörtlichen und gemeindeübergreifenden Auswirkungen zu prüfen. Für mögliche Betriebsverlagerungen oder Neuansiedlungen sollen vorsorglich Flächen an geeigneten Standorten, z.B. im Rahmen eines kommunalen, ggf. auch interkommunalen Einzelhandelskonzepts bestimmt und so weit möglich auch vorgehalten werden.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich vorwiegend um einen seit 1995 an dem Standort etablierten Sonderpostenmarkt, der aufgrund von baulichen Mängeln und aufgrund einer zeitgemäßen Warenpräsentation einem Neubau und einer Neustrukturierung unterzogen werden soll. Die damit einhergehende Verkaufsflächenerweiterung auf 2.000 m<sup>2</sup> sowie die Ergänzung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes für Tierbedarf mit einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> erfolgt am bisherigen Standort. Weiterhin spricht für den Standort, dass es sich um ein bestehendes, bebautes und bereits hoch versiegeltes sowie erschlossenes Grundstück im Siedlungsbestand handelt und somit keine Neuinanspruchnahme von Flächen durch das Vorhaben erfolgt.

Darüber hinaus ist die Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes im zentralen Ortsteil Guxhagen positiv zu werten, aufgrund der nahen Zufahrt zur Bundesautobahn A 7 sowie eines nahegelegenen Edeka-



Marktes, der sich ca. 200 m nördlich des Geltungsbereichs befindet, sodass auch Synergieeffekte genutzt werden können, da der Sonderpostenmarkt andere Sortimente anbietet als der Nahversorger und mit Blick auf das Nahversorgungsangebot nicht oder nur bedingt in Konkurrenz steht.

Der Standort ist auch in Hinblick auf Verfügbarkeit, Konfliktpotenzial mit benachbarten Nutzungen, Naturschutz, Topografie, Qualität der Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit in besonderer Weise für die Planung geeignet. Die Maßnahme stellt in sehr hohem Maße eine gemäß §§ 1 und 1a BauGB gebotene Innenentwicklung durch Nachnutzung und Revitalisierung sowie Nachverdichtung von Standorten dar und ist ein wichtiger Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie zusätzliche Bodenversiegelungen werden durch die Planung vermieden. Sonstige Grundstücke mit derartig günstigen Voraussetzungen und Flächenpotenzialen für einen Neubau mit der beabsichtigten Nutzung sind innerhalb des Gemeindegebietes für die geplante Nutzung nicht vorhanden oder verfügbar.

### Grundsatz 3:

Das Ziel räumlich ausgeglichener Versorgungsstrukturen, insbesondere einer wohnungsnahen Grundversorgung, gebietet eine gegenseitige Rücksichtnahme der Kommunen. Das bedeutet, dass auch Ober- und Mittelzentren die wohnungsnah Grundversorgung in den Grundversorgungszentren zu berücksichtigen haben. Nur so kann sichergestellt werden, dass die Siedlungs- und Versorgungsstruktur der benachbarten Orte (in der Gemeinde selbst oder benachbarten Gemeinden) nicht gefährdet oder beeinträchtigt wird.

Mit dem geplanten Vorhaben wird die Weiterentwicklung und der Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Sonderpostenmarkt) mit einer Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup>, in einer zumutbaren Entfernung der Wohnstandorte, innerhalb eines Gewerbegebietes, verfolgt. Dies dient dem Entgegenwirken einer unerwünschten Zersiedelung sowie der Vermeidung daraus resultierender Verkehre sowie unnötiger Flächeninanspruchnahme. Die am Standort vorhandene Infrastruktur (verkehrliche sowie leitungsgebundene Erschließung) soll möglichst effektiv genutzt werden. Der Ortskern Guxhagens bleibt als Handels- und Versorgungsstandort auch künftig erhalten. Darüber hinaus wird auf Festlegung der Verkaufsflächen nach Sortimenten verwiesen. So sind im geplanten festgesetzten SO<sub>E1</sub> sonderposten-typische Sortimente mit Flächenanteilen bzw. konkreten Flächenbegrenzungen bis zur maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.950 m<sup>2</sup> zulässig. Im SO<sub>E2</sub> sind die auf Tierbedarf (Tierfutter) bezogenen Sortimente bis 500 m<sup>2</sup> VKF zulässig; hinzu kommt für das SO<sub>E2</sub> die Festlegung, dass ein Anteil von nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Randsortimente auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig ist (somit maximal 55 m<sup>2</sup>).

In der Sitzung des Zentralausschusses des Regierungspräsidiums Kassel am 24.05.2024 wurde der Antrag auf Zulassung einer Abweichung gemäß § 8 HLPG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG für das geplante Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel positiv beschlossen. Mit Schreiben vom 06.01.2025 wurde der Gemeinde Guxhagen der Bescheid über die Zulassung der beantragten Abweichung von den regionalplanerischen Zielen durch das Regierungspräsidium Kassel bestätigt und zugestellt. Somit ist das geplante Vorhaben an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

### **2.2.3 Landesentwicklungsplan**

Gemäß **LEP 2022** stellt die Vermeidung von Fehlentwicklungen mit den Mitteln des Raumordnungsrechts einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses dar.

Nachfolgende Ziele zum großflächigen Einzelhandel sind analog den Zielen des Regionalplans für das vorliegende Projekt relevant:

#### (Z) Zentralitätsgebot:

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.

Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. [...]

In der Begründung des LEP wird hierzu aufgeführt:

„Während die Mittel- und Oberzentren den Bedarf an Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs decken sollen, ist zur Sicherung der Grundversorgung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren großflächiger Einzelhandel zulässig. Ein Vorhaben dient dann der Grundversorgung, wenn das Vorhaben überwiegend Sortimente des täglichen Bedarfs umfasst, der dezentralen wohnstandortnahen Versorgung dient und die





Gemeinde Kaufkraft in diesen Sortimentsbereichen nachweisen kann. Unter diesen Voraussetzungen darf die Verkaufsfläche maximal 2.000 m<sup>2</sup> betragen. [...] Bei einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> kann davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben nicht der Grundversorgung dient und auch nicht im Sinne der Planziffer 6 (4. LEP-Änderung) raumverträglich ist (vgl. auch VGH Kassel, Urteil vom 15.09.2015, Az. 4 C 2000/12.N). Dies schließt aber nicht aus, dass im Einzelfall Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> zugelassen werden können, wenn die Raumverträglichkeit nachgewiesen ist.“

#### **(G) Kongruenzgebot:**

Großflächige Einzelhandelsvorhaben sollen sich nach Verkaufsfläche, Einzugsbereich und Sortimentsstruktur in das zentralörtliche System einfügen. Gegebenenfalls sollen interkommunale Vereinbarungen getroffen werden.

In der Begründung des LEP wird hierzu u. a. aufgeführt:

„Kommunen sollen entsprechend ihrer Einstufung im hierarchischen System der Zentralen Orte Versorgungsfunktionen wahrnehmen, dabei aber die Erfüllung der Versorgungsfunktion anderer Kommunen nicht beeinträchtigen. Um die flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit Waren in zumutbarer Entfernung sicherstellen zu können, soll der Einzugsbereich des Vorhabens mit der zentralörtlichen Funktionszuweisung der Gemeinde korrelieren. Der Einzugsbereich eines Vorhabens ist im Einzelfall zu ermitteln und ist abhängig von der Lage, der Verkaufsfläche und dem geplanten Sortiment. Auf der Ebene der Regionalplanung können hierfür geeignete Beurteilungskriterien – etwa im Rahmen von Regionalen Entwicklungskonzepten – festgelegt werden.“

#### **(Z) Integrationsgebot:**

– Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). Vorhaben, die aufgrund ihres Warenangebotes für eine Ansiedlung in den Vorranggebieten Siedlung oder an städtebaulich integrierten Standorten ungeeignet sind (z. B. Baustoff-, Bau-, Garten-, Reifen-, Kraftfahrzeug- und Brennstoffmärkte), sind auch außerhalb von Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich nicht integrierten Standorten zulässig.

– Bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die weder in Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten noch an teilintegrierten Standorten errichtet oder erweitert werden, sind die in der Begründung aufgeführten innenstadtrelevanten Randsortimente auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 m<sup>2</sup>, zu begrenzen.

– Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben sind deren Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie deren Umweltauswirkungen vertieft zu untersuchen.

#### **(Z) Beeinträchtungsverbot:**

Großflächige Einzelhandelsvorhaben dürfen nach ihrer Art, Lage und Größe die Funktionsfähigkeit städtebaulich integrierter Versorgungslagen der Standort- und Nachbarkommunen nicht beeinträchtigen.

**(Z) Agglomerationen** nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeit erreicht, sind raumordnerisch wie großflächiger Einzelhandel zu behandeln.

**(G)** Bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben soll eine Anbindung an den ÖPNV erfolgen.

Zu den Zielsetzungen bzw. der erforderlichen Abweichung von diesen siehe Ausführungen zum Regionalplan oben. Darüber hinaus werden den Kapiteln zur Vorhabenbeschreibung Aussagen zur Einschätzung der Verträglichkeit des Vorhabens dargelegt. Letztere basiert auf einer überschlägigen Prüfung der Eckdaten und Umsatzerwartungen, die jedoch nicht mit einem Verträglichkeitsgutachten gleichgesetzt werden sollen. Sie dienen einer überschlägigen Einschätzung der Auswirkungen und wurden in die Abwägung eingestellt.

Darüber hinaus wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 UVPG durchgeführt (siehe Anhang dieser Begründung).

Mit parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführten Zielabweichungsverfahren, erfolgte in der Sitzung des Zentralausschusses des Regierungspräsidiums Kassel wurde am 24.05.2024 der Antrag auf Zulassung einer Abweichung gemäß § 8 HLPG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG für das geplante Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel positiv beschlossen. Somit ist das geplante Vorhaben an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs.

4 BauGB angepasst. Mit erfolgtem Abweichungsbeschluss wurde der Antrag auf Änderung des LEP – Landesentwicklungsplanes nach Wiesbaden weitergeleitet.

Das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum hat im Schreiben vom 16.12.2024 den Antrag der Gemeinde Guxhagen zugelassen. Dort heißt es:

„Die Abweichungen von den Zielen des Zentralitätsgebots gemäß Planziffer 6-1 und des Integrationsgebots gemäß Planziffer 6-3 der 4. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen 2000- festgestellt durch Verordnung vom 16.07.2021 (GVBl. S. 394), für die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel zur geplanten Erweiterung des bestehenden Thomas Philipps GmbH & Co. KG Sonderpostenmarktes von gegenwärtig 1.450 m<sup>2</sup> auf 1950 m<sup>2</sup> und der Neuansiedlung des Tierfachmarktes Fressnapf mit einer Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> an der Ellenberger Straße 11, OT Guxhagen, Schwalm-Eder-Kreis, werden zugelassen.“

Mit Schreiben vom 06.01.2025 wurde der Gemeinde Guxhagen der Bescheid über die Zulassung der beantragten Abweichung von den regionalplanerischen Zielen durch das Regierungspräsidium Kassel bestätigt und zugestellt.

#### 2.2.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Guxhagen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Das Plangebiet ist umgeben von gewerblichen Bauflächen, mit Ausnahme von östlich angrenzenden gemischten Bauflächen. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die B 83 und weiter westlich die Bundesautobahn A 7. Das Plangebiet befindet sich in einem verkehrlich gut erschlossenen Bereich des zentralen Ortsteils Guxhagen. Die Darstellung von gewerblichen Bauflächen erfolgte im Zuge der Aufstellung des zugrunde liegenden Bebauungsplanes Nr. 12 „Die Wiesenstücke/Baumgarten“, mit der Rechtskraft im Jahr 1996. Der Sonderpostenmarkt besteht seit 1995.

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst (Darstellung des

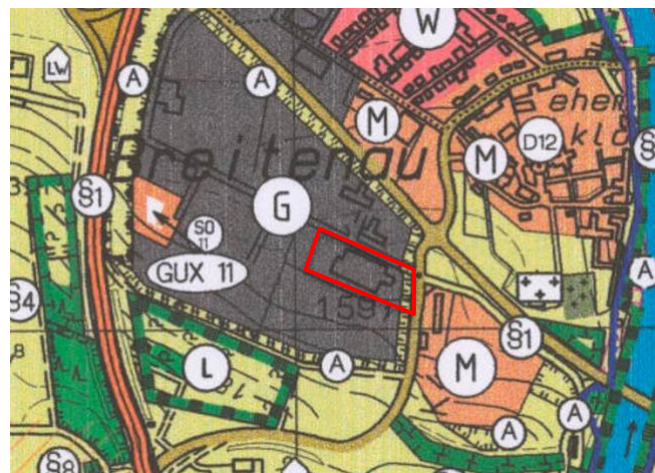
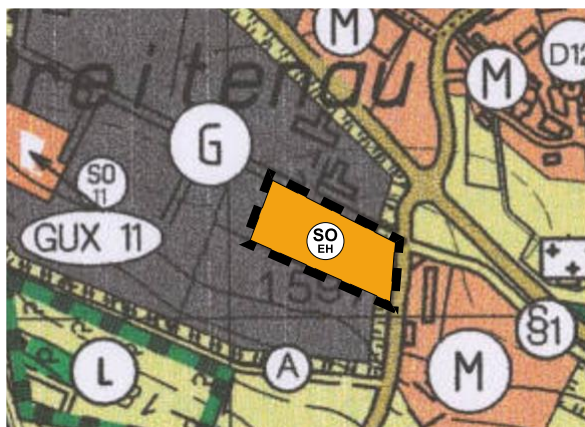


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Guxhagen (2006)



#### Legende

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Sondergebietsfläche "Einzelhandel" (EH)



Gewerbebauflächen



Vorhabengebietes als Sonderbaufläche).

Abbildung 7: Darstellung der Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Guxhagen (2025)



### 3 Vergangenes und gegenwärtiges Planungsrecht

#### 3.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

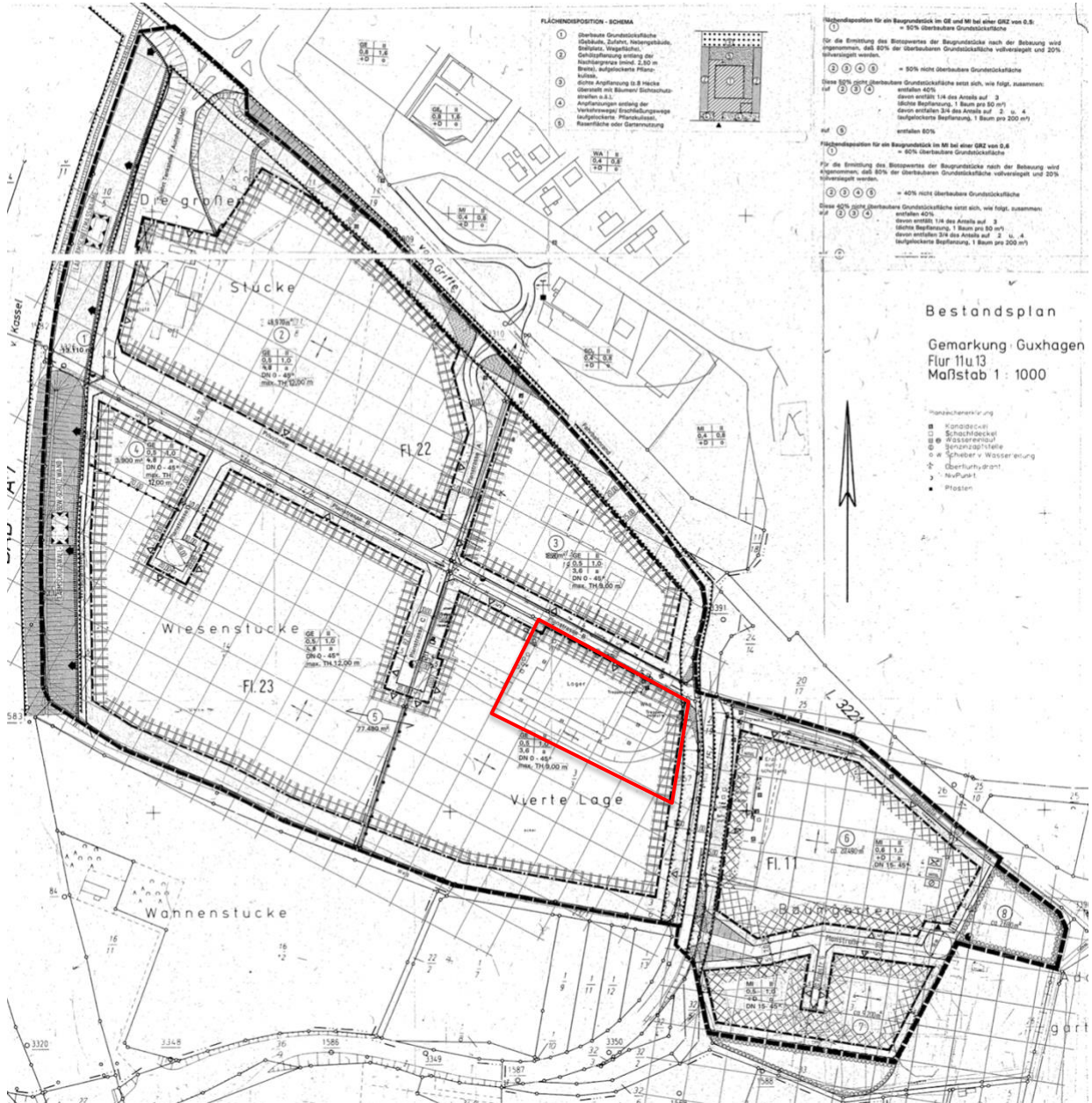


Abbildung 8: Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Guxhagen (1996) mit Kennzeichnung des Vorhabengebiets

Das Vorhabengebiet liegt im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Die Wiesenstücke/Baumgarten“, mit der Rechtskraft im Jahr 1996. Dieser Bebauungsplan setzt für die Flächen des geplanten Vorhabens sowie der umgebenden westlich der Ellenberger Straße gelegenen Flächen Gewerbegebiete (GE) fest, die östlich der Ellenberger Straße gelegenen Flächen sind als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Der Bebauungsplan schließt Einzelhandel im Geltungsbereich aus, jedoch sind ausnahmsweise in Teilen des Gewerbegebiets (Teilfläche 5: Vorhabengebiet und südlich sowie östlich angrenzende GE-Flächen) und im Mischgebiet Einzelhandel bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, sofern die gemäß festgesetzter Negativliste mit nahversorgungs- und im Wesentlichen zentrenrelevanten Sortimenten nicht angeboten werden. Für das Bestandsgebäude des Vorhabengebietes ist zudem Einzelhandel mit Sonderpisten zulässig, wenn die Sortimente der vorgenannten Negativliste auf weniger als 50 % der Verkaufsfläche angeboten werden.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausweist, ist das geplante Vorhaben in der beabsichtigten Form im Rahmen des gegenwärtig rechtsgültigen Stands des Bebauungsplans nicht realisierbar. Es bedarf der der Änderung des Bebauungsplans bzw. Aufstellung eines Bebauungsplans im Sinn des § 1 Abs. 3



BauGB. Aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges soll dieser als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden und den rechtsgültigen Bebauungsplan für den abgegrenzten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzen.

Mit der geplanten Entwicklung wird dem im Baugesetzbuch (BauGB) definierten Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen.

### **3.2 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

#### **3.2.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung mit Begründung**

Die Planzeichnung ist auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den gemäß § 9 BauGB möglichen Festsetzungen erstellt. Die Begründung liegt dem Bebauungsplan bei.

#### **3.2.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und besteht aus einem Lageplan mit Darstellung der Erschließung und grundsätzlichen Grundstücksflächennutzung (auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des Vorhabens bzw. deckungsgleich mit diesem).

#### **3.2.3 Durchführungsvertrag**

Zwischen der Vorhabenträgerin und der Gemeinde Guxhagen wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, der gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der oben genannten Planwerke insbesondere Regelungen zur Größe und Inhalt des Vorhabens sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten trifft.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag mit der Gemeinde Guxhagen verpflichtet hat.

## 4 Vorhabenbeschreibung

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Die Zielsetzung für das Vorhaben ist die Schaffung eines positiven Beitrags zur städtebaulichen Situation in Bezug auf die baulich-räumlichen Situation des Siedlungsbereichs, in dem sich das Vorhaben befindet. Mit der Planung soll eine komplette Umstrukturierung und Neubebauung des gegenwärtig bereits bebauten und mit Erschließungsanlagen versehenen Standortes erfolgen. Die vorhandene Bausubstanz ist für den geplanten Nutzungszweck nicht verwendbar und soll daher abgebrochen werden.



Abbildung 9: Städtebauliches Konzept (ebene 4 / Rüttger Gruppe)

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept ist Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes plant die Vorhabenträgerin den Neubau des vorhandenen Sonderpostenmarktes, da der am Standort befindliche Markt nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine kundenorientierte Warenpräsentation und Gestaltung des Marktes entspricht, zudem soll die Verkaufsfläche für das vielfältige und wechselnde Sortiment des Sonderpostenmarktes, gegenüber der Bestandsituation um rund 500 m<sup>2</sup> erweitert werden, dies umfasst insbesondere auch einen neuen geordneten Außenverkaufsbereich von rund 300 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt ein neu anzusiedelnder Markt für Tierbedarf/Tierfutter in einem eigenständigen Neubau.

Neben der geplanten Gesamt-Verkaufsfläche beider Einzelhandelnutzungen von 2.500 m<sup>2</sup> sind jeweils Technik-, Lager- und Nebenräume vorgesehen sowie zwei getrennte Anliefbereiche. Die Kundenstellplätze orientieren sich im Wesentlichen nach Norden zur Robert-Bosch-Straße, am östlichen Rand können Stellplätze für Mitarbeitende angeordnet werden. Es soll insgesamt eine angemessene Anzahl an PKW- Stellplätzen zur Verfügung gestellt werden, das heißt, dass der durch das Vorhaben verursachte Parkraumbedarf auf dem Vorhabengrundstück selbst verfügbar und nicht in den öffentlichen Straßenraum verschoben werden soll.





Allerdings sieht die Planung eine nutzungsorientierte Verringerung der Zahl der Stellplätze gegenüber den Anforderungen der Stellplatzsatzung vor, da Synergieeffekte durch Überschneidungen der Kundschaft zwischen beiden Einzelhandelsangeboten zu erwarten sind. Insofern stellt die geplante Stellplatzanlage ein für beide Märkte gemeinsam vorgehaltenes Stellplatzangebot dar.

Das geplante Gebäudevolumen für den größeren der beiden Baukörper (Sonderpostenmarkt) wird im Süden des Grundstückes mit einer klaren Adressierung nach Norden zur Robert-Bosch-Straße platziert, während der kleinere Gebäuderiegel (Tiernahrung) am östlichen Grundstücksrand vorgesehen ist. Hierdurch entsteht eine gewisse Hofsituation mit Stellplatzflächen zwischen den beiden Baukörpern, die von beiden geplanten Marktnutzungen gut zugänglich sind und diesen zur Verfügung stehen. Der östliche Baukörper kann mögliche Immissionen der Stellplatzflächen gegenüber den weiter östlich – jenseits der Ellenberger Straße – angrenzenden Mischnutzungen abschirmen. Die geplante Gebäudeanordnung und Zufahrtssituation trägt zur Entzerrung der Anliefervorgänge der beiden Nutzungen bei.

Die Eingrünung des Vorhabens erfolgt durch bereits vorhandene und künftig zur Gliederung der Stellplatzflächen vorgesehene Gehölzstrukturen.

Das geplante Vorhaben ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

## 4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt aus östlicher Richtung über die innerörtlichen Straßen „Ellenberger Straße“ (Kreisstraße 4) und „Robert-Bosch-Straße“. Das Grundstück grenzt östlich und nördlich an diese beiden Straßen und wird im Bestand über eine Zufahrt an der Robert-Bosch-Straße von Norden erschlossen. Zur besseren Anlieferbarkeit sieht die Vorhabenplanung eine weitere Zufahrt von Norden vor.

Die Anzahl der Pkw-Stellplätze richtet sich nach den im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen. In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Guxhagen sind im Plangebiet insgesamt mindestens 90 Stellplätze nachzuweisen, davon mindestens 8 Stellplätze barrierefrei. Diese Abweichung von der gemeindlichen Stellplatzsatzung liegt im Rahmen aktueller Empfehlungen für Stellplatzbedarfe und Musterstellplatzsatzungen verschiedener Bundesländer<sup>2</sup>, in denen ein Bedarf von 1 Stellplatz je 10–30 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Richtwert aufgeführt ist (Verkaufsstätten über 800 m<sup>2</sup> VKF), was im vorliegenden Fall Stellplatzanzahlen zwischen 83 und 250 Stellplätzen ergäbe.

Fahrradstellplätze können über Abstell-Bügel im zentralen Eingangsbereich organisiert werden. Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes ist über Gehwege entlang der innerörtlichen Straße gewährleistet, so ist z. B. die Ortsmitte über die nach Norden führende Ellenberger Straße sowie die nach Osten über die Fulda führende Brückenstraße in 900 m Entfernung in ca. 10 Minuten vom Plangebiet zu Fuß erreichbar.

## 4.3 Leitungsgebundene Erschließung

Die Erschließung mit Ver- und Entsorgungsmedien ist aufgrund der bereits auf dem Grundstück vorhandenen Leitungsinfrastruktur grundsätzlich gesichert. Ggf. erforderliche Leitungssanierungen oder -erweiterungen sind im Planungsverlauf zu prüfen und können je nach Bedarf im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan definiert werden, sofern Schnittstellen zwischen den öffentlichen und privaten Anlagen Regelungsbedarfe auslösen.

Die Ableitung des Oberflächenwassers ist durch die geplante Neubebauung des bereits erschlossenen Grundstückes nicht betroffen. Der Umfang der gegenwärtig zulässigen versiegelten Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist geringer (GRZ 0,5), als es für den künftig zulässigen Stand geplant ist. Allerdings zeigt die Realnutzung eine nahezu vollständige Überbauung mit Gebäuden und Verkehrsanlagen, so dass der geplante Zustand in etwa dem bestehenden entspricht. Neuanschlüsse und Nachweise sind im Zuge der Genehmigungs- und Umsetzungsplanung abzustimmen, dies umfasst auch ggf. erforderliche Rückhaltemaßnahmen.

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Gemeinde Guxhagen angeschlossen.

---

<sup>2</sup> vgl. z. B. Musterstellplatzsatzung NRW unter <https://www.zukunftsnetz-mobilitaet.nrw.de>



#### 4.4 Freiraumkonzept

Die durch Baumscheiben mit entsprechenden Anpflanzungen gegliederten Stellplätze für Kunden sind in Senkrechtaufstellung (doppel- oder einreihig) geplant. Die Stellplätze für Mitarbeitende können z. B. am östlichen Rand des Grundstücks vorgesehen werden. Alle Grundstücksränder sollen begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Die Stellfläche beträgt je PKW-Stellplatz 2,50 - 2,75 m (Breite) x 5,0 m (Länge, ggf. mit 50-70 cm Überhang in angrenzende Grünflächen), Stellplätze für in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen oder für Personen mit besonderen Platzbedarfen sind entsprechend den Anforderungen in Eingangsnähe oder zentral zwischen den beiden Marktnutzungen geplant. Als Fahrgassenbreite sind mind. 6,50 m, in der Regel 7,0 m vorgesehen.

Die Oberflächenbefestigungen könnten für die Fahrgassen in Asphaltbauweise, für die Stellplatzflächen ggf. Pflasterflächen mit hohem Fugenanteil oder Drainfunktion bzw. mit Versickerung in den angrenzenden Grünflächen (als Mulden ausgebildet) erfolgen.

#### 4.5 Bodenordnende Maßnahmen

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Vorhabenflächen, externe Flächeninanspruchnahme ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

#### 4.6 Altlasten

Altablagerungen oder Altstandorte, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen könnten, sind im Vorhabengebiet bzw. in dessen Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

#### 4.7 Denkmalpflege

Zu berücksichtigende Denkmalbelange sowie ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet, die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

#### 4.8 Überschlägige Einschätzung der Verträglichkeit

Eine Überprüfung möglicher städtebaulicher Auswirkungen des geplanten Vorhabens erfolgte in Abstimmung mit der Gemeinde Guxhagen überschlägig, um anzunehmende Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung und die städtebaulichen Wirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einschätzen und in die Abwägung der planerischen Entscheidung einzustellen. Gleichzeitig dient diese überschlägige Einschätzung dazu, die Sortiments- und Flächenansätze in der Bauleitplanung festzulegen und somit planungsrechtlich zu steuern.

Der Fokus der nachfolgenden Einschätzung der Verträglichkeit liegt aufgrund der vorgesehenen Flächenausweisung von maximal 1.950 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf dem geplanten Neubauvorhaben des Sonderposten-Sortiments. Der am Standort zusätzlich geplante, in seiner Fläche deutlich kleinere Einzelhandelsbereich mit bis zu 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist ebenfalls Bestandteil dieser Betrachtung. Für dieses flächenmäßig kleinere und gesondert zu errichtende Einzelhandelsangebot (im vorliegenden Fall ein Fachmarkt für Tierbedarf/Tiernahrung) sind vorwiegend nicht-zentrenrelevante Sortimente vorgesehen sowie geringfügig auch nahversorgungsrelevante Sortimente, letztgenannte jedoch nur als Randsortimente auf insgesamt maximal 10% der Verkaufsfläche. Der hier zulässige Einzelhandelsbetrieb liegt damit deutlich unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit. Dieser geplante Fachmarkt wird als einzelne Betriebsstätte selbständig genutzt werden (solitäres abgesetztes Gebäude, eigener Eingang, eigene Anlieferung, eigene Personalräume etc.). Eine **planungsrechtliche** Einstufung des Vorhabens im Sinne einer Agglomeration ist hierbei nicht gegeben, weil keine "betriebliche (Haupt-)Einheit mit integrierten untergeordneten Ladenflächen/Läden", wie z. B. „Shop in Shop“ oder z. B. ein Markt, der über das Gebäude des großflächigen Marktes zugänglich ist, vorliegt. Hinsichtlich seiner Auswirkung ist der mit seiner Verkaufsfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit liegende geplante Markt daher eigentlich nicht in die Betrachtung einzubeziehen, sondern ggf. einzeln zu bewerten. **Raumordnungsrechtlich** ist der räumliche und funktionale Zusammenhang einzelner Einzelhandelsbetriebe allerdings nicht schon dann zu verneinen, wenn einzelne Einzelhandelsbetriebe baulich vollständig voneinander getrennt sind. Insofern entsteht mit dem geplanten Vorhaben ein raumordnungsrechtlich als Agglomeration zu verstehender Einzelhandelsstandort gemäß Ziffer 6-6 (Z) des LEP,



wonach „Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Großflächigkeit erreicht, [...] raumordnerisch wie großflächiger Einzelhandel zu behandeln“ sind.

Gemäß LEP ist davon auszugehen, dass bei einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> das Vorhaben nicht der Grundversorgung dient und auch nicht im Sinne der Planziffer 6 des LEP raumverträglich ist. Dies schließt gemäß LEP aber nicht aus, dass

- a) „im Einzelfall Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2.000 m<sup>2</sup> zugelassen werden können, wenn die Raumverträglichkeit nachgewiesen ist“ und es können
- b) „bestehende Einzelhandelseinrichtungen, die über die Grundversorgung hinausgehen, [...] im Rahmen der Bestandssicherung maßvoll erweitert werden“.

Zu Punkt b) ist anzumerken, dass der bestehende Sonderpostenmarkt bereits als Einzelhandelsgroßprojekt zu werten ist (bislang 1.430 m<sup>2</sup> VKF als Mietfläche) und durch die Planung der Erweiterung und zusätzlichen Einzelhandelsflächen-Ausweisung ein Einzelhandelsgroßprojekt als Gesamtvorhaben aus raumplanerischer Sicht neu entsteht.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist jede Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen, wobei hier nicht zwischen neuen Einzelhandelsprojekten und bestehenden Einzelhandelsprojekten unterschieden wird. Die beabsichtigte Bauleitplanung für den Standort Ellenberger Straße in Guxhagen zielt darauf, nicht nur dem bestehenden Einzelhandelbetrieb einen Umbau oder Neubau als Erweiterung zu ermöglichen, sondern einen weiteren bislang am Standort bzw. in Guxhagen nicht vorhandenen Einzelhandelsbetrieb im Rahmen der bauleitplanerischen Festsetzungen an diesem Standort zu ermöglichen.

Den nachfolgenden Überlegungen liegt der bauleitplanerische Ansatz zugrunde, die für das Vorhaben geplanten Sortimente hinsichtlich der betriebsbezogenen Verkaufsflächen zu begrenzen und damit die Entwicklung gemäß dem abgestimmten städtebaulichen Konzept und der geplanten Nutzungen zu steuern. Dies ist durch eine differenzierte Sortimentsbeschränkung nach Anteilen der Verkaufsflächen bzw. daraus abgeleiteten konkreten Verkaufsflächenobergrenzen gemäß dem typischen Sortimentsmix des geplanten Sonderpostenmarktes und des Tiernahrungs-Marktes grundsätzlich möglich.

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO kann die Gemeinde die Art der baulichen Nutzung ungeachtet der Vorgaben des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Abs. 9 BauNVO näher konkretisieren (Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften). Hierbei kann sie die Merkmale bestimmen, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem planungsrechtlich zu sicherndem Sondergebiet den Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen und so auch die Nutzungsart "großflächiger Einzelhandel" weiter auffächern. Diese Auffächerung erfolgt über die o. g. Festsetzung von zulässigen Sortimenten und durch Begrenzungen der zulässigen Verkaufsflächen für auf das Vorhaben abgestellte Sortimente, wobei die zukünftig an diesem Standort insgesamt zulässige Gesamt-Verkaufsfläche bei 2.500 m<sup>2</sup> liegen soll – aufgeteilt auf zwei Teilflächen für Sonderposten und für Tierbedarf/Tiernahrung.

#### **4.9 Betriebliche Eckdaten der geplanten Vorhaben**

Geplant ist die Neuerrichtung des bereits am Standort ansässigen Marktes der Thomas Philipps GmbH & Co. KG und eines Fachmarktes für Tiernahrung („Fressnapf“). Die Bauleitplanung wird auf diese konkreten als Mieter an den Standort gebundenen Einzelhandelsvorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgestellt.

##### **4.9.1 Sonderpostenmarkt**

Die Sonderpostenmarktkette Thomas Philipps vertreibt nach eigenen Angaben außer Sonderposten auch Eigenmarken. Aktuell (Stand 2022) gibt es bundesweit rund 250 Sonderpostenmärkte dieser Kette. Das Einzelhandelssegment der Sonderpostenmärkte bietet ein wechselndes und breites Sortiment im Niedrigpreissektor an, wobei die einzelnen Sortimente in bestehenden älteren Märkten auf vergleichsweise kleiner und eher lagerartiger Fläche angeboten werden, Neubauten jedoch zunehmend auch großzügiger hinsichtlich der Gangbreiten, Regalausstattung und -anordnung gestaltet werden sowie zeitgemäße energetische Anforderungen erfüllen. Auch am bereits bestehenden Standort in Guxhagen soll daher die seit Eröffnung im Jahr 1995 bestehende Verkaufsfläche von 1.430 m<sup>2</sup> (gegenwärtig) auf ca. 1.650 m<sup>2</sup> Innenverkaufsfläche und ca. 300 m<sup>2</sup> Außenverkaufsfläche erweitert werden. Das seit nahezu 30 Jahren bestehende Objekt verzeichnet funktionale und technologische Defizite und ist nicht mehr zeitgemäß. Geplant ist künftig eine Gesamt-Verkaufsfläche von





1.950 m<sup>2</sup>, somit eine Erweiterung um 520 m<sup>2</sup>.

Das Regelsortiment der Firma Thomas Philipps besteht nach eigenen Angaben aus zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Die wesentlichen zentrenrelevanten Sortimente umfassen Hausrat / Haushaltswaren mit ca. 14 % des Warenangebotes sowie Bekleidung / Textilien, Geschenkartikel, Spielwaren, Hobby-/Bastel-Artikel, Freizeitbedarf und verschiedene Saisonwareangebote, die wechselnd sind und ggf. auch zentrenrelevante Sortimente enthalten können. Insgesamt umfasst das zentrenrelevante Warenangebot nach diesem Mix bis zu ca. 20-30 % der Verkaufsfläche.

Das nahversorgungsrelevante Sortiment besteht vorwiegend aus Lebensmitteln, Getränken, Kosmetik und Reinigungsmitteln (Drogeriewaren) sowie Papier- und Schreibwaren und kann – je nach einkaufs- und saisonbedingten Schwankungen ebenfalls bis zu ca. 20 bis 30 % der Verkaufsfläche umfassen.

Das Hauptsortiment setzt sich aus nicht zentrenrelevanten baumarktähnlichen Waren wie Camping- und Gartenartikeln sowie Autozubehör und Werkzeuge sowie Kleinmöbel zusammen. Dieses Warensortiment nimmt dem entsprechend auch größere Flächen zur Waren-Präsentation in Anspruch als kleinteilige Waren im Bereich Lebensmittel oder Papier- und Schreibwaren.

Im Sinne einer Worst-Case-Annahme ist für den Sonderpostenmarkt von einem Anteil von mehr als 1/3 der VKF, somit bis zu 750 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente und bis zu 1/3 der VKF, somit bis zu 650 m<sup>2</sup> zentrenrelevante Sortimente auszugehen. Allerdings handelt es sich bei den Sortimenten nicht um dauerhaft gleichartige Waren, die – ähnlich einem klassischen Nahversorger – verlässlich den täglichen Einkauf bzw. periodischen und aperiodischen Bedarf bedienen, sondern um deutlich reduzierte Sonderposten mit wechselndem Angebot. Das Angebot stellt in gewisser Weise einen Absatzweg für Überproduktionen oder Retouren dar und erschließt Zielgruppen, die bewusst preisorientiert nach sogenannter Billigware oder „Schnäppchen“ im Sinne von Gelegenheits-Einkäufen suchen. Insofern handelt es sich bei diesem Angebot um eine Art „Discount-Fachmarkt“, der Waren sehr unterschiedlicher Art für eine spezielle Käuferschaft anbietet. Das Sortiment ist insofern nicht klar einzugrenzen und mit klassischen Fachmärkten bestimmter Sparten oder Nahversorgern nicht vergleichbar.

Als Grundlage für eine Betrachtung der zu erwartenden Umsätze im Segment Sonderpostenmärkte liegen keine öffentlich zugänglichen Quellen vor, die einer überschlägigen Betrachtung zugrunde gelegt werden können. Nach dem Ranking der 1.000 größten Familienunternehmen Deutschlands belegt die Thomas Philipps GmbH & Co. KG mit einem Umsatz von 682,6 Millionen Euro Rang 365 („Top-Familienunternehmen in Deutschland“ von „Die Deutsche Wirtschaft“, Stand Juni 2023)<sup>3</sup>. Daraus resultiert ein durchschnittlicher Umsatz von 2,73 Mio € je Filiale, was im vorliegenden Fall bei bis zu 2.000 m<sup>2</sup> VKF einer Flächenleistung von 1.365 € / m<sup>2</sup> VKF entspräche. Als Worst-Case für die überschlägige Betrachtung wird eine Flächenleistung von 1.800 – 2.000 € / m<sup>2</sup> VKF zugrunde gelegt, somit als Worst-Case 2.000 € / m<sup>2</sup>. Der sortimentsbezogene Umsatz ist nicht genauer abzuschätzen, daher wird eine gleichmäßige Verteilung der Flächenleistung angenommen.

Die gesondert im Bebauungsplan ausgewiesene Einzelhandelsfläche mit zulässiger VKF bis maximal 500 m<sup>2</sup> ist für einen Fachmarkt für Tiernahrung vorgesehen mit Randsortiment (10 % nahversorgungsrelevante Sortimente). Der zu erwartende sortimentsbezogene Umsatz dieses Einzelhandelsangebotes ist – ähnlich dem Sortiment Sonderposten, s. o. – nicht genauer abzuschätzen, daher wird zur Einschätzung des Umsatzes 3.000 € pro m<sup>2</sup> VKF angenommen, basierend auf der Annahme, dass a) „mit einem Flächenumsatz von mehr als 3.000 Euro pro Quadratmeter im In- und Ausland [...] Fressnapf im Jahr 2021 der weltweit führende Zoofachhandel aus Deutschland war“<sup>4</sup> und b) das geplante Angebot keine Lebewesen umfasst und konservative Ansätze für die Flächenleistung von Tiernahrung deutlich unter 3.000 € pro m<sup>2</sup> VKF liegen.

Da insbesondere für den geplanten Sonderpostenmarkt keine exakten Ansätze für die Aufteilung der Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente zu treffen ist und der sortimentsweise Umsatz je nach Saison und Schwerpunkt stark schwankt, wird für die Ermittlung der Grundlagen zur Einschätzung der Auswirkungen der Einfachheit halber eine gleichmäßige Verteilung der Flächenproduktivität unterstellt und somit keine detaillierte sortimentsweise Abschätzung vorgenommen. Die Einschätzung dient der möglichst realistischen, jedoch als Worst-Case abzubildenden Tendenz der Auswirkungen als Grundlage für die überschlägige Einschätzung sowie Abwägung.

<sup>3</sup> Quelle: [https://die-deutsche-wirtschaft.de/famu\\_top/thomas-philipps-gmbh-co-kg-bissendorf-umsatz-mitarbeiterzahl/](https://die-deutsche-wirtschaft.de/famu_top/thomas-philipps-gmbh-co-kg-bissendorf-umsatz-mitarbeiterzahl/), abgerufen am 4.7.2023

<sup>4</sup> Quelle: <https://de.statista.com>, abgerufen am 4.7.2023



Grundlage der nachfolgenden Berechnung ist die Annahme, dass es sich bei dem geplanten Einzelhandelsstandort nicht um einen komplett neu herzustellenden Standort handelt, sondern um eine Erweiterung der Verkaufsfläche des am Standort bereits vorhandenen Sonderpostenmarktes und Neuansiedlung eines weiteren, in der Fläche deutlich untergeordneten Fachmarktes. Der Sonderpostenmarkt hat mit seinen Umsätzen bereits seine Wirkung für einen fast 30-jährigen Zeitraum ausgelöst. Es erfolgt daher eine Saldo-Betrachtung für das Gesamtvorhaben als überschlägige Umsatz-Einschätzung.

#### 4.9.2 Überschlägige Einschätzung des Umsatzes

Bestand und geplante Nutzung	Verkaufsfläche	Flächenproduktivität	Umsatzerwartung (aufgerundet)
<b>Ist-Situation</b>			
Sonderpostenmarkt Th. Philipps (Bestand)	1.430 m <sup>2</sup>	2.000 €/ m <sup>2</sup>	2,87 Mio €
<b>Plansituation</b>			
Sonderpostenmarkt Th. Philipps	1.950 m <sup>2</sup>	2.000 €/ m <sup>2</sup>	3,90 Mio €
Tiernahrungsmarkt Fressnapf	500 m <sup>2</sup>	3.000 €/ m <sup>2</sup>	1,50 Mio €
<b>Ergebnis durch geplante Standortentwicklung</b>	<b>+ 1.070 m<sup>2</sup></b>		<b>+ 2,53 Mio €</b>

**Das Gesamtvorhaben bzw. der zu entwickelnde Einzelhandelsstandort wird auf der Grundlage vorgenannter Annahmen nach seiner Umsetzung mit den Kunden aus seinem Einzugsgebiet (beschränkt auf die Gemeinde Guxhagen) einen Mehrumsatz von rd. 2,53 Mio. € erzielen.**

#### 4.10 Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Bedeutung

Zur Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Bedeutung des geplanten Vorhabens wird die Umsatzerwartung dem Kaufkraftpotenzial in der Gemeinde Guxhagen gegenübergestellt. Hierfür wird die gemäß o. g. Tabelle rechnerisch überschlägig ermittelte Umsatzerwartung, die aus dem Projekt resultiert, der Kaufkraft in Guxhagen gegenübergestellt. Dieser Gegenüberstellung liegt die Annahme zugrunde, dass das marktwirtschaftliche Einzugsgebiet des geplanten Projektes den Verflechtungsbereich des Grundzentrums nicht wesentlich überschreiten soll, sondern im Wesentlichen mit dem Versorgungsauftrag des Grundzentrums Guxhagen übereinstimmen, also dazu „kongruent“ sein soll, um einen Abzug von Kaufkraft in den benachbarten Orten zu vermeiden, insbesondere da es sich im Wesentlichen um die Erweiterung eines bereits bestehenden großflächigen Einzelstandortes handelt und der eingeführte bestehende Markt am Standort gehalten werden soll, da er bereits im Bestand eine wichtige Aufgabe zur Versorgung vor Ort übernimmt. Ohnehin ist für Grundzentren das jeweilige Gemeindegebiet in der Regel deckungsgleich mit dem grundzentralen Verflechtungsbereich. Es wird daher überschlägig geprüft, welchen allgemeinen Einfluss die Standortentwicklung auf den Wirtschaftsstandort Guxhagen hat, um auf dieser Grundlage zu entscheiden, ob weitere Untersuchungen und sortimentsbezogene Berechnungen sinnvoll erscheinen.

Zur Gegenüberstellung der Umsatzerwartung und dem Kaufkraftpotenzial wird für den Wirtschaftsstandort Guxhagen eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 6.075 €/Einwohner/Jahr (Stand 2020) zugrunde gelegt<sup>5</sup>. Eine voraussichtlich vorliegende Steigerung dieses Wertes seit 2020 wird vernachlässigt, eine Reduzierung ist nicht anzunehmen. In der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft sind Ausgaben erfasst, die im Einzelhandel zur Verfügung stehen, darunter im Wesentlichen die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Kleidung und Schuhe, Güter für die Haushaltsführung, Körper- und Gesundheitspflege, Bildung und Unterhaltung sowie persönliche Ausstattung. Ausgaben für Kraftfahrzeuge und Brennstoffe sowie Dienstleistungen und Reparaturen bleiben unberücksichtigt. Somit ist ein breites Warenspektrum des Einzelhandels für den periodischen und aperiodischen Bedarf erfasst.

Bei einer Gesamtbevölkerung von 5.500 Einwohner\*innen in Guxhagen ergibt sich somit eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft von 33,4 Mio €/Jahr. In Relation zu einem künftig am Standort zu erwartenden zusätzlichen Umsatz von 2,53 Mio € ergibt sich ein Wert von gerundet 8,0 % der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Ob zentrale Versorgungsbereiche und die in Guxhagen bestehende Nahversorgung durch die Planung

<sup>5</sup> Quelle: <https://my-business-location.com/wirtschaftsstandorte/guxhagen>, abgerufen am 4.7.2023



in ihrer Funktionsfähigkeit erheblich beeinträchtigt werden, könnte im Rahmen einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall erfolgen. Auf eine zusätzliche sortimentsbezogene Betrachtung des Anteils des maximalen durch die Planung zu erwartenden zusätzlichen Planumsatzes an der Kaufkraft wird jedoch verzichtet, da die vorgenannte ermittelte Relationsquote von 8,0 % bereits zeigt, dass der Schwellenwert von 10 %, ab dem eine Umsatzumverteilung erhebliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel auslöst, in der überschlägigen Prüfung unterschritten wird. Es ist nicht auszuschließen, dass Umsatzverteilungen für einzelne Sortimente oder Sortimentsgruppen innerhalb des Einzugsgebiets durch die Planung ausgelöst werden könnten (somit über dem sogenannten Abwägungsschwellenwert von 10 %). Jedoch ist aufgrund der kaum vorhandenen kleinteiligen Einzelhandelsstruktur und auch fehlender Einzelhandelsangebote der entsprechenden Sortimente im Kernbereich Guxhagens nicht von einer Gefährdung der im Kernbereich ansässigen Anbieter auszugehen. Dies bedeutet, dass durch die beabsichtigte Planung voraussichtlich keine vorhandenen ausgeglichenen Versorgungsstrukturen wesentlich beeinträchtigt werden. Es wird daher nicht erwartet, dass ein anderer im Grundzentrum Guxhagen vorhandener Versorgungsstandort seine ihm zugeordnete Versorgungsfunktion künftig nach Umsetzung der Planung nicht mehr erfüllen kann.

Aus der überschlägigen Einschätzung lässt sich ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen des Einzelhandelsvorhabens am Standort Ellenberger Straße in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne von Funktionsstörungen von zentralen Versorgungsbereichen oder der Nahversorgung im Einzugsbereich nicht ableiten.

Ergänzend wurde nach Durchführung der Entwurfsoffenlage eine „Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Thomas Philipps Sonderpostenmarktes und der Ansiedlung eines Fressnapf Zoofachmarktes in Guxhagen“ bei der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) in Auftrag gegeben. (Siehe Kapitel 5.10.2).



## 5 Inhalte des Bebauungsplans

### 5.1 Wesentlicher Planinhalt

Intention des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Sicherung der beiden geplanten Neubauten für die beiden mit dem Vorhaben projektierten Marktnutzungen auf dem Grundstück Ellenberger Straße 11. Planerische Grundlage ist das mit der Gemeinde Guxhagen abgestimmte städtebauliche Konzept (s. Kapitel 4.1), welches die städtebaulichen Zielvorstellungen darstellt, die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem Vorhaben ist der Rückbau/Abbruch vorhandener Gebäudestrukturen sowie voraussichtlich auch die Verlegung oder in Teilen Neuherstellung bestehender Leitungsinfrastruktur und sonstiger Erschließungsanlagen verbunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient somit auch der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Erschließung des geplanten Vorhabens. Im Zusammenspiel mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag soll die Umsetzung des Vorhabens, seine funktionale Strukturierung sowie die Kostenregelung gesichert werden.

Die einzelnen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sowie die Ziele und Inhalte des geplanten Vorhabens sind in den Kapiteln 1 und 4 dieser Begründung erläutert. Im Folgenden werden die Regelungen des gemäß § 12 BauGB aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplans, die zu den jeweiligen Planinhalten als zeichnerische oder textliche Festsetzungen getroffen werden, im Einzelnen begründet.

Die Festsetzungen werden im Wesentlichen gemäß der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte getroffen in Verbindung mit den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie weiterer im Bebauungsplan aufgeführter Rechtsgrundlagen. Insbesondere regeln die getroffenen Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grund- und Geschossflächen und Höhe der Bebauung sowie zulässige Verkaufsflächen und Sortimente), die überbaubaren Flächen sowie Maßnahmen zur Erschließung und Begrünung. Letztgenannte dienen der Minderung der Auswirkungen des mit dem Vorhaben verbundenen Überbauungs- und Versiegelungsgrades, der allerdings gegenüber dem gemäß rechtsgültigem Stand des für das Vorhaben bislang geltenden Bebauungsplanes nicht wesentlich höher ausfällt.

### 5.2 Allgemeine Vorschriften

Gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der zulässigen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerseite im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Die Zulässigkeit der geplanten Anlagen und Nutzungen ergibt sich somit aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) in enger Verbindung mit dem Durchführungsvertrag und dem darin enthaltenen Vorhaben- und Erschließungsplan (städtebauliches Konzept) einschließlich sonstiger zum Zeitpunkt der Durchführung vorliegenden und zur Beschreibung des Vorhabens erforderlichen Fachplanungen.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ellenberger Straße 11“ treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 „Die Wiesenstücke/Baumgarten“, (rechtskräftig seit 1996) außer Kraft.

### 5.3 Art der baulichen Nutzung

Bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen kann grundsätzlich von einer Festlegung auf einen Gebietstyp nach BauNVO verzichtet werden. Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt, das Nutzungsspektrum auf das konkrete Vorhaben abzustellen und entsprechend festzulegen und hierbei auf die Begrifflichkeiten der BauNVO zurückzugreifen, zusätzlich erfolgt eine Bindung über den Durchführungsvertrag (gemäß § 12 Abs. 3a BauGB). Für die Art der baulichen Nutzung wird das Vorhabengebiet als Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Einzelhandel (SO<sub>E</sub>) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet wird in zwei Teilflächen gegliedert, um die geplanten Nutzungen gemäß der Vorhabenplanung zu steuern. Im SO<sub>E1</sub> sind Verkaufsflächen für Sonderposten-Sortimente („Sonderpostenmarkt“), im SO<sub>E2</sub> Verkaufsflächen für Tiernahrung und Tierbedarf (keine lebenden Tiere) zulässig, in beiden Gebieten jeweils zuzüglich der zugehörigen Nebenanlagen. Zur Steuerung der Verkaufsflächen (VKF) wird festgesetzt, dass die zulässige VKF für den Einzelhandel mit Sonderposten 1.950 m<sup>2</sup> und für den Einzelhandel mit Tierbedarf 500 m<sup>2</sup> beträgt.

Die zulässige VKF für Einzelhandel mit Sonderposten unterteilt sich in folgende maximal zulässige sortimentsbezogene Verkaufsflächen:



Sortiment	maximal zulässige Verkaufsfläche	
	in m <sup>2</sup>	in %
Camping- und Gartenartikel	370	19
Haushaltswaren	273	14
Autozubehör / Werkzeuge	137	7
Tiernahrung	98	5
Reinigungsmittel	156	8
Kosmetik	98	5
Geschenkartikel	175	9
Spielwaren / Hobby / Freizeit	58	3
Pflanzen	58	3
Schuhe / Taschen / Lederwaren	20	1
Papier- und Schreibwaren	58	3
Bettwäsche / Heimtextilien	40	2
Kleinformöbel / Matratzen	58	3
Teppiche / Gardinen / Tapeten	20	1
Textilien	40	2
Lebensmittel	175	9
Getränke	58	3
Saisonartikel (Garten-, Weihnachtsartikel u. ä.)	58	3
<b>Summe</b>	<b>1.950</b>	<b>100</b>

Darüber hinaus erfolgt eine Begrenzung der Sortimente für den Bereich Sonderposten auf Flächenanteile gemäß folgender Liste. Für den Bereich Tierbedarf werden Randsortimente, die nahversorgungs- und zentrenrelevant sind auf 10 % der VKF begrenzt. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Zusammenspiel mit der Beschränkung der Verkaufsflächen und Sortimente erfolgt gemäß den beabsichtigten Nutzungen des Vorhabens, das darauf abzielt, zum einen das seit Jahrzehnten bestehende Sonderposten-Angebot am Standort langfristig zu sichern als wichtiger Baustein des Einzelhandelsangebotes in Guxhagen. Zum anderen soll das Sonderpostenangebot künftig durch einen Fachmarkt für Tierbedarf ergänzt werden. Ein solches Angebot ist in Guxhagen gegenwärtig nicht vorhanden. Gegen eine Ausweitung des Einzelhandelsangebotes bzw. Ansiedlung eines weiteren Einzelhandels am Standort Ellenberger Straße spricht die Tatsache, dass der Standort aufgrund der zulässigen Verkaufsflächen den Charakter eines Nebenzentrums entwickeln könnte. Allerdings steht das Sortiment des Tierbedarfs nicht in Konkurrenz zu vorhandenen Angeboten innerhalb des Gemeindegebiets, so dass städtebaulich negative Entwicklungen in der Ortsmitte oder in den durch Nahversorgung geprägten Standorten nicht zu erwarten sind. Bei dem Standort handelt es sich um einen bereits vorhandenen Einzelhandelsstandort, der diese Funktion auch weiterhin mit dem dort bislang vorhandenen Angebot erfüllen soll. Durch das geplante zusätzliche Angebot an Tierbedarf / Tiernahrung, das ein eher nicht-zentrenrelevantes Angebot darstellt, soll der Standort an der Ellenberger Straße sinnvoll ergänzt und gesichert werden.

Die Verkaufsfläche beschreibt im Sinne der getroffenen Festsetzung die Fläche, die dem Verkauf dient und die vom Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Flächen zur Warenpräsentation, Kassenzonen mit Pack- und Entsorgungszone sowie Schaufenster. Außerdem zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume. Nicht zur Verkaufsfläche zählen in dieser Festsetzung Lagerflächen und Flächen, die der Vorbereitung oder Portionierung der Waren dienen. Ebenfalls nicht zu Verkaufsräumen gehören Sozialräume oder WC-Anlagen für Mitarbeiter. Diese Festsetzungen dienen der Klarstellung der Begrifflichkeiten und der im Genehmigungsverfahren entsprechend zu beachtenden bzw. nachzuweisenden Flächen.



## 5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossfläche (GF), die überbaubaren Grundstücksflächen (durch Baugrenzen definiert) sowie die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhen null bestimmt. Diese Faktoren zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sind gleichrangig, ihre Festsetzung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist aus der durch die Vorhabenträgerin erstellte Vorplanung des Vorhabens abgeleitet.

### 5.4.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Grundfläche je Quadratmeter anrechenbarer Grundstücksfläche zulässig ist. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks bzw. des Vorhabengebietes maßgebend. Die Grundflächenzahl ist als Höchstmaß auf eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Um das Vorhaben mit der geplanten Gebäudestruktur des städtebaulichen Konzeptes und den Erschließungsbedarfen entwickeln zu können, wird eine zulässige Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch die Grundflächen von Stellplätzen und deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 festgesetzt. Dieser Wert liegt etwas über dem Orientierungswert eines sonstigen Sondergebietes (SO) von 0,8 und unter dem Orientierungswert eines Kerngebietes von 1,0 gemäß § 17 BauNVO und ist für die geplanten Nutzungen und Gebäudeflächen auf vergleichsweise geringer Grundstücksgröße und dem baustrukturellen Rahmen für das Vorhaben angemessen. Diese Festsetzung wird getroffen, um im Wesentlichen die auf das Vorhaben abgestellte Anzahl der Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück herstellen zu können. Entsprechend der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption sollen die Stellplätze oberirdisch vorwiegend als Kunden-Parkplätze angeordnet werden. Die Stellplatzflächen werden durch einzelne Baumpflanzungen gegliedert.

Die vorliegende Planung führt insgesamt zu einer Versiegelung, die über dem zulässigen Rahmen des eigentlichen Gewerbestandortes liegt, wird jedoch durch Begrünungsmaßnahmen und z.B. durch die wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen gemindert.

### 5.4.2 Maximal zulässige Geschossfläche (GF)

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der Straßengrenze liegt. Zum Bauland zählt nicht nur die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen, sondern grundsätzlich auch die nicht überbaubare Grundstücksfläche in dem jeweils ausgewiesenen Bereich. In die Geschossfläche werden gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur oberirdische Vollgeschosse eingerechnet. Die maximal zulässige Geschossfläche (GF) ist auf 4.500 m<sup>2</sup> festgelegt und ermöglicht eine mit dem Vorhaben an diesem Standort angestrebte und auf die geplanten Nutzungen abgestellte bauliche Dichte. Es handelt sich hierbei um eine absolute Flächenangabe in Quadratmetern ohne Bezug zur Grundstücksgröße.

Mit der Festsetzung der auf das geplante Vorhaben abgestimmten überbaubaren Grundstücksflächen durch zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen in Kombination mit der maximal zulässigen Grundfläche sowie maximal zulässigen Geschossfläche und Höhe der Gebäude wird eine dem Standort angemessene Baukörperdimensionierung und die auf dem städtebaulichen Konzept basierende bauliche Dichte gesichert.

### 5.4.3 Höhe baulicher Anlagen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption im Hinblick auf die angestrebte baulich-räumliche Ausformung und Einfügung der geplanten Bebauung in die vorhandene Topografie erfolgt eine Festsetzung der zulässigen Höhen der geplanten Gebäude. Die geplante Gebäudekubatur ist auf den Nutzungszweck als Marktgebäude ausgelegt. Ziel ist es, zwei Gebäude zu entwickeln, die sich in Höhe angleichen und das Grundstück räumlich gliedern.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GH max) in Metern über Normalhöhen null (m üNHN) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden massiven Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika oder der Brüstung oder der obere Abschluss der Dachhaut. Für beide überbaubaren Flächen wird eine GH max von 168,0 m üNHN festgesetzt. Die daraus resultierende Gebäudehöhe beträgt bezogen auf das vorhandene Geländeniveau des Vorhabengrundstückes, welches bei ca. 159,50 bis 160,0





m üHNH liegt, somit ca. 8,0 m. Diese zulässige Gebäudehöhe zielt darauf, die geplante Neubebauung so zu entwickeln, dass die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen mit entsprechenden Nebenflächen wie Anlieferung und Lagerräume realisiert werden können.

Um u. a. den Erfordernissen an Belüftung und Versorgung der Gebäude mit Energie sowie sonstigen haustechnischen Anforderungen gerecht zu werden, ist in Bezug auf die festgesetzten Gebäudehöhen eine Überschreitung für technische Aufbauten um bis zu 2,0 m zulässig, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der Aufbauten entspricht. Von der Höhenbegrenzung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ausgenommen. Durch die Möglichkeit der Verlagerung von Technikanlagen auf die Dachfläche soll erreicht werden, dass ein größtmöglicher Teil der Nutzfläche im Gebäude ihrer Zweckbestimmung im engeren Sinn zugeführt werden kann. In der Folge soll aber gewährleistet werden, dass die Technikaufbauten nicht zu sehr im umgebenden Raum visuell wahrgenommen werden und daher entsprechend eingerückt werden müssen. Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sind von diesen Festsetzungen ausgenommen, da die Gewinnung regenerativer Energien als sinnvolle und nachhaltige Maßnahme als Beitrag zum Klimaschutz gewünscht und geplant ist und somit keiner Flächen- und Höhenbeschränkung unterliegen soll.

#### **5.4.4 Nutzung von Solarenergie**

Zur Förderung der solaren Energieproduktion, im Sinne der Nachhaltigkeit und der dezentralen Stromerzeugung, wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu 15 Grad bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik) auf der Dachfläche der Gebäude zu installieren sind. Hiervon ausgenommen sind Flächen, welche zur Revision und Betrieb von technischen Anlagen und Einrichtungen (Rauchwärmeabzugsanlagen, Revisionskorridore, Wasserableitung, etc.) notwendig sind. Durch Photovoltaik wird auf direktem Weg aus elektromagnetischer Strahlung, ausgehend aus dem Sonnenlicht, elektrische Energie erzeugt. Diese verpflichtende dezentrale Stromerzeugung kann als Teilaspekt der Energiewende aufgefasst werden und soll diese mit der Umstellung von einer fossil-nuklearen Energieerzeugung auf klimaverträgliche erneuerbare Energien unterstützen.

Außerdem wird auf die Ausführungen des Hessischen Energiegesetzes (HEG) vom 21. November 2012 (GVBl. S. 444) verwiesen. Mit Inkrafttreten des hessischen Energiegesetzes am 29.11.2022 konkretisiert das Land Hessen sein Klimaschutzziele, um die Zielvorgaben einer Klimaneutralität und der Deckung des Energieverbrauchs aus 100 Prozent erneuerbaren Energiequellen zu erreichen. Damit rücken vor allem öffentliche Gebäude aber auch weitere Maßnahmen in den Fokus. Das HEG ist hinweisender Art und hat keinen Festsetzungscharakter. Für die Förderung der Nutzung von Solarenergie wird auf § 12 Abs. 1 HEG verwiesen. Parkplatzflächen mit mehr als 50 Stellplätzen können Potentiale für die Installation und den Betrieb von Photovoltaik darstellen. Die Nutzung unterliegt einem Abwägungsprozess, da Parkplatzflächen von Supermärkten weiteren Anforderungen u.a. den Lieferverkehr unterliegen.

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplans sind die Dachflächen des Vorhabens für die Nutzung von Solarenergie vorzusehen. Da die mit PV zu belegenden Dachflächen in unmittelbarer räumlicher Umgebung des Parkplatzes liegen und zum Betriebsvermögen der Vorhabenträgerin gehören, sind sich die Vertragsparteien einig, dass diese Dachflächen auf die Verpflichtung zur Herstellung von PV gemäß § 12 HEG in Verbindung mit § 4 Nr. 2 PVStellpV ersatzweise installiert und angerechnet werden sollen.

Diese Regelung wird auch getroffen, da der künftige Lieferverkehr und die hierfür erforderlichen Rangierbereiche mit auf den Stellplatzflächen installierten PV-Anlagen in wesentlichen Teilen der Fläche kollidieren. Die gemäß HEG definierte Pflichterfüllung kann zudem über die im Bebauungsplan festgesetzte Mehr- bzw. Vollbelegung der Dachflächen durch PV als Ersatzmaßnahme deutlich ressourceneffizienter erfolgen.

### **5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNVO sowie i. V. m. § 14 BauNVO durch Festsetzungen von Baugrenzen gemäß Planzeichnung und textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen bestimmt.

#### **5.5.1 Baugrenzen und Baulinien**

In der Planzeichnung werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen definiert. Innerhalb dieser



überbaubaren Grundstücksflächen wird die Lage und Stellung der geplanten Bebauung basierend auf dem städtebaulichen Konzept bestimmt. Somit definieren die festgesetzten überbaubaren Flächen die angestrebte städtebauliche Grundstruktur und sind so ausgelegt, dass das Plangebiet klar in überbaubare und nicht überbaubare Flächen gegliedert wird und eine vorgelagerte Stellplatzanlage errichtet werden kann. Ein Vortreten von Fassadenelementen und untergeordneten Bauteilen (z. B. Vordächer) bis zu 4,00 m über die Baugrenze ist zulässig. Hierdurch wird eine gewisse Flexibilität bei der Entwicklung, Anordnung und Organisation des Baukörpers innerhalb der überbaubaren Fläche mit z. B. auskragenden Bauteilen wie Eingangsüberdachungen u. ä. ermöglicht.

### **5.5.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen nach Möglichkeit von baulichen Anlagen (Gebäuden) freigehalten werden und dienen der Organisation der Kunden- und Anlieferverkehre sowie der Grüngestaltung und -gliederung. Daher sind bestimmte bauliche Anlagen von dieser Zielsetzung ausgenommen, um für die geplanten Nutzungen und die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendige Nebennutzungen und -anlagen realisieren zu können. Dies betrifft neben den Anlagen, die gemäß den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen die Baugrenzen überschreiten dürfen, folgende baulichen Anlagen:

- Fahrradabstellbügel und eingehauste Fahrrad- und Einkaufswagenabstellflächen,
- Rampenanlagen, Treppen und Stützmauern/-bauwerke,
- die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen,
- Flächen für Stellplätze, für die Flächen mit Zweckbestimmung gemäß Planzeichnung festgesetzt sind sowie deren Zufahrten,
- Werbepylone und Werbefahren.

Diese differenzierten Festsetzungen dienen einer klaren Zonierung der Baugrundstücke, insbesondere der nicht überbauten Flächen und regeln ein Freihalten bestimmter Bereiche von nicht erwünschten baulichen Anlagen. Fahrrad- und Einkaufswagenabstellflächen und die sonstigen mit dieser Festsetzung zulässigen Anlagen, insbesondere auch die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind jedoch ein sinnvolles Nutzungsangebot für diese Flächen und geplanten Nutzungen, so dass sie auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig sind. Die Zulässigkeit der Werbepylone wird hinsichtlich der Anzahl und Größe durch die Regelungen zu Werbeanlagen gemäß § 1 der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans begrenzt.

## **5.6 Stellplätze**

### **5.6.1 Flächen für Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

Im Plangebiet sind Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Diese Festsetzung dient der Bündelung und Anordnung der Kunden-Pkw-Stellplätze im nördlichen und östlichen Grundstücksbereich als für beide Bauflächen gemeinsame und zusammenhängende Stellplatzanlage. Diese Bündelung der Pkw-Stellplätze zielt zudem auf gute Orientierung und funktionale Erschließung von der Robert-Bosch-Straße aus, da hier die Zufahrten auf das Vorhabengrundstück vorgesehen und entsprechend festgesetzt sind. Die zulässigen Stellplatzflächen sind so dimensioniert, dass die festgesetzte Mindestanzahl der herzustellenden Stellplätze gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan untergebracht werden kann. Somit ist ausreichend Spielraum für eine verträgliche Platzierung und bedarfsgerechte Anzahl von Stellplätzen auch für künftige Bedarfe der zulässigen Nutzungen im Plangebiet gegeben. Es werden mindestens 15 Fahrradabstellplätze nachgewiesen.

### **5.6.2 Anzahl und Nachweis notwendiger Stellplätze sowie Zufahrtsbereiche**

In Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Guxhagen sind im Plangebiet insgesamt mindestens 90 Stellplätze nachzuweisen, davon mindestens 8 Stellplätze barrierefrei. Diese Festsetzung regelt den Stellplatznachweis für die beiden geplanten Einzelhandelsnutzungen, der mit der vorgegebenen Mindestanzahl auf einen angemessenen und somit ausreichenden Bedarf festgesetzt wird und auf die mit der Planung verbundenen Gegebenheiten und die Örtlichkeit entsprechend ausgerichtet ist.

Bei der Bemessung der Anzahl notwendiger Stellplätze ist grundsätzlich von dem Bedarf auszugehen, der typischerweise durch die zu genehmigende bauliche Anlage und deren Nutzung ausgelöst wird. Das geplante





Vorhaben weist eine Lage auf, die fußläufig aus dem Ortskern gut erreicht werden kann, aber auch gut an das Straßennetz angebunden ist. Das festgesetzte Mindest-Stellplatzangebot liegt deutlich unter dem nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Guxhagen für Verbrauchermärkte nachzuweisenden Stellplatzangebot (1 Stp je 15 m<sup>2</sup> VKF = 167 Stellplätze), jedoch über der nach Stellplatzsatzung nachzuweisenden Anzahl für Läden und Geschäftshäuser (1 Stp je 35 m<sup>2</sup> VKF = 71 Stp). Bei den geplanten Einzelhandelsnutzungen handelt es sich um zwei Verbrauchermärkte, bei denen davon auszugehen ist, dass selbst in Spitzenzeiten eine Überschneidung des Kundenklientels gegeben ist und somit nicht jede der beiden Nutzungen ein eigenes vollständiges Stellplatzangebot vorhalten muss. Im Sinne des flächen- und ressourcenschonenden Bauens wird daher von einer Doppelnutzung von Stellplätzen ausgegangen bzw. eine gemeinschaftlich nutzbare Stellplatzanlage zugrunde gelegt, die mit einer Mindestanzahl von 90 Stellplätzen als ausreichend bewertet und daher als Mindestanzahl der nachzuweisenden Stellplätze festgesetzt wird. Hierbei handelt es sich somit nicht um eine Obergrenze, sondern um die auf das Vorhaben abgestellte Mindestanforderung.

Die Ein- und Ausfahrt der Kundenverkehre für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschließlich über die Robert-Bosch-Straße, an der zwei Zufahrten vorgesehen sind.

## 5.7 Grünfestsetzungen

Zur Entwicklung neuer Grünstrukturen und zur Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt sollen sich ökologische und grüngestalterische Leitgedanken in der Planung und Ausführung niederschlagen. Die grünordnerischen Festsetzungen dienen neben der Minimierung der Planungsauswirkungen insbesondere der Sicherung von für das Plangebiet und dessen Umgebung – trotz hoher Ausnutzung und Versiegelung – sinnvollen Grünstruktur sowie der Minderung einer mit Realisierung der Planung verbundenen Inanspruchnahme von Flächen für großflächige Überbauung. Durch verbindliche Festsetzung entsprechender Maßnahmen im Bebauungsplan kann die Einhaltung im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren überprüft und eingefordert werden.

## 5.8 Baumpflanzungen und zu erhaltende Bäume

Die getroffenen Festsetzungen zu Baumpflanzungen dienen der angemessenen und bedarfsgerechten Randeingrünung und Gliederung des Plangebietes in den Stellplatzbereichen und im Bereich der nördlichen, westlichen und östlichen Grundstücksränder. Die Anpflanzungen tragen zur Minderung der Aufheizung der geplanten Erschließungsflächen bei, da zwischen den Bäumen kühle und feuchtere Luft entsteht, die das Mikroklima im Plangebiet verbessert. Die Bäume dienen zudem der Gliederung der großflächigen Stellplatzanlage sowie zur städtebaulichen Aufwertung und Einbindung des Gebietes und prägen das Ortsbild positiv. Die Standorte für die künftigen Baumpflanzungen werden im Bebauungsplan zeichnerisch gemäß dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept festgesetzt als Einzelstandorte, die aber unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl im räumlichen Zusammenhang verschoben werden können, um flexibel auf die Lage der noch zu erstellenden künftigen Stellplatzanlagen sowie auf die verkehrlichen Anforderungen (Kurvenradien und Rangierflächen für Anlieferung sowie Fahrgassen für Pkw) und Leitungs-Belange (z. B. Gas-, Strom- und Kanaltrassen) reagieren zu können. Festgesetzt sind 28 neu zu pflanzende Bäume, was einer Anzahl von 1 Baum je ca. 4 herzustellenden Stellplätzen entspricht (eine Anzahl von 90 herzustellenden Stellplätzen zugrunde gelegt).

Mit den festgesetzten Randeingrünungen und Baumpflanzungen sowie dem Erhalt einzelner im Plangebiet bereits vorhandener Bäume und Grünstrukturen (im Wesentlichen im Bereich entlang der Ellenberger Straße) soll eine Inwertsetzung des Landschafts- und Stadtbildes im Plangebiet sichergestellt werden und somit auch eine deutlich qualitätvollere Einbindung der geplanten großflächigen Gebäude und Stellplatzanlagen/Erschließungsbereiche in die Umgebung erfolgen, als es im Bestand gegenwärtig der Fall ist. Die Festsetzungen zielen zudem darauf, ein gewisses Maß an Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen und zudem positiv auf das Mikroklima im Plangebiet zu wirken, da die vorgesehenen Bepflanzungen nicht nur temperaturmindernd/kühlend wirken können, sondern als Beitrag zur Luftreinhaltung auch gas- und staubförmige Immissionen filtern können.

Durch die Festsetzung der Gehölzqualitäten sowie durch Regelungen zur Ausgestaltung der Pflanzflächen und Pflanzgruben wird die angestrebte angemessene und qualitätvolle Begrünung und Entwicklung des Plangebiets gesichert.

Die in den textlichen Festsetzungen enthaltene Artenliste für zu pflanzende Laubbäume und Sträucher dient der Sicherung einer vorwiegend standortgerechten Gehölzauswahl, insbesondere Gehölze, die mit den klimatischen



Bedingungen im Bereich stark versiegelter und durch Überwärmung gekennzeichneten Flächen verträglich sind. Es ist zu empfehlen, möglichst verschiedene Arten zu verwenden, um bei Ausfällen aufgrund der schwierigen Standortbedingungen nicht komplett Ersatzpflanzungen vornehmen zu müssen, sondern ggf. auf die sich verändernden klimatischen Bedingungen reagieren und bewährte Arten nachpflanzen zu können. Bei der Pflanzenauswahl sollte auf Sicherung einer größeren Wahrscheinlichkeit der langfristigen Begrünung geachtet werden, so dass visuelle und klimatische Effekte der Begrünung wahrgenommen werden können.

### **5.8.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die an der Bestandssituation und dem Ziel der Randeingrünung des Vorhabengrundstückes orientierten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen, mindestens 20 % dieser Flächen sind mit Sträuchern und Stauden gemäß aufgeführter Artenlisten (Festsetzung 2.1) mit einer Pflanzdichte von mindestens 1 Pflanze pro 1 m<sup>2</sup> zu pflanzen, nachhaltig zu pflegen und zu unterhalten.

In Kombination mit den Festsetzungen zur Pflanzung und zum Erhalt von Bäumen soll die Entwicklung einer das Grundstück einfassenden Begrünung sichergestellt werden. Die festgesetzten Gehölzqualitäten der zu pflanzenden Bäume und Sträucher dienen der Sicherung eines schnellen Begrünungs- und Einbindungseffektes, so dass schon in wenigen Jahren nach Pflanzung von einem merklichen optischen Eingrünungseffekt ausgegangen werden kann.

Eine Überbauung dieser Grünflächen ist nicht zulässig und es ist eine Rasenansaat oder Bodendeckerpflanzung sowie eine Anpflanzung von 1 St. Solitärsträuchern (Höhe mind. 150-175 cm) pro angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzstreifen durchzuführen und zu erhalten. Notwendige Baumpflanzungen der übrigen textlichen Festsetzungen können teils auch innerhalb dieser Pflanzflächen unter Wahrung fachgerechter Pflanzabstände realisiert werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass Grünflächen in der angestrebten Qualität entwickelt werden und mit Schotter oder Kies überdeckte Flächen in diesen Bereichen ausgeschlossen werden.

## **5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Rahmen der mit dem Bebauungsplan angestrebten geordneten städtebaulichen Entwicklung auch eine dem geplanten Vorhaben angemessene städtebauliche Gestaltung zu sichern, um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen. Neben den im Bebauungsplan getroffenen allgemeinen städtebaulichen Festsetzungen (u. a. zur Gebäudehöhe und Bauweise) werden daher gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) ergänzende Bauvorschriften zur Gestaltung festgesetzt (Örtliche Bauvorschrift). Ziel ist es, hiermit einen im Sinne der planerischen Zurückhaltung eher moderaten gestalterischen Rahmen zu setzen, ohne die Möglichkeiten der Ausgestaltung der geplanten Sondernutzung bzw. der hierfür geplanten Gebäude in unangemessener Weise einzuschränken.

### **5.9.1 Werbeanlagen**

Im festgesetzten Sondergebiet sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig, Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen sind nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander nur untergeordnet im Verhältnis zur Fassade zulässig. Vier Werbepylone oder Standfahnen und zwei freistehende Plakatwände sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Werbepylon und die Standfahnen dürfen eine Höhe von 8,00 m und die Plakatwand eine Breite von 4,00 m und Höhe von 5,00 m, bezogen auf das Gelände am Fuß des Fahnenmastes bzw. der Werbeanlage, nicht überschreiten.

Diese Festsetzungen dienen der Minderung der Fernwirkung und städtebaulichen Einbindung der aus Werbezwecken und Erkennbarkeit des Standortes notwendigen baulichen Anlagen. Somit wird auch die vorhandene Bebauungsstruktur nicht durch dominierende Werbeanlagen negativ geprägt.

### **5.9.2 Dach- und Fassadengestaltung**

Es sind Dachneigungen bis max. 15° zulässig. Für die Dach und Fassadengestaltung sind hochglänzende Baustoffe unzulässig, hiervon ausgenommen sind Verglasungen mit Blend- und Sonnenschutz, wie z.B. elektrochrome Gläser. Für die Dacheindeckung sind ausschließlich ortsübliche Farben oder Gründächer zu verwenden. Zudem ist eine Solarnutzung auf der Dachfläche zu installieren.



Diese Regelungen zur Gestaltung orientieren sich an der für die Lage des Gebietes typischen und angrenzenden Bebauung und sollen somit die geplanten Einzelhandelsnutzungen in ihrer Lage zwischen gewerblich genutzten und gemischt genutzten Gebieten gestalterisch in den örtlichen Kontext anbinden.

### **5.9.3 Gestaltung nicht überbaubarer Flächen**

Zufahrten, PKW-Stellplätze und Hofflächen sind mit versickerungsgünstigen Belägen (z.B. großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen oder Drainbeton) und entsprechenden wasser- und luftdurchlässigem, Unterbau zu gestalten, sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen. Wegeflächen in gebundener Bauweise (mit Betonunterbau, Fugenverguss u.ä.) sowie in Asphaltbauweise sind unzulässig. Für die Flächenbeläge sind helle, temperaturreduzierende Materialien zu verwenden. (Farbspektrum Rot-, Braun-, und Beigetöne und hellgrau).

Diese Festsetzungen dienen der Minimierung des Anteils vollversiegelter Freiflächen und zur gestalterischen Aufwertung und Reduzierung von Aufheizeffekten durch Verwendung heller Materialien. Gleichzeitig wird mit diesen Regelungen ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet bzw. Sorge getragen, dass anfallendes Niederschlagswasser dem natürlichen Kreislauf zugeführt wird, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen.

### **5.9.4 Beleuchtung**

Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel- und Blinkschaltungen sind nicht zulässig. Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen (SE/ST-Lampen) ohne UV-Anteil, Kompaktleuchtstofflampen (FBT Lampen) oder Leuchtdioden (LED) mit warmweißem Licht). Dies gilt auch für die Beleuchtung auf Platz-, Hof- und Verkehrsflächen.

Besonders für Insekten entsteht durch Lichtquellen mit starker Strahlung im blauen und ultravioletten Spektralbereich ein erhöhter Anlockeffekt. Die getroffene Festsetzung dient daher insbesondere der Minderung der Auswirkungen auf Insekten. Darüber hinaus dienen diese Regelungen der Minderung der Fernwirkung des Standortes und der Vermeidung einer Ablenkung / Blendung der Verkehrsteilnehmer.

## **5.10 Hinweise**

Im Bebauungsplan sind verschiedene Hinweise aufgenommen, die dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit dienen und der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümer- und Bauherrschaft im Plangebiet Rechnung tragen.

### **5.10.1 Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Ellenberger Straße (K 4)**

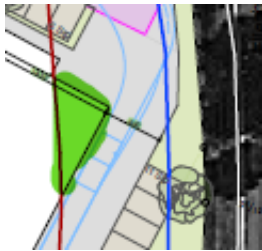
Im Rahmen der Beteiligung zum Antrag auf Zielabweichung wurde seitens Hessen mobil eine Stellungnahme abgegeben, die Hinweise zur Bauverbots- und Baubeschränkungszone der angrenzenden K 4 beinhalten. Diese Hinweise sind auch für den vorliegenden Bebauungsplan relevant.

“Auf die Bauverbotszone mit 20 m und der Baubeschränkungszone mit 40 m für die Kreisstraße gemäß des Hess. Straßengesetz weise ich hin. Sie gilt auf für Nebenanlagen, Lagerflächen, Stellplätze, Fahrwege, Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs usw.“

Nach Abstimmung mit Hessen mobil wurde auf der Grundlage der eingereichten Planung eine Ausnahmegenehmigung in Aussicht gestellt. Es ist jedoch Folgendes zu beachten:

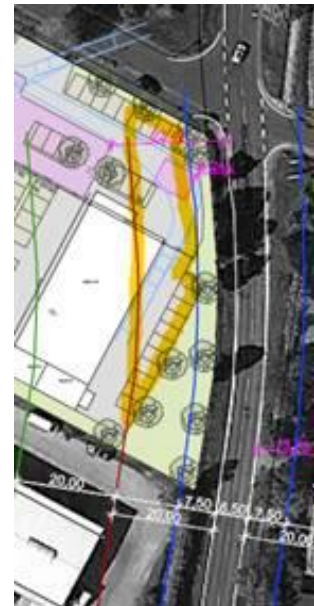
Der Abstand zum Fahrbahnrand mit 7,50 m gemäß RPS ist mit allen freizuhalten (einschließlich Fahrflächen und Stellplätzen). Aufgrund dessen entfallen mindestens zwei Stellplätze, einer nordöstlich der Kreuzung und der andere gen Osten der Ellenberger Straße (K 4). Eine Optimierung des Schleppkurvenbereichs ist ebenfalls erforderlich, da auch der Bereich der Schleppkurve betroffen ist. Innerhalb der verbleibenden Bauverbotszone

werden nur Fahrwege und Stellplätze zugelassen. Dies gilt für den gelb markierten Bereich. Die weitere Bauverbotszone darf nicht in Anspruch genommen werden.



Die Bauverbotszone von 15 m, bemessen von der Außenkante des befestigten Fahrbahnrandes ist maßgebend für die dargestellte Gebäudeecke. Der Abstand zum Fahrbahnrand ist entsprechend zu bemaßen und darzustellen. Innerhalb der Bauverbotszone sind keine weiteren Hochbauten und Werbeanlagen zulässig. Dies ist in die Festsetzungen aufzunehmen.

Weitere Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit behalten wir uns im Rahmen der weiteren Bauleitplanung (Bebauungsplan) vor.



### 5.10.2 Auswirkungsanalyse

Die GMA wurde mit der Erstellung einer Auswirkungsanalyse zur Bewertung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens an der Ellenberger Straße in der Gemeinde Guxhagen beauftragt. Hier ist die Erweiterung eines Thomas Philipps Sonderpostenmarktes sowie die Ansiedlung eines Fressnapf Zoofachmarktes geplant. Zwischen 1995 und 2023 wurde dort bereits der Thomas Philipps Sonderpostenmarkt betrieben. Dieser wurde im Vorfeld der anstehenden Projektentwicklung geschlossen, und das Gebäude soll abgerissen und zeitnah neu gebaut werden. In diesem Zuge soll die Verkaufsfläche von zuvor ca. 1.430 m<sup>2</sup> auf 1.950 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Verkaufsfläche des projektierten Fressnapf-Marktes beläuft sich auf ca. 500 m<sup>2</sup>.

Mit der angestrebten Verkaufsfläche liegt das Gesamtvorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Entsprechend wurden die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung eines Sondergebietes unter Berücksichtigung der Ziele der Landes- und Regionalplanung in Hessen (LEP Hessen 2021, Regionalplan Nordhessen) geprüft.

Für die Bearbeitung dieser Untersuchung standen der GMA neben Angaben des Auftraggebers Veröffentlichungen des Hessischen Statistischen Landesamtes, Informationen von MB Research (Kaufkraftkennziffern), Branchenkenzzahlen des EHI und des Hahn-Verlags, Erhebungsdaten der GMA sowie Angaben der Gemeinde Guxhagen zur Verfügung. Zudem wurden im Januar 2024 eine Standortbesichtigung und eine Erhebung der wettbewerbsrelevanten Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsraum vorgenommen.

Die im Anhang vorliegende Untersuchung wurde dem Genehmigungsverfahren des Antrages auf Zielabweichung zugrunde gelegt.

Zusammenfassend sind somit aus der Erweiterung des Thomas Philipps Sonderpostenmarktes sowie der Ansiedlung des Zoofachmarktes an der Ellenberger Straße keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung bzw. auf Funktion und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten.

Für ausführliche Informationen wird auf das Gutachten im Anhang verwiesen.

### 5.10.3 Verkehrsgutachten

IKS Mobilitätsplanung wurde beauftragt, ein Verkehrsgutachten für die erwarteten verkehrlichen Auswirkungen auf die nahegelegene Auf-/ Abfahrt der Anschlussstelle 81/ A7 Guxhagen zu erstellen. In diesem Rahmen wird auch das erwartete zusätzliche Verkehrsaufkommen im Bereich der gesamten Anschlussstelle betrachtet.

Für den Thomas Philipps Discountmarkt bestand eine Nutzung mit ca. 1.430 m<sup>2</sup> Nutzfläche (NUF). Die Fläche soll um ca. 520 m<sup>2</sup> auf insgesamt ca. 1.950 m<sup>2</sup> NUF erweitert werden. Der Markt ist als großflächiger Einzelhandel einzuordnen. Anlieferungen sollen über die Robert-Bosch-Straße in Richtung Sophie-Henschel-Straße erfolgen.

Für den Fressnapf Zoomarkt ist ein Neubau mit ca. 500 m<sup>2</sup> NUF geplant. Dieser Markt ist als kleinflächiger Einzelhandel einzuordnen. Die Anlieferungen des Fressnapf sollen über eine Zufahrt an die Robert-Bosch-Straße in Richtung der Ellenberger Straße erfolgen.



Für das Kundschaftsaufkommen des Zoomarkts werden 100 bis 150 Personen/ Tag erwartet. Die Verweildauer wird mit 15 bis 25 Minuten erwartet, bei einer überwiegenden Anreise mit dem Pkw. Auf dem Grundstück sind für beide Märkte zusammen 86 Stellplätze und 8 Sonderstellplätze geplant.

Entlang der Bundesstraße 83, auf Höhe der Grifter Straße, liegt derzeit ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV) von etwa 7.000 Kfz/ Tag vor. Auf der Bundesautobahn A7 beträgt das DTV etwa 66.000 Kfz/ Tag.

Ob an der Anschlussstelle der A7 bereits im Bestand Probleme durch ein zu hohes Verkehrsaufkommen vorhanden sind, ist nicht bekannt.

Durch die geplante Markterweiterung, beziehungsweise den Neubau des Thomas Philipps Sonderpostenmarktes und den Neubau eines Fressnapf Zoomarkts, sind an der Anschlussstelle der A7 in der Spitzenstunde 31 zusätzliche Pkw-Verkehre zu erwarten. Davon 13 über die A7 und 18 über die L3221 in Richtung Edermünde.

Eine Veränderung der Qualität des Verkehrsflusses an der Anschlussstelle der A7 ist aufgrund der geringen erwarteten Mehrverkehre nicht absehbar.

Für ausführliche Informationen wird auf das Verkehrsgutachten im Anhang verwiesen.

#### Hinweis aus der Stellungnahme der Autobahn GmbH (20.06.2024)

„Weder der Bauherr noch etwaige Rechtsnachfolger können Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der BAB ergeben oder ergeben können, geltend machen. Dies gilt auch für den Fall der Zunahme des Verkehrsaufkommens und wenn auf der BAB Instandsetzungs- oder Ausbauarbeiten ausgeführt werden.“

#### **5.10.4 Denkmalschutz**

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde im Beteiligungsverfahren zum Zielabweichungsverfahren mit der Stellungnahme vom 26.10.2023 auf folgendes hingewiesen worden: „Unmittelbar südlich grenzt an das Grundstück (Flur 11, Flurstück 3/17) der Fundplatz eines neolithischen Bodendenkmals gemäß § 2 Abs. 2 HDSchG.“

Da bei Rückbau und Bodenarbeiten grundsätzlich mit Funden zu rechnen sein kann, ist im Hinweisteil der textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgeführt, sodass bei Sichtung von Bodenverfärbungen oder entdeckten Fundgegenständen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologie Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu informieren ist.

#### **5.10.5 Dorfentwicklungsprogramm**

Im Rahmen der öffentlichen Auslage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens des Kreisausschusses des Schwalm-Eder-Kreises, Fachbereich Wirtschaftsförderung auf folgendes hingewiesen: „Zu beachten ist, dass sich die Gemeinde Guxhagen im Dorfentwicklungsprogramm befindet. Aus diesem Grund sollte das Bauvorhaben in der Abteilung „Bewilligungsstelle der Dorf- und Regionalentwicklung“, Parkstraße 6, Homberg (Efze) angezeigt werden, sodass eine Stellungnahme abgegeben werden kann.“

Hinweis:

Im Rahmen der erneuten verkürzten Offenlage wurde die Bewilligungsstelle der Dorf- und Regionalentwicklung beteiligt, es wurde jedoch keine Stellungnahme abgegeben.

## **6 Umwelt- und Artenschutz, Immissionsschutz**

Zur Ermittlung von möglichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes ist generell gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben jedoch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern handelt und die Fläche über vorhandene Verkehrsflächen sowie technische Infrastruktur bereits gut erschlossen ist, kann der Bebauungsplan nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Im Rahmen dessen ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.





Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind in diesem Fall auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Begründung darzulegen. Es wird an dieser Stelle auf die Vorprüfung des Einzelfalls verwiesen, die aufgrund der Größe des beabsichtigten Vorhabens erstellt wurde und die im Anhang der Begründung beigefügt ist.

## 6.1 Vorprüfung des Einzelfalls

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist nur zulässig, wenn die in Abs. 1 genannten Kriterien eingehalten werden. Der Bebauungsplan darf kein Vorhaben begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ein beschleunigtes Verfahren ist also ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan erkennbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 des UVPG begründet. In der Anlage unter Nummer 18 sind Bauvorhaben aufgelistet, wobei die Nummern 18.6 und 18.8 explizit für Bebauungspläne gelten.

Nach Anlage 1 Nummer 18.6 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ist der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO generell UVP-pflichtig wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> – wie es im vorliegenden Falls geplant ist – ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 UVPG durchzuführen (s. Anlage der Begründung).

Die wesentlichen Auswirkungen durch das Bauvorhaben bestehen in einem Verlust vorhandener Einzelbäume sowie in einer in etwa gegenüber der Bestandssituation gleichbleibenden erheblichen Bodenversiegelung durch Überbauung und Flächenbefestigung. Bodenversiegelungen und Gehölzverluste sind grundsätzlich als erhebliche und nachhaltige Umweltauswirkungen anzusehen, woraus sich jedoch nicht eine UVP-Pflicht ableitet. Dies ist erst bei besonderer Schwere, Komplexität bzw. besonderem Umfang der Auswirkungen gegeben. Die aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen können vor Ort oder im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen und/oder gemindert werden, entsprechende Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt (Baumpflanzungen, Baumerhalt, Flächen für Anpflanzungen).

Unter Beachtung von mit der Genehmigung der Anlagen verbundenen, dem Stand der Technik entsprechenden Schallschutz-Auflagen für die betrieblich bedingten Lärmquellen, sind keine wesentlichen Störungen durch Lärm anzunehmen (siehe Kapitel Immissionsschutz).

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht, auch sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes zu beachten sind.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter, Nutzungs- oder Schutzkriterien im Sinne des UVPG zu erwarten.

Die im Anhang dieser Begründung enthaltene allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Guxhagen „Ellenberger Straße 11“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

## 6.2 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung oder Begutachtung erfolgte im Zuge der Bauleitplanung nicht, da es sich um ein Vorhaben auf einem bereits stark überbauten und durch Erschließungsanlagen versiegelten Grundstück handelt. Die Gebäude werden abgerissen. Einzelne Grünstrukturen / Bäume werden voraussichtlich im Zuge der Baumaßnahmen entfallen.

Bei jeglichen Gehölzentfernungen muss das allgemeine und das besondere Artenschutzrecht des Bundesnaturschutzgesetzes beachtet werden. Diese Regelungen sorgen unter anderem für den Schutz von Vögeln während der Brutzeit. Beim Gebäudeabriss und bei der Entfernung von Gehölzen ist es grundsätzlich wichtig, dass die Gebäude- und Gehölzentfernung im Winterhalbjahr stattfindet und vorab eine Prüfung auf ggf. vorhandene Lebensräume bzw. Tiere (z. B. gebäudebewohnende Tierarten) erfolgt. Dies ist außerhalb der Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen der Abrissgenehmigung oder – sofern erforderlich –



im Rahmen des Durchführungsvertrages zu sichern.

### 6.3 Immissionsschutz

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, ein gegenwärtig innerhalb eines planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiets im südwestlichen Siedlungsbereich des Ortsteiles Guxhagen und in Nähe zur BAB 7 gelegenes Baugrundstück neu zu überbauen und die bereits vorhandene großflächige Einzelhandelsnutzung weiterzuentwickeln. Durch Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes, dessen Art und Maß der baulichen Nutzung auf das konkret beabsichtigte Vorhaben abgestellt ist, werden die geplanten Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich gesichert. Neben Geräuschen aus künftigen Fahrzeugverkehren, können weitere Geräusche aus dem Betrieb der beiden geplanten Einzelhandelsflächen entstehen durch Einrichtungen und Anlagen der technischen Gebäudeausstattung (TGA).

Umliegend zum Plangebiet befinden sich keine Wohn- oder sonstige Nutzungen, die einen erhöhten Schutzanspruch vor Immissionen haben.

Mit der Entwicklung des Standortes und der durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffenen Regelungen, sind keine über das zumutbare Maß hinausgehenden Emissionen auf die Umgebung durch die Umsetzung des Vorhabens zu erkennen. Es sind in der Umkehrung auch keine Immissionen erkennbar, denen die geplanten Nutzungen im Vorhabengebiet ausgesetzt sind.

Aufgrund dieser Bedingungen wurde keine Immissionsprognose erstellt.

### 6.4 Bodenschutz

Die Böden im Plangebiet haben aufgrund der Bestandssituation mit hohem Versiegelungs-/Überbauungsgrad einen sehr geringen bis geringen Erfüllungsgrad bei der Gesamtbewertung der Bodenfunktionen. Unter Berücksichtigung von bodenfunktional wirksamen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, aufgrund des Vorkommens geringwertiger Böden mit einem sehr geringen bis geringen Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen sowie der Tatsache, dass eine Innenentwicklung und die Inanspruchnahme von bereits vorbelasteten Böden zum Schutz der Bodenfunktionen im Außenbereich beitragen, können die Eingriffe in das Schutzgut Boden insgesamt als gering eingestuft werden.

## 7 Gesamtabwägung

*Gemäß § 1a BauGB soll bei der Aufstellung der Bauleitpläne mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies ist in der Abwägung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Im vorliegenden Fall werden im Sinne der Innenentwicklung vor Außenentwicklung erschlossene und bereits bebaute Flächen an der Schnittstelle zwischen planungsrechtlich gesicherten Gewerbenutzungen und einem Mischgebiet zur Schaffung eines in Teilen in dieser Form bereits bestehenden Einzelhandelsangebotes für großflächigen und nicht-großflächigen Einzelhandel in Anspruch genommen. Dies entspricht der Zielsetzung der Nachverdichtung vorhandener Flächen und zielt auf Revitalisierung und nachhaltige Sicherung dieses Standortes. Die für diese Maßnahme notwendigen Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt durch Festsetzung von überbaubaren Flächen, zu bepflanzenden Flächen und Flächen für Stellplätze. Darüber hinaus wird mit der Planung dem Umstand Rechnung getragen, dass die zu bebauenden Flächen bereits unmittelbar an leistungsfähige Erschließungsstraßen angrenzen und alle für die geplanten Nutzungen erforderlichen Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung ohne erheblichen Aufwand nutzbar sind bzw. keine erheblichen weiteren Erschließungsmaßnahmen im Sinne von Straßen- und Leitungsbau – außer auf dem Grundstück selbst – erforderlich sind.

Gemäß § 1a BauGB sind in der Abwägung Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher



Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a) bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Hierzu wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, die in der Planung Berücksichtigung findet. Vermeidung, Minderung und Ausgleich möglicher planbedingter Auswirkungen erfolgen durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB, u. a. Maßnahmen zur Begrünung und zum Erhalt bestehender Grünstrukturen. Grundsätzlich ist gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, was aufgrund des gewählten und zulässigen Verfahrens gemäß § 13 a BauGB der Fall ist.

Zusammenfassend ist folgendes festzuhalten:

Mit der Planung soll der bestehende und zu erweiternde Einzelhandelsstandort planungsrechtlich gesichert und somit eine Bebauung dieser Fläche für eine entsprechende Nutzung gemäß dem vorliegenden konkreten Vorhaben ermöglicht werden. Diese Maßnahme dient der Verbesserung der Versorgung des Ortes und der Angebotsstruktur – auch in Hinblick auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Infolge der Planung sind zum Teil geringe Eingriffe in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu erwarten. Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotope sind im Vergleich zum derzeitigen Bestand durch Versiegelung und Verlust von Gehölzstrukturen nur begrenzt zu erwarten und können durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung gemindert bzw. ausgeglichen werden. Durch die deutliche Zunahme der technischen Überprägung im Bereich des Sondergebietes durch bauliche Anlagen sowie Stellplätze wird das Landschaftsbild nur unwesentlich oder nicht beeinträchtigt, da eine zeitgemäße Neubebauung vorgesehen ist, die das Orts- und Landschaftsbild gegenüber der Bestandssituation sogar aufwerten kann.

Den vorgenannten möglichen Beeinträchtigungen und Auswirkungen steht gegenüber, dass es sich beim Plangebiet in Teilen um einen bereits bebauten Bereich und insgesamt um bereits im Wesentlichen erschlossene bzw. an bestehende Erschließungsinfrastruktur anzubindende Flächen handelt. Somit hat das Plangebiet bereits eine bauliche Prägung. Hierdurch wird den Vorgaben des BauGB entsprochen, u. a. in Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, eine Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung. Durch die Neuausweisung einer Fläche für den Einzelhandel unmittelbar anschließend an eine wichtige innerörtliche Verbindungsstraße wird das Grundzentrum Guxhagen in seiner Funktion aufgewertet. Auch dies erfolgt gemäß den Vorgaben des BauGB, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, insbesondere auch durch Berücksichtigung der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit dem Bebauungsplan wird die Einfügung der neuen Bebauung in das vorhandene städtebauliche Gefüge und die Neubebauung einer unbebauten Fläche im Siedlungsbestand verfolgt.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereichs gemindert. Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schutzgüter von Natur und Landschaft verbleiben somit nach Realisierung aller Maßnahmen nicht.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen und umweltschützenden Anforderungen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohn- und Versorgungsbedürfnisse der Bevölkerung, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

## **8 Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Herstellung des Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsanlagen wird über den Durchführungsvertrag (s. nachfolgenden Punkt) zwischen der Gemeinde Guxhagen und dem Vorhabenträger geregelt. Für die Gemeinde Guxhagen entstehen durch die Umsetzung der Planung keine investiven Kosten.





## 9 Planverwirklichung

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist zwischen der Gemeinde Guxhagen und der Vorhabenträgerseite ein Durchführungsvertrag abzuschließen, der Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird. Dieser abzuschließende Durchführungsvertrag regelt insbesondere die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen.

## 10 Anhang:

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, Stand: März 2023

Auswirkungsanalyse, GMA, Stand: 30.01.2024

Verkehrsgutachten, IKS Mobilitätsplanung, Stand: 20.03.2024

# Gemeinde Guxhagen

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Gemeinde Guxhagen „Ellenberger Str. 11“

### Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

gemäß § 7 Abs. 1 in Verbindung mit Anlage 3 zum

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Stand: März 2023



## 1 Einleitung

Im Ortsteil Guxhagen befindet sich innerhalb eines Gewerbegebietes nahe der Bundesautobahn A 7, an der Ellenberger Str. 11 ein Sonderpostenmarkt, der von der Thomas Philipps GmbH & Co. KG betrieben wird und seit 1995 an dem Standort etabliert ist. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Die Wiesenstücke/Baumgarten“ aus dem Jahr 1995 der für den Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet ausweist. Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich um eine Lagerhalle die entsprechend den Bedürfnissen des Sonderpostenmarktes umgebaut worden ist. Außerdem befinden sich Büronutzungen, eine Betriebswohnung, Außenverkaufsflächen, Stellplätze sowie in den Randbereichen Gehölze auf dem Grundstück.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Neubau des Sonderpostenmarktes mit einer einhergehenden Neustrukturierung der Grundstücksflächen sowie einer Neuansiedlung eines Fachmarktes für Tierbedarf/Tiernahrung. Hierfür ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ellenberger Straße 11“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des bestehenden Sonderpostenmarktes sowie eines Marktes für Tierbedarf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB vorgesehen. Mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.950 qm (Sonderpostenmarkt) und 500 qm (Tierbedarf) überschreiten die Einzelhandelsnutzungen die Schwelle zur Großflächigkeit.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist nur zulässig, wenn die in Abs. 1 genannten Kriterien eingehalten werden. Der Bebauungsplan darf kein Vorhaben begründen, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ein beschleunigtes Verfahren ist also ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan erkennbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach der Anlage 1 des UVPG begründet. In der Anlage unter Nummer 18 sind Bauvorhaben aufgelistet, wobei die Nummern 18.6 und 18.8 explizit für Bebauungspläne gelten.

Nach Anlage 1 Nummer 18.6 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ist der Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO generell UVP-pflichtig wenn eine zulässige Geschossfläche von 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr erreicht wird. Liegt die zulässige Geschossfläche bei 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> ist zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Sinne des § 7 UVPG durchzuführen.

In diesem Falle ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 25 Absatz 2 UVPG bei der Zulassungsentscheidung zu berücksichtigen wären. Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Sofern die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass mit dem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, die eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich machen, kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Die vorliegenden Unterlagen dienen somit als Grundlage für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau eines großflächigen Einzelhandels. Diese richten sich in ihrem Aufbau maßgeblich nach den in Anlage 3 zum UVPG aufgeführten Kriterien.

### 1.1 Bestandssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Wiesenstücke/Baumgarten“ (1995) setzt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB fest. Unter Auflagen ist Einzelhandel zugelassen. Es ist eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Das Plangebiet umfasst in der Flur 11 die Flurstücke 3/7 und 3/16. Die Fläche beträgt insgesamt 8.769 qm. Die Verkaufsfläche beträgt 1.430 qm.

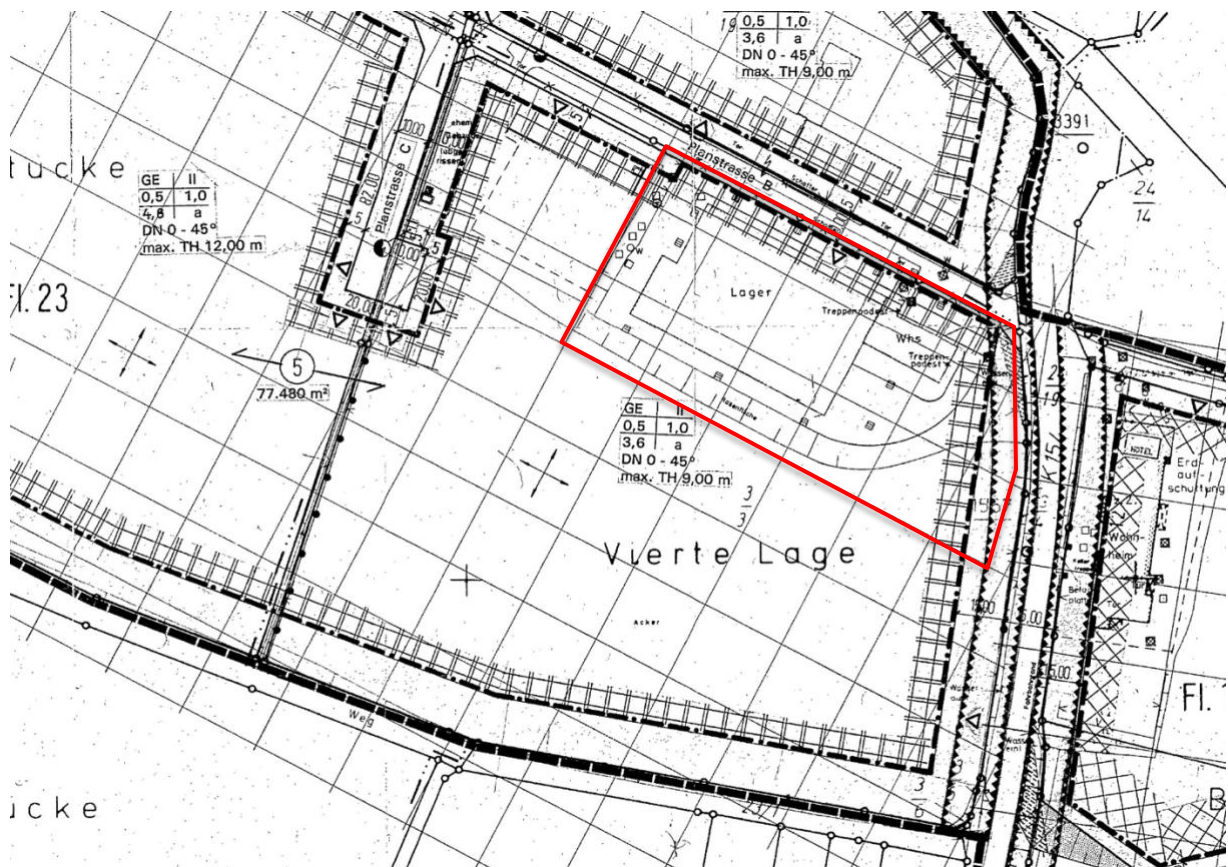


Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 12 „Wiesenstücke/Baumgarten“ (1995) mit Plangebiet, Ausschnitt genordet, ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Guxhagen

Neben dem Sonderpostenmarkt und zugehörigen Außenverkaufsflächen befinden sich Büronutzungen der Sartorius AG, eine Betriebswohnung und Stellplätze auf dem Grundstück. Hinzu kommen im südlichen und östlichen Bereich Gehölzstrukturen bestehend aus Bäumen und Sträuchern. Der Grünstreifen sowie die Bäume entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich bereits im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Robert-Bosch-Straße.

## 2 Zielsetzungen des Vorhabens

Der seit 1995 in Guxhagen etablierte Sonderpostenmarkt an der Ellenberger Straße 11 soll neugebaut werden. Dafür erfolgt der Rückbau des bestehenden Marktes, die Neustrukturierung der Grundstücksflächen und ein Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.650 qm zzgl. 300 qm teilüberdachter Außenverkaufsfläche. Ergänzt wird das Angebot durch einen Markt für Tierbedarf mit 500 qm Verkaufsfläche.



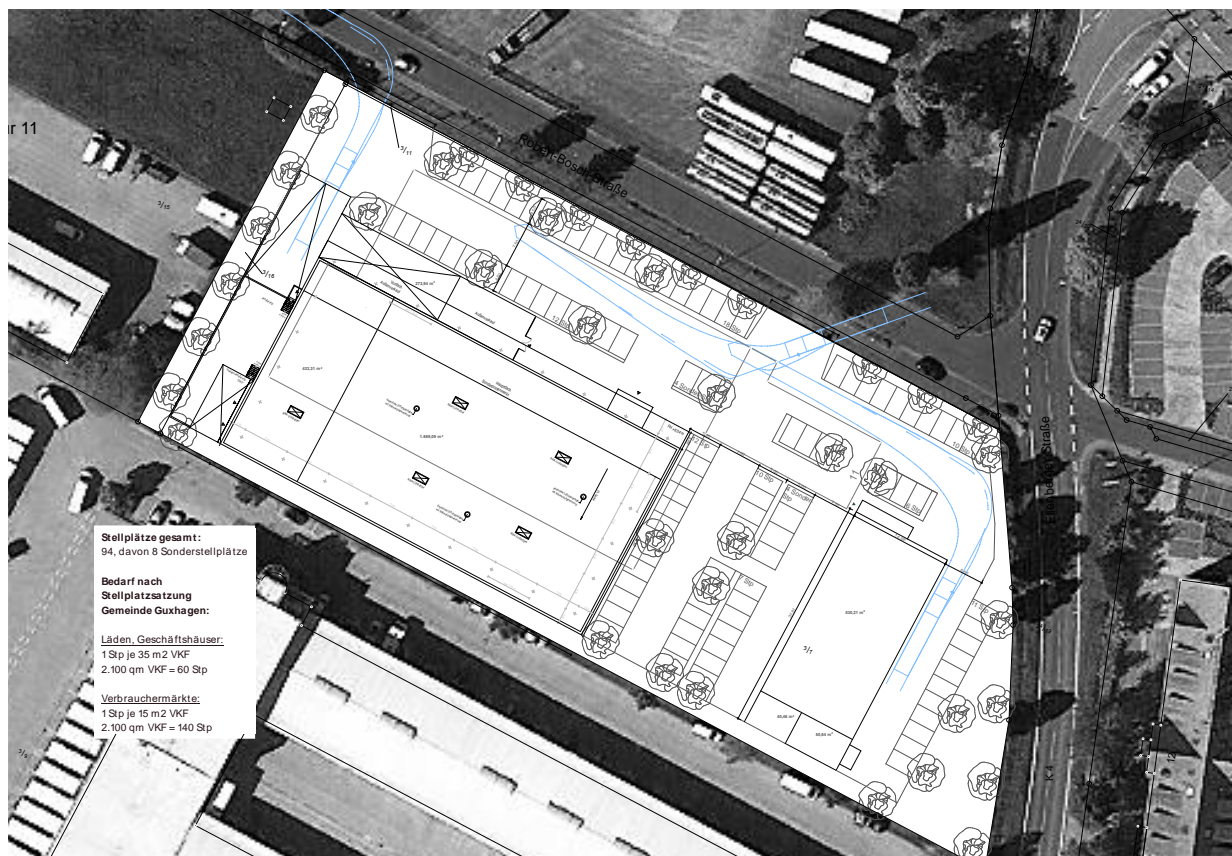


Abbildung 2: Konzeptionelle Darstellung der geplanten Vorhaben, Quelle: Rüttger Gruppe + ebene4, Konzept C, Stand: 25.01.2023

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen auf dem Grundstück der Ellenberger Straße 11 vor. Die Märkte sollen im südlichen Bereich angeordnet werden und der Parkplatz wird nach Norden zur Erschließungsstraße (Robert-Bosch-Straße) ausgerichtet. Die bestehenden Gehölze sollen größtenteils erhalten bleiben und zusätzlich durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches der Gemeinde Guxhagen. Gegenwärtig liegt die Fläche planungsrechtlich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 12 „Wiesenstücke/Baumgarten“, der ein Gewerbegebiet ausweist. Da großflächiger Einzelhandel grundsätzlich nicht im Gewerbegebiet zulässig ist, bzw. nur unter Auflagen, es dürfen keine zentrumsrelevanten Sortimente vorliegen, besteht das Erfordernis der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Planziel einer planungsrechtlichen Sicherung des Standortes.

Mit dem Bebauungsplan werden die Zielsetzungen gemäß § 1 BauGB verfolgt, insbesondere dient der Bebauungsplan der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Insbesondere sollen die in § 1 Absatz 6 Nr. 4 BauGB aufgeführten Zielsetzungen zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigt werden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll für Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

### 3 Vorprüfung des Einzelfalls

**Vorprüfung des Einzelfalls**

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung gemäß § 7 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist:

1	<b>Merkmale des Vorhabens</b>		
	<b>Kriterien gem. Anlage 3 UVP</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Erheblichkeit</b>
1.1	Größe und Ausgestaltung des Vorhabens	<p>Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt insgesamt 8.754 qm. Es soll ein Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.950 qm sowie einen Markt für Tierbedarf mit 500 qm umfassen. Kombiniert handelt es sich mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 qm um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.</p> <p>Es ist eine eingeschossige Bauweise geplant, sodass die zulässige Geschossfläche inkl. Lager und Nutzräumen insgesamt bei rd. 4.000 – 4.500 qm liegt. Der Geltungsbereich liegt im Innenbereich, daher besteht keine UVP-Pflicht (vgl. UVPG).</p>	nein
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten	<p>Die Flächen des Plangebiets sind im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der FNP ist im Wege der Berichtigung redaktionell anzupassen.</p> <p>Im räumlichen Zusammenhang befindet sich rd. 200 m nördlich ein EDEKA-Lebensmittelmarkt. Das hier vorliegende Nahversorgungsangebot wird durch den Sonderpostenmarkt aufgrund des Sortiments und der unterschiedlichen Funktionsansprüche nicht beeinträchtigt. Die Märkte koexistieren hier seit bereits mehr als 25 Jahren. Während der EDEKA-Markt eine Nahversorgungsfunktion übernimmt, geht der Einzugsbereich des Sonderpostenmarktes über die Gemeinde Guxhagen hinaus. Das geplante Sortiment Tierbedarf/Tierfutter steht nicht in Konkurrenz zum Nahversorgungsangebot und ist als nicht zentrenrelevant einzustufen.</p>	nein
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<p>Innerhalb des Plangebietes ist der Rück- und Neubau des ca. 2.850 qm großen Gebäudes, des eingeschossiges Sonderpostenmarktes sowie der weiteren bestehende Nutzungen und baulichen Anlagen vorgesehen. Darüber hinaus wird ein Markt für Tierbedarf neugebaut und die Grundstücksflächen neu strukturiert. Es ist geplant den bestehenden Parkplatz ebenfalls anzupassen und vollständig entlang der nördlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Das Plangebiet ist bereits stark durch Überbauung und Erschließungsflächen versiegelt, es sind jedoch Gehölze entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen vorhanden, die weitestgehend</p>	potenziell

## Vorprüfung des Einzelfalls

		<p>erhalten bleiben. Teilweise sind Neupflanzungen im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenzen vorgesehen.</p> <p>Bei Umsetzung der Planung erfolgt aufgrund der getroffenen Festsetzungen einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8, bei einer Grundstücksfläche von 8.769 qm, eine Versiegelung von Flächen von bis zu ca. 7.015 qm. Der ursprüngliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1995 weist eine Grundflächenzahl von 0,5 sowie eine Überschreitung für Nebenanlagen und Stellplätze bis 0,7 gemäß BauNVO aus. Die potenzielle Neuversiegelung von Böden erfolgt damit auf in etwa gleichbleibend hohem Niveau.</p> <p>Durch die Planung ist mit keiner erheblichen Zunahme der Überbauung von Boden zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Versiegelung ist mit keinem zusätzlichen Verlust an Bodenstrukturen und Bodenfunktionen zu rechnen, der Standort ist bereits anthropogen überformt. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster kann Niederschlagswasser versickern. Die vorhandenen Gehölz- und Biotopstrukturen bleiben größtenteils vorhanden, zusätzlich erfolgen Neupflanzungen im nördlichen Bereich.</p>	
1.4	Abfallerzeugung	<p>Im Zuge der Baumaßnahmen ist der Abriss und die sachgerechte Entsorgung des Abbruchmaterials des bestehenden Sonderpostenmarktes sowie des Pflastermaterials, der vorhandenen sonstigen Befestigungen / Fundamente vorgesehen.</p> <p>Der durch den Betrieb des künftigen Einzelhandels anfallende Abfall wie z.B. Verpackungsmaterialien ist sachgerecht zu entsorgen.</p>	nein
1.5	Umweltverschmutzung und Belästigung (z. B. Verkehr/Lärm)	<p>Durch die Ansiedlung eines großflächigen Sonderpostenmarktes sowie eines Marktes für Tierbedarf sind immissionsrechtliche Belastungen durch die Entstehung von Betriebs- und Verkehrsgeräuschen zu erwarten. Aufgrund der Lage innerhalb/umgeben von einem ausgewiesenen Gewerbegebiet ist mit keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten über die in der Bestandssituation zu erwartenden Belastungen hinaus zu rechnen. Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben in einem von Verkehrslärm vorbelasteten Bereich zwischen der Bundesautobahn A 7 und der Bundesstraße B 83. Schutzwürdige Nutzungen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.</p>	nein
1.6	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	nicht betroffen	nein

## Vorprüfung des Einzelfalls

1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit	nicht betroffen	nein
1.8	sonstige erhebliche Merkmale des Projekts mit Bezug zu den Schutzgütern (Menschen, Tiere und Pflanzen; Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft; Kultur- und sonstige Sachgüter) einschl. ihrer Wechselwirkungen	Aufgrund der Lage es Plangebietes innerhalb/umgeben von einem ausgewiesenen Gewerbegebiet mit einer hohen baulichen Dichte sowie den damit einhergehenden Verhältnissen ist davon auszugehen, dass vorkommende Tierarten wie z.B. Vögel eher störungsunanfällig sind und der Neubau der Einzelhandelsnutzungen zu keiner weiteren Belastung führt. Zudem sollen die bestehenden Gehölze erhalten bleiben, lediglich im geringen Umfang ist die Entfernung vorgesehen, wofür jedoch auch Neupflanzung erfolgen sollen. Die Versiegelung des Bodens bleibt hoch. In geringem Maße kann sich die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster im Bereich der Parkplätze auf die Bildung des Grundwasserspiegels und den Boden auswirken.	nein

<b>2</b>	<b>Standort des Vorhabens</b>		
	Standortkriterien: Die ökologische Empfindlichkeit des Gebiets, das durch das Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung der Kumulierung mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:		
	<b>Kriterien gem. Anlage 3 UVPG</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Erheblichkeit</b>
2.1	<u>Nutzungskriterien</u> Bestehende Nutzung des Gebiets	Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein bestehendes Gebäude des Sonderpostenmarktes, Büronutzungen der Sartorius AG, eine Betriebswohnung, Außenverkaufsflächen, Stellplätze sowie in den Randbereichen Gehölze. Nördlich verläuft die Robert-Bosch-Straße und im Osten die Ellenberger Straße (K 4).	nein
	Bestehende Nutzung des Gebiets als Fläche - für Siedlung und Erholung,	Es besteht eine Betriebswohnung, darüber hinaus sind innerhalb eines Gewerbegebietes keine Wohnnutzungen zulässig. Es sind keine weiteren Wohnnutzungen geplant. Eine Erholungsfunktion ist nicht gegeben.	nein
	- für land- und forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen,	Keine land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung.	nein
	- für sonstige wirtschaftliche und	Es ist keine sonstigen wirtschaftlichen sowie öffentliche Nutzungen gegeben. Die vorhandenen Büronutzungen	nein

## Vorprüfung des Einzelfalls

	öffentliche Nutzungen	durch die Sartorius AG sollen nach Neubau des Sonderpostenmarktes nicht fortgeführt werden.	
2.2	<u>Qualitätskriterien</u> Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit natürlicher Ressourcen	<p>Die Fläche ist anthropogen überformt durch Überbauung von Gebäuden, Lagerflächen und Parkplätzen.</p> <p>Es sind entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen Bäume und Sträucher vorhanden. Ebenso wie einige Grünflächen. Der Großteil der Gehölze und der Grünflächen soll erhalten bleiben. Durch die Neustrukturierung des Plangebietes kann es zur Entfernung bestehender Gehölze und Grünflächen kommen. Als Ausgleich und zur Minderung werden neue Grünflächen und Baumpflanzungen festgesetzt sowie Maßnahmen zum Erhalt bestehender Grünstrukturen und Bäume.</p> <p>Im Plangebiet ist voraussichtlich eine lufthygienische Vorbelastung durch Straßenverkehr gegeben, die sich durch künftige Liefer- und Besucherverkehre der geplanten Nutzungen geringfügig erhöhen wird.</p> <p>Das Ortsbild ist in diesem Bereich durch gewerbliche Nutzungen (u.a. Logistik, Autohof, Maschinenbau, Biotechnologieunternehmen, Schnellrestaurants) geprägt. Östlich des Plangebietes befinden sich gemischte Nutzungen (u.a. Hotel, Restaurant, Fitnesscenter und Handwerksbetriebe).</p> <p>Informationen zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Im Rahmen der angestrebten Bauleitplanung bzw. Vorhabenumsetzung wird die Thematik – sofern erforderlich – geprüft.</p>	potenziell
2.3	<b>Schutzkriterien</b> Belastbarkeit der Schutzgüter unter Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des Ihnen jeweils zugewandten Schutzes:		
	a) Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG	nicht betroffen	
	b) Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG	nicht betroffen	
	c) Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 BNatSchG	nicht betroffen	
	d) Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG	nicht betroffen	



## Vorprüfung des Einzelfalls

	e) Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile nach §§ 28 und 29 BNatSchG	nicht betroffen	
	f) Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	nicht betroffen	
	g) Wasser- und Heilquellenschutzgebiete nach §§ 51 und 53 WHG	nicht betroffen	
	h) Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte des § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG	<p>Laut Regionalplan Nordhessen 2009 ist die Gemeinde Guxhagen als Grundzentrum im Verdichtungsraum zugeordnet. Grundzentren sind Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Nahbereichs. Großflächige Einzelhandelsvorhaben (Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe) im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sind in den Ober- und Mittelzentren in den zentralen Stadt- und Ortsteilen zulässig. In den übrigen zentralen Ortsteilen (<u>Grundversorgungszentren</u>) können sie unter Beachtung der sonstigen Ziele und Berücksichtigung der Grundsätze des Regionalplans dann zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass die geordnete und verbrauchernahe Versorgung insbesondere der nicht motorisierten Bevölkerung im Einzugsbereich nicht gefährdet wird.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Sortimentsliste erstellt und festgesetzt, die auf das Angebot an Sonderposten und Tierbedarf abgestellt ist, sodass erhebliche Auswirkungen auf den nahegelegenen EDEKA-Markt ausgeschlossen werden können. Der Sonderpostenmarkt stellt keine direkte Konkurrenz für die Grundversorgung dar.</p>	nein
	i) Verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	An der südöstlichen Grundstücksgrenze ist laut Landesamt für Denkmalpflege Hessen ein Eintrag vorhanden, dass im Umkreis von 500 m mit Bodendenkmälern zu rechnen ist. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Thematik abgearbeitet und weitere Informationen eingeholt. Da das Plangebiet jedoch schon überbaut ist und eine hohe Versiegelung aufweist, sind bereits Bodeneingriffe erfolgt, sodass der Boden gestört ist.	potenziell
	sonstige ökologische Empfindlichkeit des möglicherweise beeinträchtigten Gebiets	nicht betroffen.	

<b>3</b>			
<b>Potenzielle Auswirkungen des Projekts auf die Umwelt</b>			
	<b>Kriterien gem. Anlage 3 UVPG</b>	<b>Erläuterung</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Auswirkungen: Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 oben aufgeführten Kriterien zu beurteilen unter besonderer Berücksichtigung der nachfolgenden Punkte:			
3.1	Ausmaß der Auswirkungen (Größe des Gebiets und betroffene Bevölkerung)	<p>Mit Umsetzung der Planung und der Neustrukturierung der Grundstücksflächen können während der Bauphase Grünstrukturen und Gehölze verloren gehen. Der Verlust wird durch Neuanpflanzungen und den Erhalt vorhandener Grünstrukturen kompensiert. Das Plangebiet ist zu einem hohen Anteil bereits versiegelt und die Neuversiegelung wird auf einem ähnlich hohen Niveau liegen. Bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 können bis zu 7.015 qm versiegelt werden.</p> <p>Die Bodenstrukturen und -funktionen sind bereits gestört. Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen kann ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers versickern. Die Anlage von Pflanzflächen für 25 Einzelbäume sowie Flächen zur Randeingrünung tragen zur Minderung der Auswirkungen des hohen Versiegelungsanteils bei.</p> <p>Für die Bevölkerung ist mit – zeitlich begrenzten – Belästigungen durch Baulärm während der Bauphase zu rechnen. Aus dem Betrieb der geplanten Nutzungen, insbesondere des Sonderpostenmarktes, sind Lärmbeeinträchtigungen sowie eine Zunahme von Kundenverkehr zu erwarten.</p> <p>Immissionsschutzrechtliche Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da sich das Plangebiet innerhalb/umgeben von einem Gewerbegebiet und angrenzend zu einem Mischgebiet befindet. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist jedoch davon auszugehen, dass durch die Planung keine unüberwindbaren erheblichen Auswirkungen für den Standort zu erwarten sind.</p> <p>Es ist mit einem Verlust von Einzelbäumen und Grünstrukturen zu rechnen und somit mit einem Verlust von potenziellem Lebensraum, insbesondere für störungsunempfindliche Vögel. Die aufgeführten Beeinträchtigungen sind ausgleichbar und / oder können durch geeignete Maßnahmen gemindert werden.</p>	potenziell
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Von dem geplanten Vorhaben gehen keine grenzüberschreitenden Auswirkungen aus.	nein

**Vorprüfung des Einzelfalls**

3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	nicht gegeben	nein
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Es ist mit den beschriebenen Auswirkungen durch den Bau und Betrieb der Einzelhandelsnutzungen zu rechnen. Darüber hinaus sind keine weiteren Auswirkungen wahrscheinlich.	nein
3.5	Zeitpunkt des Eintretens sowie Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	Die Auswirkungen des Vorhabens treten zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein (Verlust der Grünstrukturen, Baulärm und Betrieb der geplanten Nutzungen). Die Auswirkungen beschränken sich nach Umsetzung der Planung im Wesentlichen auf die Betriebszeiten des Marktes.	nein
3.6	Zusammenwirken der Auswirkungen mit Auswirkungen bestehender oder zugelassener Vorhaben	Der Neubau des Sonderpostenmarktes mit der Erweiterung der Verkaufsfläche stellt keine Konkurrenz zu dem rd. 200 m nördlich bestehenden Nahversorger dar. Die Sortimentsliste wird im Zuge der Bauleitplanung festgelegt. Erhebliche Auswirkungen sind durch den Neubau nicht zu erwarten.	nein
3.7	Verminderung von Auswirkungen	Durch Festsetzung von Erhaltungsmaßnahmen für bestehende Gehölze und Randeingrünungen sowie von Maßnahmen zur Begrünung/Baumpflanzung können Verluste von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen tlw. ausgeglichen und Auswirkungen gemindert werden.  Der hohe Versiegelungsgrad kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster zumindest geringfügig entgegengewirkt werden. Weitere positive Effekte auf das Lokalklima können aus einer möglichen Dachbegrünung resultieren, die Option wird geprüft.	nein

**4 Zusammenfassung**

Die wesentlichen Auswirkungen durch das Bauvorhaben bestehen in einem Verlust vorhandener Einzelbäume und in einer erheblichen Bodenversiegelung durch Überbauung und Flächenbefestigung, wobei das Niveau gegenüber der Bestandsituation gleichbleibend ist. Bodenversiegelungen und Gehölzverluste sind grundsätzlich als erhebliche und nachhaltige Umweltauswirkungen anzusehen, woraus sich jedoch nicht eine UVP-Pflicht ableitet. Dies ist erst bei besonderer Schwere, Komplexität bzw. besonderem Umfang der Auswirkungen gegeben. Die aus der Umsetzung der Planung voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen können vor Ort oder im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen und/oder gemindert werden.

Mit dem Neubau und der Erweiterung der Verkaufsfläche des Sonderpostenmarktes von 1.600 qm sowie eines Marktes für Tierbedarf von 500 qm, wird mit einer Zunahme des Kundenverkehrs gerechnet. Dennoch sind keine wesentlichen Störungen durch Lärm gegenüber des bestehenden Marktbetriebes anzunehmen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht, auch sind keine Anhaltspunkte erkennbar, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissions-Schutzgesetzes zu beachten sind.

**Vorprüfung des Einzelfalls**

---

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter, Nutzungs- oder Schutzkriterien im Sinne des UVPG zu erwarten.

**Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Ellenberger Str. 11“ der Gemeinde Guxhagen für den Neubau eines Sonderpostenmarktes sowie eines Marktes für Tierbedarf voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.**

**Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist**

erforderlich

nicht erforderlich

Eine Abstimmung der Einzelfallprüfung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange erfolgt abschließend im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.