

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan-Vorentwurf „An der Meckenheimer Straße“, I. Änderung (im Ortsbezirk Mußbach)

---

Der (am 05.04.2003 in Kraft getretene) Bebauungsplan „An der Meckenheimer Straße“ soll für einen Teilbereich im Norden seines Geltungsbereiches geändert werden.

#### 1. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist ein (6.531 m<sup>2</sup> großes) „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel -Lebensmittelmarkt-“ (SO) mit maximal 1.600 m<sup>2</sup> Geschossfläche festgesetzt. Diese bauliche Nutzung wurde realisiert und ein Lebensmittelmarkt mit 1.660 m<sup>2</sup> Grundfläche (=Geschossfläche) errichtet. Durch die Bebauungsplan-Änderung soll eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes durch einen Anbau mit 720 m<sup>2</sup> Grundfläche an der Gebäude-Ostseite ermöglicht werden, um die Verkaufsfläche für einen Lebensmittel-Vollsortiment-Markt zu vergrößern. Dazu soll die höchstzulässige Geschossfläche auf 2.400 m<sup>2</sup> erhöht und die durch Baugrenzen festgelegte „überbaubare Grundstücksfläche auf 2.550 m<sup>2</sup> vergrößert werden. Das südlich an das „SO“ angrenzende Grundstück (Flurstücke Nr. 12700 und 12701/6), auf dem ein „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt ist, wird in den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden „I. Änderung“ einbezogen, weil wegen der geplanten Gebäudeerweiterung zusätzliche Pkw-Stellplätze für Kunden notwendig werden und auf der Fläche für den geplanten Anbau vorhandene Stellplätze entfallen. Eventuell kann deshalb eine Vergrößerung des „SO“ (anstelle eines Teils des „MD“ erforderlich werden.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung hat eine Fläche von 1,42 ha.

#### 2. Vorbereitende Bauleitplanung

Die im Bebauungsplan festgesetzten „SO“- und „MD“- Gebiete entsprechen den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan und sind somit daraus entwickelt. Inwieweit der geplante, größere Lebensmittelmarkt den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dient, wird im weiteren Bebauungsplan-Verfahren geklärt.

#### 3. Die Ziele der Bebauungsplan-Änderung und die Gründe dafür sind:

- 3.1 Der bestehende Lebensmittelmarkt dient nicht nur der Nahversorgung der Bevölkerung des Ortsbezirkes Mußbach (Einwohner), sondern auch der in den Ortsbezirken Gimmeldingen und Königsbach ( und Einwohner) und wird zu diesem Zweck gut angenommen. Die Grundstückseigentümer und die Fa. REWE als Marktbetreiber möchten die Verkaufsfläche vergrößern, um auf diese Weise die Angebotsvielfalt zur Nahversorgung der im Einzugsbereich wohnenden Bevölkerung zu verbessern. Inwieweit dadurch eine Verbesserung der Nahversorgung zu erwarten ist, wird durch eine gutachtliche Stellungnahme des Planungsbüros Stadt & Handel, das für die Gesamtstadt eine Einzelhandelskonzeption erarbeitet hat, näher untersucht. In der Einzelhandelskonzeption ist das „SO“ an der Meckenheimer Straße als Versorgungs-Standort zur Lebensmittel-Nahversorgung der nördlichen Ortsbezirke genannt.

- 3.2 In Gimmeldingen und Königsbach gibt es keinen angemessenen großen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb zur wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung und bisher auch kein Interesse eines Betreibers, einen Lebensmittelmarkt dort anzusiedeln. Deshalb wurde auch ein Standort für einen Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt in Gimmeldingen oder Königsbach zur Versorgung dieser beiden Ortsbezirke mit Gütern des täglichen Bedarfes bisher nicht erwogen. Nach der Einzelhandelskonzeption sollten für diese Ortsbezirke „alternative Nahversorgungsmodelle in Betracht gezogen werden“ und die Erweiterung des REWE-Marktes „als Versorgungsstandort für die nördlichen Ortsbezirke“ geprüft werden. Die verkehrsgünstige Lage des Lebensmittelmarktes am Nordrand der Ortslage von Mußbach ist auch für die Einwohner von Gimmeldingen und Königsbach mit dem Pkw gut erreichbar. Aus diesen Gründen erscheint die beabsichtigte Erweiterung des REWE-Marktes den Zielen der Stadtplanung dienlich, die Nahversorgung der Bevölkerung zu verbessern.
- 3.3 Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Einschränkung des Einzelhandels-Sortimentes auf Lebensmittel und Haushaltsbedarf gilt genauso für die „I. Änderung“. Die Begründung, Ziff. 4, zum Bebauungsplan „An der Meckenheimer Straße“ ist gleichermaßen hier zutreffend.

#### 4. Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung wird die überbaubare Fläche und die (mit Gebäuden bebaubare) Grundfläche, als Maß der baulichen Nutzung, vergrößert. nicht jedoch die befestigte Fläche. Es wird die „versiegelbare“ Fläche nur insoweit erhöht, als anstelle von Pkw-Stellplatzflächen mit wasserdurchlässiger Befestigung eine bebaute Fläche tritt. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Grundfläche mitzurechnenden Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten reduziert sich durch die zusätzlich mit dem Gebäuden bebaubare Fläche, sodass sich die Grundfläche nach § 19 BauNVO insgesamt nicht erhöht.

Die Erhöhung der zulässigen Geschossfläche von 1.600 m<sup>2</sup> um 800 m<sup>2</sup> auf 2 400 m<sup>2</sup> ist vertretbar, weil sich dann (2.400 / 6.531 m<sup>2</sup>) die Geschossflächenzahl 0,37 ergibt, die im Rahmen der umgebenden Bebauung nicht übermäßig ist.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bleibt unverändert

- 4.2 Im „MD“ sind im rechtswirksamen Bebauungsplan keine Grundflächenzahl (GRZ) und keine Geschossfläche (GFZ), sondern die „überbaubaren Grundstücksflächen“ und die (Höchst-) Zahl der Vollgeschosse. Weil Stellplätze auf den „nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ zulässig sind und deren Fläche bei der Grundfläche mitzurechnen sind, dürfen auf dem im Geltungsbereich der „I. Änderung“ als „MD“ festgesetzten Gebiet Stellplätze auf bis zu 80 % der Grundstücksfläche hergestellt werden. Am Maß der baulichen Nutzung für dieses Teilgebiet ändert sich somit nichts.

#### 5. Umweltbelange

Sofern die Pkw-Stellplätze, auf denen die Gebäude-Erweiterung zugelassen werden soll, wasserdurchlässig befestigt sind und dies bei der Grundflächen-Ermittlung nach § 19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt wurde, kann die dann zulässige Vergrößerung der Grundfläche ein Weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft sein, für den Ausgleichs oder Ersatz-Maßnahmen erforderlich sind. Das ist im weiteren Bebauungsplan zu klären.

6. In dem 1,42 ha großen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung entfallen auf:  
(Flächenbilanz)

	bisher im rechtswirksamen Bebauungsplan	geplant in der Änderung "Grubenhof-Südost"
- Dorfgebiet (Md)	3.005 m <sup>2</sup>	3.005 m <sup>2</sup>
- Sondergebiet (SO)	<u>6.531 m<sup>2</sup></u> 9.536 m <sup>2</sup>	<u>6.531 m<sup>2</sup></u> 9.536 m <sup>2</sup>
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	532 m <sup>2</sup>	532 m <sup>2</sup>
- Private Grünflächen -Retentionsfläche-	<u>4.108 m<sup>2</sup></u>	<u>4.108 m<sup>2</sup></u>
Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	14.176 m <sup>2</sup>	14.176 m <sup>2</sup>

Neustadt an der Weinstraße  
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister