



Stadt Neustadt an der Weinstraße

**Begründung**  
**zur Flächennutzungsplan-Teiländerung für den Bereich**  
**„Roßlaufstraße-Südwest“ im Stadtbezirk Nr. 25**

Planstand: 04.04.2013

Bearbeiter  
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Verfahren und Rechtsgrundlagen .....	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2	Ziele der Raumordnung .....	6
3	Gegenstand der FNP-Änderung .....	8
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange .....	8
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz .....	9
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	9

## Anlagen

- Planungsbüro Holger Fischer: Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung „Roßlaufstraße-Südwest“, Stand: 22.03.2013
- Planungsbüro Holger Fischer: Artenschutzrechtlicher Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Roßlaufstraße-Südwest“, Stand 19.03.2013
- Stadt+Handel: Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortiments und eines Drogeriemarktes in der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße, Stand 06.03.2013
- IGU: Sanierungskonzept IBAG-Gelände, Branchweilerhofstraße 33-35 in 67433 Neustadt a.d. Weinstraße, Stand 22.03.2013

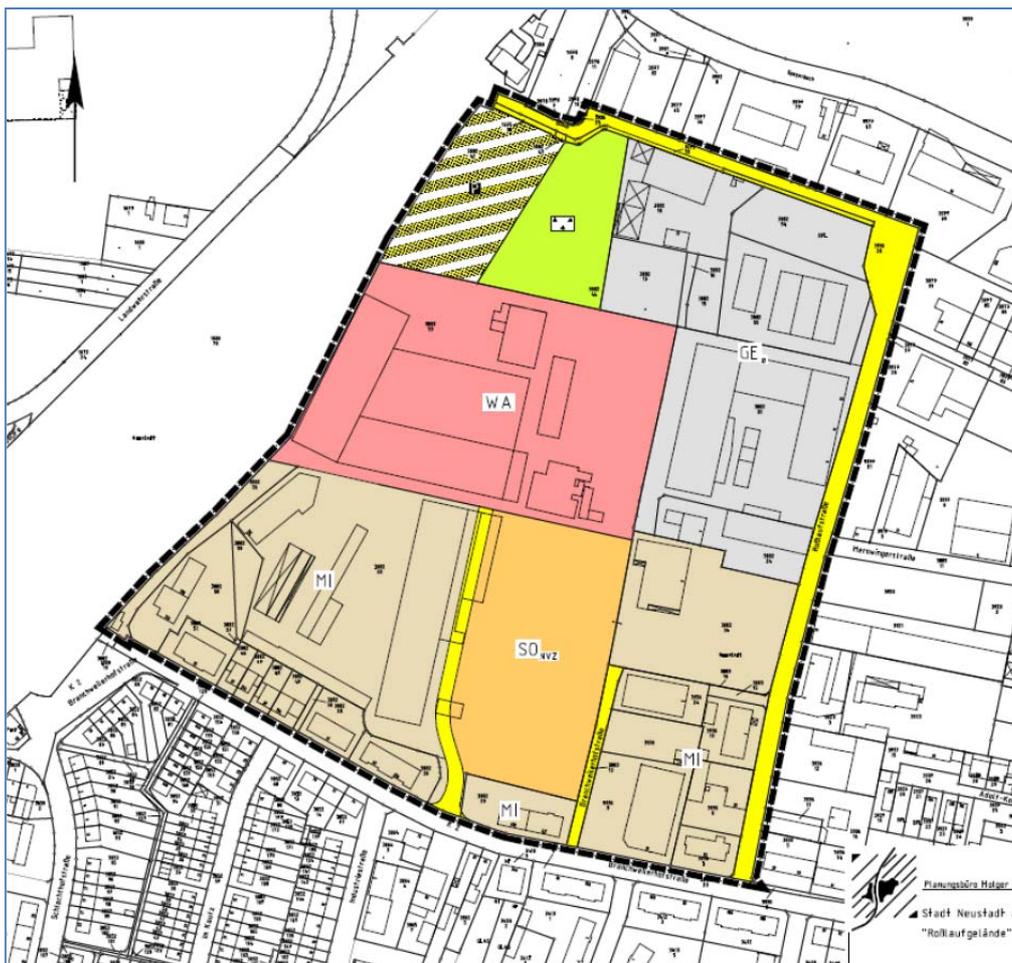
## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Nach Aufgabe der gewerblich-industriellen Nutzung der Fa. IBAG liegt das Gelände nördlich der Branchweilerhofstraße seit fast zwei Jahrzehnten brach. Die bisher unternommenen Versuche der Alteigentümer und der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße, den Bereich einer Nachfolgenutzung zuzuführen, konnten nicht zu einem positiven Abschluss gebracht werden, da insbesondere ein umsetzungsorientiertes städtebauliches Gesamtkonzept fehlte.

Zusammen mit dem jetzigen Grundstückseigentümer wurden vertiefte Überlegungen im Hinblick auf ein Nutzungskonzept für das IBAG-Gelände und die angrenzenden Bereiche – begrenzt von Roßlaufstraße im Norden und Osten, Branchweilerhofstraße im Süden und Bahntrasse im Westen – angestellt. Im Mittelpunkt der Überlegungen steht dabei eine Nachfolgenutzung der brachliegenden Teile des IBAG-Geländes unter Berücksichtigung der gegebenen Restriktionen und der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße. Insbesondere unter Würdigung der kommunalen Entwicklungsabsichten (vgl. Flächennutzungsplan-Aussage „geplante Mischbaufläche“) soll hier eine Wohn- und gemischte Nutzung i.V.m. mit einem Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten für den gesamten Stadtteil Branchweiler etabliert werden.

Masterplan zur Entwicklung des IBAG-Geländes und angrenzender Bereiche



Planungsbüro Holger Fischer, Linden

Die Begründung für die beabsichtigte Entwicklung eines Wohn- und gemischt genutzten Quartiers ergibt sich

- a) aus der hohen Lagegunst der Fläche in direkter Nachbarschaft zu einer S-Bahn-Haltestelle und der fußläufigen Erreichbarkeit von schulischen und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen,
- b) aus den begrenzten gewerblichen Entwicklungsspielräumen für die vorhandenen Betriebe (im Norden Überschwemmungsgebiet angrenzend, im Westen Bahnflächen, im Süden und Osten zum Teil ausgedehnte Wohngebiete) sowie
- c) aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

Des Weiteren besteht an anderer Stelle im Gebiet der Stadt ein großes Angebot an gewerblichen Bauflächen, welche in besonderem Maße die heutigen Ansprüche Gewerbetreibender erfüllen und sich besser in die gesamtstädtische Nutzungsstruktur einfügen.

Im Hinblick auf das Ziel, die Nahversorgungssituation für den Stadtteil Branchweiler und die künftig im Bereich des IBAG-Geländes lebende Bevölkerung zu verbessern, ist im Nutzungskonzept u.a. auch die Neuansiedlung eines Lebensmittelvollversorgers und eines Drogeriemarktes vorgesehen. Die Standorteignung wurde bereits im gesamtstädtischen Einzelhandelskonzept anerkannt. Aufgrund der geplanten Größe der Verkaufsfläche insbesondere des Lebensmittelmarktes handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, welches die Darstellung bzw. Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO erfordert. Der Standort befindet sich in Nachbarschaft zu dem bestehenden Penny-Markt in der Branchweilerhofstraße, so dass sich durch den Standortverbund eines Discounters mit einem Vollsortimenters in gewissem Umfang Synergieeffekte ergeben können. Der Penny-Markt hat seinen Standort im unbeplanten Innenbereich, der seitens der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße als faktisches Mischgebiet bewertet wird. Eine Modernisierung des Standortes einschließlich Erweiterung ist bis zur Grenze der Großflächigkeit, d.h. 800 qm Verkaufsfläche, im Rahmen der bestehenden planungsrechtlichen Situation genehmigungsfähig.

Aufgrund der hohen Komplexität der Planungsaufgabe insbesondere im Hinblick auf die Zulässigkeit der geplanten wohnbaulichen Nutzung (u.a. aufgrund immissionsschutzrechtlicher Aspekte) im überwiegenden Teil des ehemaligen IBAG-Geländes empfiehlt es sich, das Gebiet zur Baurechtsschaffung in zwei Abschnitte zu gliedern. Im ersten, vorliegenden Bauabschnitt gilt es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der angestrebten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzung zu schaffen, da dies insbesondere auch für die zeitnahe Verbesserung der Versorgungssituation für die angrenzenden Wohnquartiere von Bedeutung ist. Dabei umfasst das Planziel des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die Neuansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes (Vollsortimenter) mit max. 1.650 qm Verkaufsfläche und eines Drogeriemarktes mit max. 600 qm. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für den ersten Bauabschnitt wird dabei um die sich südlich bis zur Branchweilerhofstraße anschließenden Flächen arrondiert, um Normenklarheit zu Art und Maß der zulässigen Nutzungen in diesem Bereich zu schaffen. Der vorgefundene Bestand empfiehlt im Kontext mit dessen östlicher und südlicher Nachbarschaft die Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße stellt das Plangebiet dort, wo ein Mischgebiet zur Ausweisung gelangt, als gemischte Baufläche dar. Wo allerdings ein Sondergebiet geplant ist, stellt der Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche (Planung) dar. Der Bebauungsplan ist daher nur tlw. aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die teilräumige Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“.

## 1.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Roßlaufstraße-Südwest“ erfolgt im Regelverfahren nach Baugesetzbuch. Die für Flächennutzungsplan und Bebauungsplan maßgeblichen Rechtsgrundlagen sind:

### **Baugesetzbuch (BauGB):**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148)

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. August 2012 (BGBl. I S. 1726)

### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

### **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

### **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)**

in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ehemalige IBAG-Gelände liegt im Stadtteil Branchweiler im Nordosten des Siedlungsgebietes der Kernstadt von Neustadt a.d. Weinstraße. Seit Aufgabe der gewerblich-industriellen Nutzung liegt das Gelände brach und ist dem Verfall preisgegeben. Im Nordwesten des ehemaligen IBAG-Geländes wurde seitens der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße ein Park-Ride-Parkplatz errichtet, einzelne Teilflächen im Süden, unmittelbar angrenzend an die Branchweilerhofstraße, wurden einer Bebauung u.a. mit Wohngebäuden zugeführt.

An das Plangebiet grenzen im Norden und Nordosten gewerbliche Nutzungen an. Im Südosten und Süden ist die Nutzung gemischt strukturiert (Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen, Gastronomie), südlich der Branchweilerhofstraße schließt sich die Wohnbebauung des Stadtteils Branchweiler an.

Das Plangebiet der FNP-Teiländerung im Bereich „Roßlaufstraße-Südwest“ im Luftbild (Stand 2011)



Stadt Neustadt a.d. Weinstraße

## 2 Ziele der Raumordnung

Im LEP IV werden unter Kapitel 3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächige Einzelhandelsvorhaben) die Ziele der Raumordnung für die Zulässigkeit großflächigen Einzelhandels formuliert. Im Hinblick auf die Würdigung der raumordnerischen als auch der städtebaulichen Verträglichkeit des Planvorhabens wurde durch die Fa. Stadt+Handel ein „Verträglichkeitsgutachten für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes in Neustadt an der Weinstraße“ erstellt. Im Hinblick auf die nachfolgend wiedergegebenen Ziele der Raumordnung wird darin ausgeführt:

### Z 57

*Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. (...)*

„Das landesplanerische Ziel des Zentralitätsgebotes wird durch die Ausweisung der Stadt Neustadt an der Weinstraße als Mittelzentrum im LEP IV Rheinland-Pfalz für dort verortete großflächige Einzelhandelsvorhaben erfüllt.“

## Z 58

*Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (Städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.*

„Das landesplanerische Ziel des Integrationsgebotes ist erfüllt, da der Standort des Vorhabens als Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung IBAG-Gelände in dem Einzelhandelskonzept Neustadt an der Weinstraße ausgewiesen ist.“

In Ergänzung ist zu der Thematik des Integrationsgebotes zu sagen: Im Bereich des IBAG-Geländes wird im Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße ein „Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung“ festgelegt. Die Prüfung aller Ansiedlungsvorhaben im Handel richtet sich nach den in Kap. 6.5 des Einzelhandelskonzeptes formulierten Ansiedlungsleitsätzen. Für das Planvorhaben maßgeblich ist Leitsatz II: „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum, zur Gewährleistung der Nahversorgung in Versorgungsbereichen Lebensmittelnaheversorgung und an sonstigen integrierten Standorten zur überwiegenden Versorgung des Gebiets.“

Hierzu wird festgestellt, dass insbesondere auch der Drogeriemarkt über ein gemäß der Sortimentsliste der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment verfügt. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment ist nach Leitsatz II grundsätzlich zur Gewährleistung der Nahversorgung in Versorgungsbereichen Lebensmittelnaheversorgung und an sonstigen integrierten Standorten zur überwiegenden Versorgung des Gebiets zulässig, sofern keine negativen städtebaulichen und landesplanerischen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erwarten sind. Diese Verträglichkeits- bzw. Konformitätsprüfung ist durch die o.g. Verträglichkeitsuntersuchung erfolgt und kam bei einer Begrenzung der Verkaufsfläche auf 600 qm zu einem positiven Ergebnis. Demnach ist der Drogeriefachmarkt im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung nach Leitsatz II zulässig, auch wenn im Namen des Versorgungsbereiches andere als Lebensmittelsortimente nicht explizit erwähnt werden.

## Z 59

*Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. (...)*

Vorliegend unbeachtlich, da es sich bei den geplanten Sortimenten um innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Sortimentsliste der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße handelt.

## Z 60

*Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereich) benachbarter Zentren wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*

„Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Vorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel die Versorgungsfunktion der städte-

baulich integrierten Bereiche von Neustadt a.d. Weinstraße noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Das Vorhaben ist in dem Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel demnach konkruent zu den Aussagen des Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV des Landes Rheinland-Pfalz.“

Im Hinblick auf den geplanten Drogeriemarkt kommt die Einzelhandelsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass bei einer reduzierten Verkaufsfläche von 600 qm die Umsatzumverteilungen zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt lediglich eine Größenordnung von 8-9 % erreichen, so dass damit die städtebauliche und die raumordnerische Verträglichkeit auch dieser Nutzung bestätigt werden kann.

#### Z 61

*Die Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereichen ist durch Verkaufsflächenbegrenzung in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.*

Vorliegend unbeachtlich, da es sich um eine städtebaulich integrierte Lage handelt.

Zusammenfassend kann unter Berücksichtigung der vorangehenden Ausführungen festgehalten werden, dass die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### **3 Gegenstand der FNP-Änderung**

Im Zuge der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine gemischte Baufläche (Planung) in eine Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel entsprechend des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ umgewidmet werden.

### **4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine UP auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Insofern sei auf den im Anhang beigelegten Umweltbericht verwiesen, der die Ergebnisse der Umweltprüfung für die Ebene der verbindlichen als auch der vorbereitenden Bauleitplanung dokumentiert.

## **5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz**

### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

### **Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

## **6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Altstandortes „Ehemalige Maschinenfabrik IBAG, Branchweilerhofstraße 33-35, Neustadt a.d. Weinsteinstraße, Reg.-Nr. 316 00 000-5004/000-00.“

In Kenntnis dieser Situation wurde durch das Büro IGU ein Sanierungskonzept für die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes gelegene Fläche erstellt. Dieses baut auf den nach der Stilllegung der gewerblichen Nutzung seit dem Jahr 1994 durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen, in denen insbesondere Schadensbereiche definiert bzw. weitere Belastungen ausgeschlossen wurden, auf. In dem Sanierungskonzept wird zunächst festgestellt, dass aus den Ergebnissen der vorliegenden Bodenuntersuchungen ein Sanierungserfordernis für drei lokale Schadensherde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roßlaufstraße-Südwest“ besteht. Das Ziel der Sanierung muss sein, die schädliche Beeinflussung der Böden und des Grundwassers zu unterbinden. Hierzu wird in dem Sanierungskonzept ein vielfältiges Maßnahmenpaket, das im Wesentlichen die Entsiegelung und Sanierung des Gebietes unter fachgutachterlicher Begleitung umfasst, definiert. Erst nach Freigabe des Plangebietes durch die maßgebliche Aufsichtsbehörde (Ref. 43 bei der SGD Süd) ist die Altlastenfreiheit und die Zulässigkeit der Bebauung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben.

Die Altlastensanierung wird durch den Grundstückseigentümer durchgeführt und die Durchführung der Maßnahme im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße festgeschrieben.