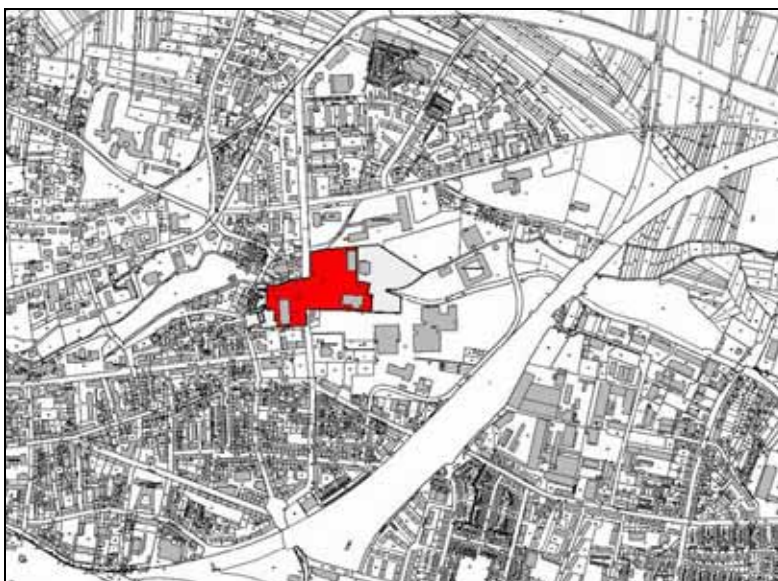




Flächennutzungsplan-Änderung

Vorentwurf

"Einzelhandel Martin-Luther-Straße"

im Stadtbezirk Nr. 14

Begründung mit Umweltbericht

zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

April 2013

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen

Abt. 220 Bauleitplanung

Marktplatz 1

67433 Neustadt an der Weinstraße

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Verfahren.....	4
3	Beschreibung des Plangebietes	4
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3.2	Lage und Größe des Plangebietes	5
3.3	Bestandsaufnahme	5
4	Entwicklung aus übergeordneten Planungen und bestehendes Baurecht	5
4.1	Regionaler Raumordnungsplan (2004).....	5
4.2	Einheitlicher Regionalplan	6
4.3	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan.....	6
5	Städtebauliche Konzeption	7
5.1	Nutzungen.....	7
5.2	Erschließung	7
5.3	Grünflächen	7
5.3.1	Private Grünflächen:	7
5.3.2	Öffentliche Grünflächen.....	8
5.4	Flächenbilanz.....	8
6	Begründung der Darstellungen.....	9
6.1	Art der baulichen Nutzung:	9
6.2	Grünflächen	12
6.3	Wasserflächen	12
6.4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	13
7	Grünordnung	13
8	FFH- und Vogelschutzgebiete	13
9	Umweltbericht.....	13
9.1	Inhalte und der Ziele der Planung.....	13
9.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen	14
9.2.1	Fachgesetze	14
9.2.2	Fachplanungen.....	18
9.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
9.3.1	Status-Quo	18
9.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	20
9.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .	22
9.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
9.5	Planungsalternativen	23
9.6	Technische Verfahren der Umweltprüfung und ev. Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse	24

10	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring).....	24
11	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	24
11.1	Zielsetzung der Planung	24
11.2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	24
11.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	24
11.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24

1 Anlass und Ziele der Planung

Entlang der Martin-Luther-Straße befindet sich eine Konzentration von insgesamt drei Einzelhandelsbetrieben, die alle Erweiterungsabsichten haben.

Die Betreiber dieser Einzelhandelbetriebe haben diese Vorhaben in einem „städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung/Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben im Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Martin-Luther-Straße in Neustadt an der Weinstraße“ durch das bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten beauftragten Büro „Stadt+Handel“ (Gutachten vom 10.02.2012) in Hinblick auf die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen untersuchen lassen.

Nachdem das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass sich die Vorhaben in das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt einfügen und auch die raumordnerischen Zielvorgaben zum Einzelhandel eingehalten werden können, hat die Stadt Neustadt ihre Bereitschaft signalisiert, die Vorhaben im Interesse einer Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung zuzulassen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da alle drei Märkte künftig großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sein werden und in dem parallel zu ändernden Bebauungsplan „Im Böbig“ der Festsetzung eines Sondergebietes bedürfen.

2 Verfahren

Der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“ im Stadtbezirk Nr. 14 gefasst. In gleicher Sitzung wurde vom Rat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am in der Tageszeitung „Die Rheinpfalz – Mittelhaardter Rundschau“ bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan-Änderungsplan - Vorentwurf lag in der Zeit vom bis öffentlich aus. Die TÖB wurden mit e-mail vom gebeten, eine Stellungnahme bis zum abzugeben.

In der Sitzung am hat der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße über die innerhalb der o.g. Beteiligung der Bürger und der TÖB eingegangenen Anregungen abgewogen und den Beschluss zur Offenlage gefasst. Die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes der Flächennutzungsplan-Änderung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom ... bis ... statt. Der Beschluss zur Offenlage wurde in der Tageszeitung „Die Rheinpfalz – Mittelhaardter Rundschau“ am öffentlich bekannt gemacht.

Während der Auslegungszeit gingen.... Anregungen ein, über die der Stadtrat am abgewogen und entschieden hat. Die Betroffenen wurden mit Schreiben vom..... über das Ergebnis dieser Entscheidung in Kenntnis gesetzt.

Der Beschluss der Änderung der Flächennutzungsplans erfolgte durch den Stadtrat am.....

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung wird begrenzt durch

Im Norden:

westlich der Martin-Luther-Straße durch den Speyerbach
östlich der Martin-Luther-Straße durch den Georg-Kerschensteiner Weg bzw. die Berufsbildende Schule

Im Osten:

durch die östliche Grenze der Fläche des bestehenden LIDL-Marktes sowie eine Linie 10 m östlich der östlichen Grenze der Fläche des bestehenden ALDI-Markts.

Im Süden:

westlich der Martin-Luther-Straße durch die Mönchgartenstraße
östlich der Martin-Luther-Straße durch den bestehenden Fußweg Flurstück 1670/3

Im Westen:

durch eine Linie im Abstand von ca. 25 m bis ca. 70 m östlich der Winzinger Straße.

In das Planungsgebiet einbezogen sind folgende Flurstücke:

Der Verlauf der Plangebietsumgrenzung ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

3.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Innenstadt im Stadtbezirk Nr. 14 und wird eingegrenzt von den bestehenden Bebauungen an der Winzinger Straße im Westen, der Mönchgartenstraße im Süden und dem Schulzentrum Böbig im Süden und Osten sowie der berufsbildenden Schule im Norden. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst eine Fläche von ca. 2,9 ha.

3.3 Bestandsaufnahme

Das Planungsgebiet ist geprägt durch drei Einzelhandelsbetriebe der Betreiber REWE, LIDL und ALDI. Diese weisen im Bestand folgende Verkaufsflächen auf:

REWE	1.210 m ²
LIDL	870 m ²
ALDI	800 m ²

In West – Ost – Richtung wird das Planungsgebiet vom Speyerbach durchflossen. Beim Speyerbach handelt es sich um ein Gewässer II. Ordnung, das im Innenstadtbereich von Neustadt – und so auch im Planungsgebiet – in weiten Teilen baulich gefasst ist.

In Nord-Süd-Richtung wird das Planungsgebiet durch die Martin-Luther-Straße, die die zentrale innerörtliche Hauptverkehrsstraße am östlichen Rand Neustadts bildet, durchtrennt.

4 Entwicklung aus übergeordneten Planungen und bestehendes Baurecht

4.1 Regionaler Raumordnungsplan (2004)

Der Regionale Raumordnungsplan „Rheinpfalz“ weist den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche Wohnen aus. Nachdem es sich bei den bestehenden und geplanten Einzelhandelsnutzungen um Wohnfolgenutzungen handelt, ist der Bebauungsplan in Hinblick auf die Flächendarstellung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Maßgebend sind jedoch in Hinblick auf Einzelhandelsnutzungen weitere Ziele der Raumordnung:

In der 1. Teilfortschreibung 2006 – Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen / Handel sagt der RROP Rheinpfalz aus, dass die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und mit entsprechenden Dienstleistungen in allen Teilräumen der Region sicherzustellen ist. Die Einzelhandelsstandorte sollen innerörtlich zentral bzw. günstig zu den Wohngebieten gelegen und gut für Fußgänger und Fahrradfahrer erreichbar sein.

Die 1. Teilfortschreibung des RROP legt weiterhin fest, dass

- Einzelhandelsgroßprojekte (Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher) nur im Oberzentrum Ludwigshafen und in den Mittelzentren zulässig sind (Konzentrationsgebot). Das Konzentrationsgebot ist angesichts der mittelzentralen Funktion Neustadts gewahrt.
- großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten sind (städtebauliches Integrationsgebot). Bezüglich der Einhaltung des Integrationsgebotes wird auf die Darlegungen in Kapitel 6.1 der Begründung verwiesen.
- Die Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten darf nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereichs der Standortgemeinde, benachbarter zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung führen (Beeinträchtigungsverbot). Auch hierzu wird auf die Darlegungen in Kapitel 6.1 der Begründung verwiesen.

4.2 Einheitlicher Regionalplan

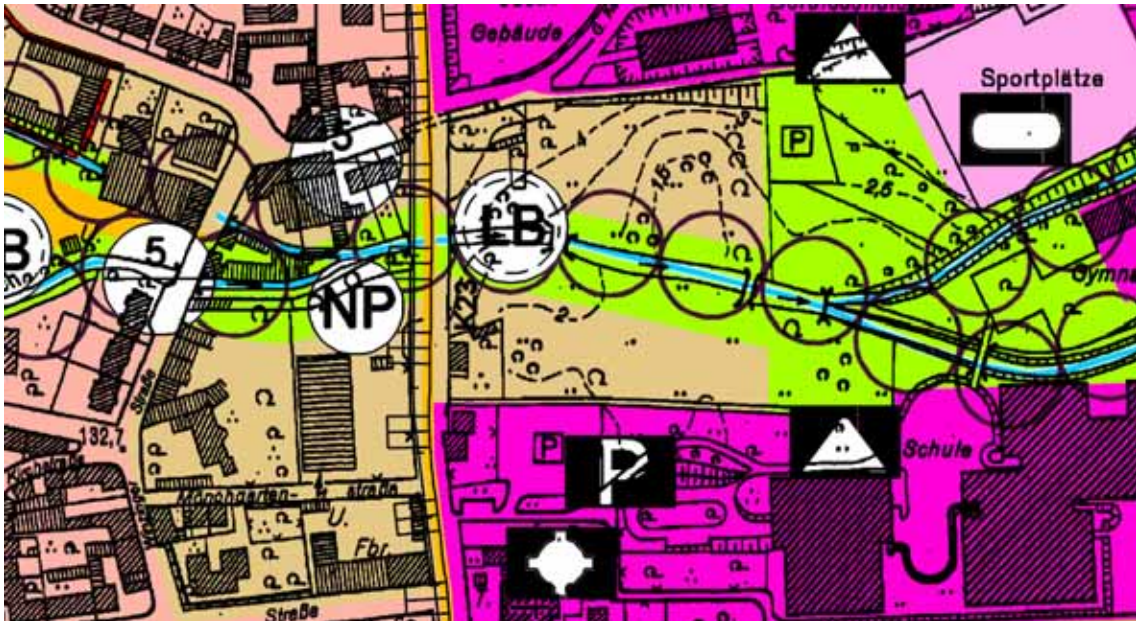
Der bestehende Regionalplan Rheinpfalz soll für den Bereich der Metropolregion Rhein-Neckar durch den einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ersetzt werden.

Gemäß des Entwurf des einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar zur Anhörung gemäß §10 Abs. 1 LPlG Rheinland-Pfalz (Stand März 2012) ergeben sich dabei in den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung zum Einzelhandel, insbesondere zum großflächigen Einzelhandel, keine wesentlichen Veränderungen zum derzeit gültigen Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz.

Ebenso bleibt die Flächendarstellung als „Siedlungsbereich Wohnen“ erhalten.

4.3 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im FNP der Stadt Neustadt, wirksam seit dem 24.09.2005, ist das Planungsgebiet überwiegend als gemischte Baufläche und beidseits des Speyerbachs als Grünfläche dargestellt. Der Speyerbach weist zudem eine Darstellung als „erhaltenswerte bzw. zu entwickelnde Vernetzungslinie“ sowie als geplanter „geschützter Landschaftsbestandteil“ auf.



Ausschnitt aus der Fortschreibung des FNP

Die für die beabsichtigte Erweiterung der Einzelhandelsmärkte erforderliche Änderung des Bebauungsplans „Im Böbig“ kann in Hinblick auf die beabsichtigten Festsetzungen zum Einzelhandel nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da angesichts der Größe der angestrebten Verkaufsflächen jeweils die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erforderlich wird.

Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ebenfalls geändert werden.

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Nutzungen

Den bestehenden Einzelhandelsbetrieben entlang der Martin-Luther-Straße sollen entsprechend der konkreten Planungsabsichten der Betreiber Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden, allerdings nur in einem Umfang, der mit der gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption und den raumordnerischen Vorgaben vereinbar ist.

Zielsetzung ist eine zukunftsgerichtete Bestandssicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes zur langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung für die östlichen Wohnbereiche von Neustadt.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt von der Martin-Luther-Straße aus. Änderungen an der übergeordneten Verkehrserschließung sind nicht vorgesehen.

5.3 Grünflächen

5.3.1 Private Grünflächen:

Innerhalb des Planungsgebietes ist nur die vorhandene Gartenanlage des Anwesens Winzinger Straße 76 aufgrund des vorhandenen Bewuchses mit großkronigen, stadträumlich wirksamen Bäumen und der Ensemblebildung mit dem angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude von städtebaulicher Bedeutung.

Für eine zukunftsgerichtete Bestandssicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes auf dem unmittelbar östlich angrenzenden Grundstück wird jedoch eine bauliche Erweiterung erforderlich. Diese bauliche Erweiterung kann angesichts des ebenfalls zu berücksichtigenden Stellplatzbedarfs nur durch einen Eingriff in die vorhandene private Gartenfläche umgesetzt werden.

Im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird der Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung ein höheres Gewicht zugemessen als der Erhaltung der kompletten Gartenfläche.

5.3.2 Öffentliche Grünflächen

Die Stadt Neustadt strebt die Ausbildung eines Grünzuges entlang des Speyerbachs quer durch die Stadt an. Dieser Grünzug soll neben der Schaffung einer Biotopvernetzungsline entlang des Speyerbachs auch als attraktive öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung dienen. Die bestehenden Gehölzstrukturen entlang des Speyerbachs sowie der Speyerbach selbst sollen daher, soweit dies bislang nicht ohnehin bereits der Fall ist, in öffentliches Eigentum überführt werden.

Mit der Übernahme der Flächen entlang des Speyerbachs werden die Voraussetzungen für eine gewässerökologische Aufwertung des Bachlaufs geschaffen. Im Bereich des Planungsgebietes betrifft dies insbesondere den Rückbau von bislang noch im Gewässerbett vorhandenen baulichen Anlagen, die aus der früheren Nutzung des Geländes als Mühle her rühren. Die konkrete Planung gegebenenfalls vorzusehender Maßnahmen im Gewässerbereich muss jedoch einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten bleiben.

5.4 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenbilanz:

	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan
Gemischte Baufläche	2,6 ha	---
Sonderbaufläche „Einzelhandel Nahversorgung“	--	2,6 ha
Öffentliche Grünfläche (incl. Gewässer)	0,3 ha	0,3 ha
Summe	2,9 ha	2,9 ha

6 Begründung der Darstellungen

6.1 Art der baulichen Nutzung:

Zur Umsetzung der in Kapitel 5 dargestellten städtebaulichen Konzeption werden folgende Änderungen an den Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen:

Die bereits bislang durch Einzelhandelsbetriebe genutzten Flächen werden künftig anstatt als gemischte Bauflächen als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ dargestellt. Die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

Die Darstellung erfolgt auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neustadt sowie der gutachterlichen Beurteilung durch das „städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung/Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße in Neustadt an der Weinstraße“, die durch das bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten beauftragten Büro „Stadt+Handel“ (Gutachten vom 10.02.2012) erstellt wurde.

Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Einordnung in die Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt

„In der EHK [Einzelhandelskonzeption] Neustadt an der Weinstraße wird der Standort der Vorhaben durch die Ausweisung als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung als bedeutender Nahversorgungsstandort hervorgehoben, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsgebiete wie auch z. T. für die nördlichen Stadtteile aufweist.

Zur langfristigen Sicherung, der geordneten Weiterentwicklung und Ergänzung der wohnortnahen Versorgung ist in gemeinsamer Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), des Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN) und der Stadt Neustadt an der Weinstraße die Ausweisung von sog. Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung als gebietsscharfe Abgrenzung im Rahmen der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße erfolgt. In den Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung soll zukünftig die Ansiedlung und Entwicklung von Nahversorgungsbetrieben (auch großflächigen) mit dem Hauptsortiment Lebensmittel (Lebensmittelmärkte) – auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum – zur Versorgung des umliegenden Gebiets möglich sein. In der Einzelhandelskonzeption ist der Standort der Vorhaben als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße ausgewiesen, dessen Sicherung und Weiterentwicklung, unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben, empfohlen wird.“ (Stadt+Handel, 2012, S. 30).

Der Standortbereich der geplanten Erweiterungsvorhaben fügt sich somit hinsichtlich seiner Lage in die Vorgaben der Einzelhandelskonzeption Neustadt an der Weinstraße ein.

Hinsichtlich der Nahversorgungsfunktion werden die in der Einzelhandelskonzeption Neustadt an der Weinstraße verankerten Schwellenwerte für die Bewertung der Nahversorgungsrelevanz deutlich unterschritten. Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt dennoch zum Ergebnis, dass

- es sich beim Standort Martin-Luther-Straße um eingeführten Nahversorgungsstandort im Gefüge der Angebotsstrukturen der Stadt Neustadt an der Weinstraße handelt,
- dass der Standort nicht nur eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Nahbereich, sondern für weite Teile der Kernstadt sowie Teile der nördlichen Stadtgebiete übernimmt;
- die durch die geplanten Erweiterungen die Bestandsbetriebe modern und zukunftsfähig aufgestellt werden, so dass der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-

Straße auch weiterhin die ihm in der EHK Neustadt an der Weinstraße zugedachte Versorgungsfunktion erfüllen kann.

Aus Sicht des Fachgutachters fügen sich die geplanten Vorhaben daher dennoch in die Einzelhandelskonzeption Neustadt an der Weinstraße ein.

Städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Umsatzumverteilung

Die bestehenden Betriebe weisen derzeit laut Stadt+Handel, 2012, S. 26 einen geschätzten Umsatz von 12,4 Mio. €/Jahr. Durch die geplanten Erweiterungen sind künftig Umsätze von ca. 16,2 bis 17,98 Mio. € zu erwarten (Stadt+Handel, 2012, S. 27). Für die städtebauliche Bewertung der Vorhaben ist entscheidend, wo der zusätzlich generierte Umsatz bislang getätigt wurde.

Laut Stadt+Handel, 2012, S. 29, zeigt sich hier folgendes Bild:

Tabelle 8: Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums			
Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel			
Lage	Umsatzschätzung in Mio. Euro **	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro **	in %
ZVB Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.	24,3	1,0 – 1,4	4 – 6
VLMNV ²³ Ibag-Gelände	2,3	0,2	7 – 10
VLMNV Lachen-Speyerdorf	4,4	~ 0,1	~ 2
VLMNV Mußbach	4,5	~ 0,1	2 – 3
Weinstraßenzentrum	51,9	1,8 – 2,5	3 – 5
Sonstige Lagen Kernstadt Neustadt a. d. W.	14,2	0,5 – 0,7	4 – 5
Sonstige Lagen Ortsteile Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach	8,4	~ 0,1	~ 0,1
Umsatzumverteilungsneutraler Anteil i. H. v. 5 % („Streuumsatz“)-		0,2 – 0,3	–
GESAMT **	110,0	3,9 – 5,5	–
Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 08/2010, EHI Handel aktuell 2009/2010, handelsdaten.de, Unternehmensveröffentlichungen, ständige Auswertung handelsspezifischer Fachliteratur. * Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt. ** auf 0,1 Mio. Euro gerundet. – Ausweis nicht sinnvoll.			
²³ Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung.			

Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums, aus: Stadt+Handel, 2012, S. 29

Die Umsatzumverteilungen werden im Verträglichkeitsgutachten wie folgt bewertet:

„Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße

Für das Innenstadtzentrum ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 4 – 5 % bzw. von rd. 1,0 – 1,4 Mio. Euro.

Die Umsatzumverteilungen verteilen sich auf mehrere Betriebe des Lebensmittelfachhandels, des Lebensmittelhandwerks und auf zwei Lebensmittelmärkte. Vorhabenbedingte Betriebsaufgaben sind anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht zu erwarten.

Demnach resultieren durch die Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße.

Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 7 – 10 % bzw. von rd. 0,2 Mio. Euro.

Die Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden bisher durch den angesiedelten Lebensmitteldiscounter geprägt. Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände ist die Weiterentwicklung der nahversorgungsrelevanten Bestandsstrukturen bereits avisiert.

Anhand der ermittelten Höhe der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des ansässigen Lebensmitteldiscounters nicht grundsätzlich auszuschließen, wenngleich in diesem Falle die moderate monetäre Umsatzumverteilung nicht alleiniger ursächlicher Grund sein dürfte. Durch die avisierte Entwicklung des Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände wird sich dieser zukünftig als leistungsfähiger, moderner Nahversorgungsstandort darstellen. Mit negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die angedachte Entwicklung ist durch die vorhabenbedingten Auswirkungen nicht zu rechnen.

Demnach resultieren durch die Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände.

Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen Lachen-Speyerdorf

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 2 % bzw. von rd. 0,1 Mio. Euro.

Anhand der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,1 Mio. Euro) sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf zu erwarten.

Demnach resultieren durch die Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung Lachen-Speyerdorf.

Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 2 – 3 % bzw. von rd. 0,1 Mio. Euro.

Anhand der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,1 Mio. Euro) sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach zu erwarten.

Demnach resultieren durch die Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des Versorgungsbereichs Lebensmittelnahversorgung Mußbach.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße

Für dezentrale Nahversorgungsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- *im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 3 – 5 % bzw. von rd. 1,8 – 2,5 Mio. Euro.*

Anhand dieser Größenordnung sind negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in dezentralen Lagen in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße aus fachgutachterlicher Sicht ebenfalls nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in den Ortsteilen Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach

Für dezentrale Nahversorgungsstrukturen in den Ortsteilen Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- *im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 1 % bzw. von rd. 0,1 Mio. Euro.*

Anhand dieser Größenordnung sind negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in dezentralen Lagen in den Ortsteilen Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach aus fachgutachterlicher Sicht ebenfalls nicht zu erwarten.“ (Stadt+Handel, 2012, S. 32f)

Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt somit zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die Vorhaben im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel die Versorgungsfunktion der städtebauliche integrierten Bereiche von Neustadt an der Weinstraße nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Stadt+Handel, 2012, S. 35).

Raumordnerische Bewertung der Vorhaben

Bauleitpläne müssen sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Die für Einzelhandel relevanten Ziele sind in Kapitel 4.1 und 4.2 dargestellt.

Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt in Hinblick auf die Ziele der Raumordnung zu folgender Einschätzung:

- *Die Vorhaben sind durch ihre Lage im Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße kongruent zu Ziel 57 (Zentralitätsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz.*
- *Der Vorhabenstandort ist mit der Lage im Versorgungsbereich Lebensmittel Nahversorgung Martin-Luther-Straße kongruent zu Ziel 58 (Integrationsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz.*
- *Im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden durch die Vorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt. Die Vorhaben sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel demnach kongruent zu Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt) des LEP IV Rheinland-Pfalz.*

Die Vorhaben sind demnach kongruent zu den im LEP IV Rheinland Rheinland-Pfalz formulierten Zielen der Landesplanung.“ (Stadt+Handel, 2012, S. 36)

6.2 Grünflächen

Die Darstellung von Grünflächen entlang des Speyerbachs bleibt gegenüber der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplans unverändert. Die genaue Abgrenzung der Flächen bleibt dem Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

6.3 Wasserflächen

Die Darstellung des Speyerbachs bleibt gegenüber der bisherigen Fassung des Flächennutzungsplans unverändert.

6.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die bisherige Darstellung des Speyerbachs und der angrenzenden Grünbereiche als „erhaltenswerte bzw. zu entwickelnde Vernetzungslinie“ sowie als geplanter „geschützter Landschaftsbestandteil“ wird unverändert übernommen.

7 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan, der Teil dieser Begründung ist (vergleiche Kapitel 13) werden die folgenden Potenziale im Hinblick auf Schutzwürdigkeit, Schutzbedürftigkeit (Empfindlichkeit), erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigung sowie Kompensierbarkeit bewertet: Arten- und Biotoppotenzial, Boden, Wasserpotenzial mit Grundwasser und Oberflächengewässern, Klimapotenzial sowie Landschaftsbild einschließlich Ortsbild und Verlärmung als Grundlage des Erholungs- und Erlebnispotenzials.

Mit der Änderung der Flächendarstellung von gemischter Baufläche in Sonderbaufläche werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es wird kein zusätzliches Bauland ausgewiesen. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch entsteht nicht. Auch der Grad der Flächenausnutzung wird nicht intensiviert, da – unter Einschluss der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO - für Mischgebiete und sonstige Sondergebiete gemäß § 17 BauNVO die gleichen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gelten.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes werden daher keine grünordnerischen Maßnahmen erforderlich.

8 FFH- und Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung berührt kein FFH- oder Vogelschutzgebiet.

9 Umweltbericht

Im Bauleitplanverfahren ist eine Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als Verfahrensabschnitt, in dem die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

9.1 Inhalte und der Ziele der Planung

Entlang der Martin-Luther-Straße befindet sich eine Konzentration von insgesamt drei Einzelhandelsbetrieben, die alle Erweiterungsabsichten haben.

Die Stadt Neustadt hat diese Vorhaben in einem „städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung/Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Martin-Luther-Straße in Neustadt an der Weinstraße“ durch

das bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten beauftragen Büro „Stadt+Handel“ (Gutachten vom 10.02.2012) in Hinblick auf die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen untersuchen lassen.

Nachdem das Gutachten zu dem Ergebnis kommt, dass sich die Vorhaben in das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt einfügen und auch die raumordnerischen Zielvorgaben zum Einzelhandel eingehalten werden können, hat die Stadt Neustadt ihre Bereitschaft signalisiert, die Vorhaben im Interesse einer Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung zuzulassen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Vorhaben wird eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans erforderlich, da alle drei Märkte künftig großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sein werden und somit im parallel zu ändernden Bebauungsplan „Im Böbig“ der Festsetzung eines Sondergebietes bedürfen.

9.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen

9.2.1 Fachgesetze

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert.

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- 1. die biologische Vielfalt,*
- 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie*
- 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft*

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere

1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere

1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere

1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen

vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Artenschutzrecht

Zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigungen durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Europarechtlich ist der Artenschutz in den Artikeln 12, 13 und 16 der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 - FFH-Richtlinie - (ABl. EG Nr. L 206/7) sowie in den Artikeln 5 bis 7 und 9 der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 - Vogelschutzrichtlinie - (ABl. EG Nr. L 103) verankert.

Die Artenschutzprüfung gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG umfasst die Prüfung der Auswirkungen auf die besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 und die streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14. Sie ist eine eigenständige Prüfung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des **§ 44 Abs. 1** sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."*

Diese Verbote werden um den für Eingriffsvorhaben relevanten **Absatz 5** des § 44 ergänzt:

- ¹ *Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5.*
- 2 *Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.*
 - 3 *Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.*
 - 4 *Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt Satz 2 und 3 entsprechend.*
 - 5 *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

Entsprechend obigem Satz 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes sind Gewässer insbesondere in ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern. Weiterhin sind an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

9.2.2 Fachplanungen

Nach dem Regionalen Raumordnungsplan (RROP) liegt das überplante Gebiet innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen,

Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, FNP) der Stadt Neustadt, wirksam seit dem 24.09.2005, stellt das Planungsgebiet überwiegend als gemischte Baufläche und beidseits des Speyerbachs als Grünfläche dar. Der Speyerbach weist zudem eine Darstellung als „erhaltenswerte bzw. zu entwickelnde Vernetzungslinie“ sowie als geplanter „geschützter Landschaftsbestandteil“ auf.

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Umweltauswirkungen einer Planung darstellen zu können ist ausgehend vom Status-Quo eine Gegenüberstellung der Entwicklungsprognosen mit und ohne Durchführung der Planung notwendig. Dabei werden alle Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d BauGB berücksichtigt und deren gegenseitige Wechselwirkung untersucht.

9.3.1 Status-Quo

Menschen

Das Planungsgebiet weist derzeit keine relevante Erholungseignung auf, da die Flächen nur bedingt öffentlich zugänglich sind und keine Vernetzung mit umgebenden Grünbereichen besteht.

Stadtgestalterisch bedeutsam ist die denkmalgeschützte Bebauung entlang der Winzinger Straße einschließlich der zugehörigen Gartenfläche mit ihrem gestaltprägenden Baumbestand.

Lärmverhältnisse

Immissionen, die auf das Planungsgebiet einwirken, gehen insbesondere vom Verkehr der Martin-Luther-Straße aus. Angrenzend sind jedoch bauliche Nutzungen ohne in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht schützenswerte Nutzungen (insbesondere Wohnungen) vorhanden, so dass bezüglich Verkehrslärmschutz keine städtebaulich oder immissionsschutzrechtlich relevante Konfliktsituation besteht.

In Hinblick auf die vom Planungsgebiet ausgehenden Emissionen sind von den jeweiligen Betreibern der Einzelhandelsmärkte bereits bislang die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Relevant ist hier insbesondere die Nähe zwischen dem bestehenden REWE-Markt und den Wohngebäuden an der Winzinger Straße und den Gebäuden südlich der Mönchgartenstraße. Diese Nutzungen weisen eine Schutzwürdigkeit entsprechend eines Mischgebietes auf.

Östlich der Martin-Luther-Straße ist die Nähe zu den Schulen relevant; allerdings nur für den

Tagzeitraum, da die Schulen keine nächtliche Nutzung aufweisen.

Luft

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das in Neustadt allgemein bestehende Maß hinausgehenden Belastungssituation hinsichtlich von Luftschadstoffen.

Klima

Das Planungsgebiet befindet sich in Randlage zum Siedlungsklimatop der Stadt Neustadt und ist gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad mit einer damit einhergehenden erhöhten Erwärmung. Durch den geringen Anteil an Gebäudeflächen wird ein Luftaustausch von Osten Richtung Stadt begünstigt; allerdings wirkt dieser Luftaustausch nur in Verbindung mit Flurwinden, da angesichts der Geländetopografie keine Kaltluft zufließen kann.

Landschaftsbild

Das Stadtbild wird einerseits durch die denkmalgeschützte Bebauung entlang der Winzinger Straße mit dem angrenzenden Garten und andererseits durch die architektonisch wenig anspruchsvollen Gebäude der bestehenden Einzelhandelsmärkte mit ihren vorgelagerten Stellplatzflächen geprägt. Der Speyerbach als ist nur bedingt wahrnehmbar und wird seiner potenziellen Funktion als Leitstruktur nicht gerecht.

Tiere

Das Planungsgebiet stellt sich als innerstädtisches Gebiet mit geringem Grünflächenanteil dar. Als potenzieller Lebensraum bedeutsam ist vor allem die Gartenfläche angrenzend an das Anwesen Winzinger Straße 76 mit dem dort vorhandenen Bestand an – allerdings überwiegend nicht heimischen – Laub- und Nadelbäumen. Die Fläche ist zudem nicht mit anderen Grünflächen vernetzt.

Entlang des Speyerbachs ist ein schmaler Gehölzstreifen aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern vorhanden, der insbesondere für die Vogelwelt einen Lebensraum bietet.

Der Speyerbach selbst weist überwiegend beidseitig bauliche Fassungen und zum Teil auch baulich veränderte Sohlen auf. Die Durchgängigkeit des Gewässerlaufs ist allerdings im Bereich des Planungsgebietes gegeben.

Pflanzen

Im Bereich der Winzinger Straße 76 besteht eine Gartenfläche mit ausgedehntem Gehölzbestand aus u.a. einer dominanten Hickory, etlichen Zedern und mehreren, allerdings kleineren Nussbäumen. Die Mehrzahl der größeren Bäume ist nicht heimisch. Zugleich sind insbesondere die größeren Bäume aufgrund des Alters und bereits bestehender Schädigungen durch die Nähe zum bestehenden Gebäude des REWE-Marktes nicht mehr dauerhaft verkehrssicher sind und müssen daher zumindest mittelfristig gefällt werden. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Schädigungen der vorhandenen Bäume in einem Ortstermin am 22.11.2012 und die Einschätzung der mittelfristigen Abgängigkeit der Bäume bestätigt.

Im Bereich der Einzelhandelsmärkte befinden sich im Bereich der Stellplatzanlagen standortgerechte und heimische Laubbäume, die für ihre Entwicklung jedoch noch einige Jahre benötigen werden. Im Übrigen sind die Grünflächen durch anspruchslose Bodendecker geprägt.

Entlang des Speyerbachs befindet sich ein dichter Gehölzbewuchs aus standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern. Insbesondere im östlichen Teil ist der vorhandene Bewuchs noch durch Reste der früheren Bebauung des Areals gestört.

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Boden

Die Bodenverhältnisse sind im gesamten Planungsgebiet anthropogen überformt. Natürliche Böden sind nicht mehr vorhanden. Zudem weisen alle Flächen des Planungsgebietes einen hohen bis sehr hohen Versiegelungsgrad auf.

Wasser

Der Speyerbach weist von der Quelle bis zur Mündung eine Länge von 60 Kilometer auf. Die mittlere Wasserführung (MQ) beträgt am Pegel in Neustadt an der Weinstraße rund 2,4 m³/s; der bisher gemessene Spitzenwert lag bei 19,5 m³/s am 25. Mai 1978. Auch bei starken Hochwasserereignissen bleibt der Speyerbach gemäß der Hochwassergefahrenkarte in seinem Gewässerbett; Überschwemmungsgebiete nach Wasserhaushaltsgesetz sind für den Bereich der angrenzenden Grundstücke nicht ausgewiesen.

Kennzeichnend für den Speyerbach ist, dass er bereits vor Jahrhunderten baulich befestigt und zum Teil in seinem Lauf verändert wurde. Im Bereich des Planungsgebietes sind weite Teile des Gewässerbettes baulich gefasst. Östlich des Planungsgebietes zweigt am Winzinger Wassergescheid nach links der Rehbach ab, wobei dem Speyerbach nur zwei Drittel der Wasserführung verbleiben.

Nähere Angaben über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Allerdings ist davon auszugehen, dass aufgrund des nahen Speyerbachs, der nur wenig unterhalb des umgebenden Geländes liegt, das Grundwasser hoch ansteht.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Anwesen Winzinger Straße 76 westlich des Planungsgebietes ist im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße“, herausgegeben von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, enthalten und unterliegt somit den Bestimmungen des Denkmalrechts. Es handelt sich um den sogenannten „Mönchshof“, eine ummauerten Hofanlage mit einem Walmdachbau aus der Mitte des 18. Jahrhundert und angrenzender Scheune und Nebengebäude. Rückwärtig der Hofanlage ist zudem eine parkartige Gartenanlage vorhanden.

Ebenfalls dem Denkmalrecht unterliegt die „Winzinger Gescheid“ östlich des Planungsgebietes. Hier handelt es sich um das aus dem 18. Jahrhundert stammende Wasserbauwerk zur Kanalisierung des Speyerbachs und des Rehbachs mit seinen mit Steinmetzzeichen versehenen Sandsteinquadern.

Naturhaushalt

Der Begriff „Naturhaushalt“ bezeichnet das komplexe Wirkungsgefüge zwischen allen natürlichen Faktoren. Es umfasst damit sowohl die biotischen Faktoren (natürliche) Pflanzen- und Tierwelt, als auch die abiotischen Faktoren Gesteine, Boden, Wasser, Luft und Klima.

Im Bereich des Planungsgebietes ist dieses komplexe Wirkungsgefüge durch die vorhandene Bebauung und den naturfernen Ausbauzustand des Speyerbachs nachhaltig gestört.

9.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Menschen

Durch die Planung kommt es zu einer grundlegenden Aufwertung des Speyerbachverlaufs für die siedlungsbezogene Naherholung, da mit dem geplanten Fuß- und Radweg eine attraktive Verbindung für Fußgänger- und Radfahrer entlang des Gewässerlaufs geschaffen wird.

Lärmverhältnisse

Durch den Bebauungsplan werden keine Nutzungen neu zugelassen, die gegenüber den bislang

bereits zulässigen Nutzungen eine erhöhte Emissionstätigkeit erwarten lassen. Zugleich werden durch den Bebauungsplan keine bislang unzulässigen schützenswerten Nutzungen neu zugelassen.

Insofern ergibt sich durch die Änderung des Flächennutzungsplans in Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes keine Veränderung der gegenwärtigen Situation.

Luft

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine Nutzungen neu zugelassen, die gegenüber den bislang bereits zulässigen Nutzungen eine erhöhte Emissionstätigkeit erwarten lassen. Zugleich werden durch den Bebauungsplan keine bislang unzulässigen schützenswerten Nutzungen neu zugelassen.

Insofern ergibt sich durch die Änderung des Flächennutzungsplans in Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes keine Veränderung der gegenwärtigen Situation.

Klima

Durch die Planung ergibt sich keine für die Planungsebene des Flächennutzungsplanes relevante Veränderung der derzeitigen siedlungsklimatischen Situation.

Landschaftsbild

Das Stadtbild wird im Bereich des denkmalgeschützten Anwesens Winzinger Straße 76 durch die Verkleinerung der Gartenfläche beeinträchtigt. Zugleich wird jedoch als Ausgleich in einem städtebaulichen Vertrag eine denkmalpflegerische Aufwertung des bestehenden Ensembles geregelt.

Durch die Ausgestaltung der Randbereiche des Speyerbachs als öffentliche Grünfläche wird der Speyerbach als Leitstruktur für die Stadt Neustadt auch im Planungsgebiet wirksam.

Tiere

Durch die Planung gehen bisherige Gartenflächen in einer Größenordnung von ca. 0,05 ha verloren. Ansonsten sind von den geplanten Baumaßnahmen vorwiegend bereits versiegelte Flächen bzw. mit anspruchslosen Bodendeckern bepflanzte Ziergrünflächen betroffen.

Pflanzen

Durch die Planung gehen bisherige Gartenflächen in einer Größenordnung von ca. 0,05 ha verloren. Ansonsten sind von den geplanten Baumaßnahmen vorwiegend bereits versiegelte Flächen bzw. mit anspruchslosen Bodendeckern bepflanzte Ziergrünflächen betroffen.

Boden

Durch die Planung ergibt sich keine für die Planungsebene des Flächennutzungsplanes relevante Veränderung der zulässigen Versiegelung.

Wasser

Durch die Planung ergibt sich keine für die Planungsebene des Flächennutzungsplanes relevante Veränderung der Grundwasserneubildung. Überschwemmungsflächen werden nicht betroffen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Stadtbild wird im Bereich des denkmalgeschützten Anwesens Winzinger Straße 76 durch die Verkleinerung der Gartenfläche beeinträchtigt. Zugleich wird jedoch als Ausgleich in einem städtebaulichen Vertrag eine denkmalpflegerische Aufwertung des bestehenden Ensembles geregelt.

Für die Winzinger Scheide ergibt sich erstmalig eine öffentliche Zugänglichkeit, so dass dieses Kulturdenkmal künftig verstärkt wahrgenommen werden kann.

Naturhaushalt

Durch die Planung werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass im Zuge einer Umgestaltung des Speyerbachs die bestehenden Störungen des komplexen Wirkungsgefüges des Naturhaushalts deutlich gemindert abgebaut werden können.

9.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Menschen

Die fehlende Erholungseignung bleibt bestehen

Lärmverhältnisse

Die bestehenden Lärmverhältnisse werden sich nicht in relevanter Weise verändern.

Luft

Die bestehenden Luftschadstoffbelastungen werden sich nicht in relevanter Weise verändern.

Klima

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Landschaftsbild

Im Bereich der Gartenflächen Winzinger Straße 76 ist kurz- bis mittelfristig mit einem Abgang der bestehenden stadtbildprägenden Bäume zu rechnen, da diese Bäume bereits heute zum Teil starke Schädigungen aufweisen und zu Gefährdungen der Verkehrssicherheit führen.

Tiere

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Pflanzen

Mit Ausnahme der zu erwartenden Fällungen einzelner Bäume im Bereich des Anwesens Winzinger Straße 76 ist nicht mit nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu rechnen.

Boden

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Wasser

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Luftqualität

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Naturhaushalt

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten.

Die nachfolgende Matrix veranschaulicht die Bewertung vorhandener Einwirkungen sowie die Auswirkungen der Planung auf Menschen und Umweltfaktoren im Untersuchungsraum.

Schutzgut	Vorhandene Einwirkung	Auswirkungen auf der Grundlage der Realisierung des Planfalles
Menschen	0	0
Lärmverhältnisse	X	0
Luft	0	0
Klima	X/0	X/0
Landschaftsbild	0	X/0
Tiere	X	X
Pflanzen	X	X
Boden	0	X
Wasser	0	X
Kultur- und sonstige Sachgüter	XX	X
Naturhaushalt	X/0	X/0

XX = erheblich

X = mittel

0 = gering

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nachdem aufgrund der Planung weder Eingriffe in Natur und Landschaft noch planungsrechtlich relevante Immissionserhöhungen zu erwarten sind, sind im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich und daher auch nicht vorgesehen.

9.5 Planungsalternativen

Alternativen im Stadtbezirk

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der bestehenden baulichen Nutzung im Plangebiet. Grundlegende Standortalternativen wurden daher im Rahmen der Planaufstellung nicht geprüft.

Geprüft wurde jedoch eine Variante mit Verlagerung des REWE-Marktes auf die Flächen südlich des bestehenden ALDI-Marktes. Am alternativen Standort wären durch die Planung keine grundlegenden Umweltauswirkungen hervorgerufen worden. Allerdings hätte diese Variante eine Neubebauung des bisherigen Geländes des REWE-Marktes erforderlich gemacht. Angedacht war hier ein Hotelneubau mit ergänzender Gastronomie. Dies hätte gegebenenfalls weitergehende, allerdings bewältigbare, immissionsschutzrechtliche Konflikte ausgelöst.

Variante innerhalb des Plangebietes

Vorhabenalternativen innerhalb des Planungsgebietes wurden nicht geprüft, da eine andere Nutzung als eine Einzelhandelsnutzung angesichts des Bestandes nicht in Betracht kommt.

9.6 Technische Verfahren der Umweltprüfung und ev. Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse

Für die Erstellung des Umweltberichts waren keine technischen Verfahren erforderlich.

Fehlende Kenntnisse: Es liegt keine Kartierung zur Fauna vor. Die eigenen Vegetationsaufnahmen sind jahreszeitlich bedingt lückenhaft. Gesicherte Angaben zu besonderen, gefährdeten, geschützten oder seltenen Arten sind nicht möglich.

10 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der Bestandssituation im Plangebiet und der vorgesehenen Nutzung sind Auswirkungen, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren, allenfalls in Hinblick auf den Immissionsschutz zu erwarten.

Die zur Überwachung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erforderlichen Maßnahmen sind von der Stadt Neustadt als zuständiger Genehmigungsbehörde festzulegen und zu überwachen.

11 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

11.1 Zielsetzung der Planung

Entlang der Martin-Luther-Straße befindet sich eine Konzentration von insgesamt drei Einzelhandelsbetrieben, die alle Erweiterungsabsichten haben.

Ein hierzu erstelltes „städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung/Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben im Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Martin-Luther-Straße in Neustadt an der Weinstraße“ kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Vorhaben in das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt einfügen und auch die raumordnerischen Zielvorgaben zum Einzelhandel eingehalten werden können. Daher konnte die Stadt Neustadt die Vorhaben im Interesse einer Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung zulassen.

11.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden in der Flächennutzungsplan-Änderung durch die Nutzung einer bislang bereits durch Einzelhandel genutzten Fläche beachtet. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird damit vermieden.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans relevante Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

11.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

wird zu gegebener Zeit ergänzt.

11.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Änderung des Flächennutzungsplans dient der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der bestehenden baulichen Nutzung im Plangebiet. Grundlegende Standortalternativen wurden daher im Rahmen der Planaufstellung nicht geprüft.

Geprüft wurde jedoch eine Variante mit Verlagerung des REWE-Marktes auf die Flächen südlich des bestehenden ALDI-Marktes. Am alternativen Standort wären durch die Planung keine grundlegenden Umweltauswirkungen hervorgerufen worden. Allerdings hätte diese Variante eine Neubebauung des bisherigen Geländes des REWE-Marktes erforderlich gemacht. Angedacht war hier ein Hotelneubau mit ergänzender Gastronomie. Dies hätte gegebenenfalls weitergehende, allerdings bewältigbare, immissionsschutzrechtliche Konflikte ausgelöst.

Vorhabenalternativen innerhalb des Planungsgebietes wurden nicht geprüft, da eine andere Nutzung als eine Einzelhandelsnutzung angesichts des Bestandes nicht in Betracht kommt.

Neustadt an der Weinstraße

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler

Oberbürgermeister