

Bebauungsplan-Vorentwurf
"Im Böbig – IV. Änderung"

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	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.2	Lage und Größe des Plangebietes	5
3.3	Bestandsaufnahme / Eigentumsverhältnisse.....	5
4	Entwicklung aus übergeordneten Planungen und bestehendes Baurecht	6
4.1	Regionaler Raumordnungsplan (2004).....	6
4.2	Einheitlicher Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	7
4.4	Bestehendes Baurecht.....	7
5	Städtebauliche Konzeption	8
5.1	Baustruktur.....	8
5.2	Nutzungen.....	9
5.3	Erschließung	9
5.4	Grünflächen	10
5.4.1	Private Grünflächen:	10
5.4.2	Öffentliche Grünflächen	10
5.5	Flächenbilanz.....	11
6	Begründung der Festsetzungen	12
6.1	Art der baulichen Nutzung:	12
6.2	Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.....	16
6.3	Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, sowie Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	17
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	18
6.5	Flächen für den Gemeinbedarf	18
6.6	Verkehrsflächen	18
6.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	19
6.8	Versorgungsflächen	19
6.9	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen	19
6.10	Grünflächen	19
6.10.1	Private Grünflächen	19
6.10.2	Öffentliche Grünflächen	20
6.11	Wasserflächen, sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	21
6.12	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21

6.13	Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastet sind	21
6.14	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchV, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.....	21
6.15	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	22
6.16	Zuordnung der Kompensationsflächen	23
6.17	Örtliche Bauvorschriften.....	23
7	Grünordnung	24
7.1	Grünordnerische Maßnahmen	24
7.2	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, Gegenüberstellung von Maßnahmen und Konflikten	24
8	FFH- und Vogelschutzgebiete	29
9	Denkmalschutz	29
10	Bodenschutz	29
11	Bodenordnung.....	30
12	Kosten	30
12.1	Regen- und Schmutzwasserableitung im Gebiet.....	30
12.2	Öffentliche Verkehrsflächen.....	30
13	Umweltbericht.....	31
13.1	Inhalte und der Ziele der Planung.....	31
13.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen	31
13.2.1	Fachgesetze	31
13.2.2	Fachplanungen	35
13.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	35
13.3.1	Status-Quo	36
13.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	38
13.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
13.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	41
13.4.1	Boden, Natur und Landschaft.....	41
13.4.2	Immissionsschutz	42
13.5	Planungsalternativen	42
13.6	Technische Verfahren der Umweltprüfung und ev. Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse	42
14	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	42
15	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	43
15.1	Zielsetzung der Planung	43
15.2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	43
15.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	43
15.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	43

1 Anlass und Ziele der Planung

Entlang der Martin-Luther-Straße befindet sich eine Konzentration von insgesamt drei Einzelhandelbetrieben, 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 Lebensmittelnaheversorgung 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 bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Böbig, II. Änderung“ erforderlich, da alle drei Märkte künftig großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sein werden und somit der Festsetzung eines Sondergebietes bedürfen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Fuß- und Radweges entlang des Speyerbachs geschaffen werden. Die Stadt Neustadt konnte bereits im westlich anschließenden Abschnitt eine naturnahe Gestaltung des Speyerbachs umsetzen. Nun soll diese Konzeption Richtung Osten verlängert werden, wobei im Bereich des Planungsgebietes bislang die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen noch nicht gegeben sind.

2 Verfahren

Der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Böbig – IV. Änderung“ 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 Bebauungsplan - 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 Bebauungsplan-Entwurfes 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 Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am.....

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch

Im Norden:

durch den Speyerbach, Flurstück 615/11, durch eine Linie in geradliniger Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 5130/15 über die Martin-Luther-Straße sowie durch die südliche Grenze der Flurstücke 1636/2 und 1637.

Im Osten:

durch die westliche Grenze der Flurstücke 1663/20, 1663/10, 1888/5, 1663/11 sowie eine Linie 10 m östlich der westlichen Grenze des Flurstücks 1670/8.

Im Süden:

durch die nördliche Grenze der Mönchgartenstraße (Flurstück 1614/1) sowie durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1670/3.

Im Westen:

durch die Winzinger Straße (Flurstück 1618/11) und die Martin-Luther-Straße (Flurstück 1733/5).

In das Planungsgebiet einbezogen sind folgende Flurstücke:

615/11 (Speyerbach), 1615/2, 1615/8, 1615/12, 1615/13, 1615/16, 1615/17, 1618/11 (Winzinger Straße, teilweise), 1618/13, 1622/9, 1622/10, 1662/5, 1663/10, 1663/17, 1663/20 (teilweise), 1664/2, 1664/3, 1664/4, 1664/5, 1667/5, 1667/8, 1668/5, 1668/5, 1668/6, 1670/8 (teilweise), 1670/11, 1733/5 (Martin-Luther-Straße, teilweise), 5130/14 (Speyerbach) und 5130/70 (Speyerbach, teilweise).

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung sowie die einbezogenen Flurstücke ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 7 BauGB.

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 des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha.

3.3 Bestandsaufnahme / Eigentumsverhältnisse

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

Weiterhin befinden sich an der Winzinger Straße die Anwesen Winzinger Straße 76 und 78. Das Anwesen Winzinger Straße 76 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.

Beim Anwesen Winzinger Straße 78 handelt es sich um eine ehemalige Kartoffelstärkefabrik, die im Erdgeschoss einem Getränkemarkt dient und in den Obergeschossen gewerblich vermietet ist.

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.

Mit Ausnahme des Speyerbachs, der westlich der Martin-Luther-Straße unmittelbar südlich angrenzenden Grünflächen sowie der öffentlichen Straßenflächen befindet sich das Planungsgebiet in Privateigentum.

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 (Beeinträchtungsverbot). 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 LPIG 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 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

Der Bebauungsplan 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 BauN-VO erforderlich wird.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ebenfalls geändert. Vorgesehen ist eine Darstellung der Einzelhandelsflächen als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“. Die übrigen Flächendarstellungen bleiben unverändert.

4.4 Bestehendes Baurecht

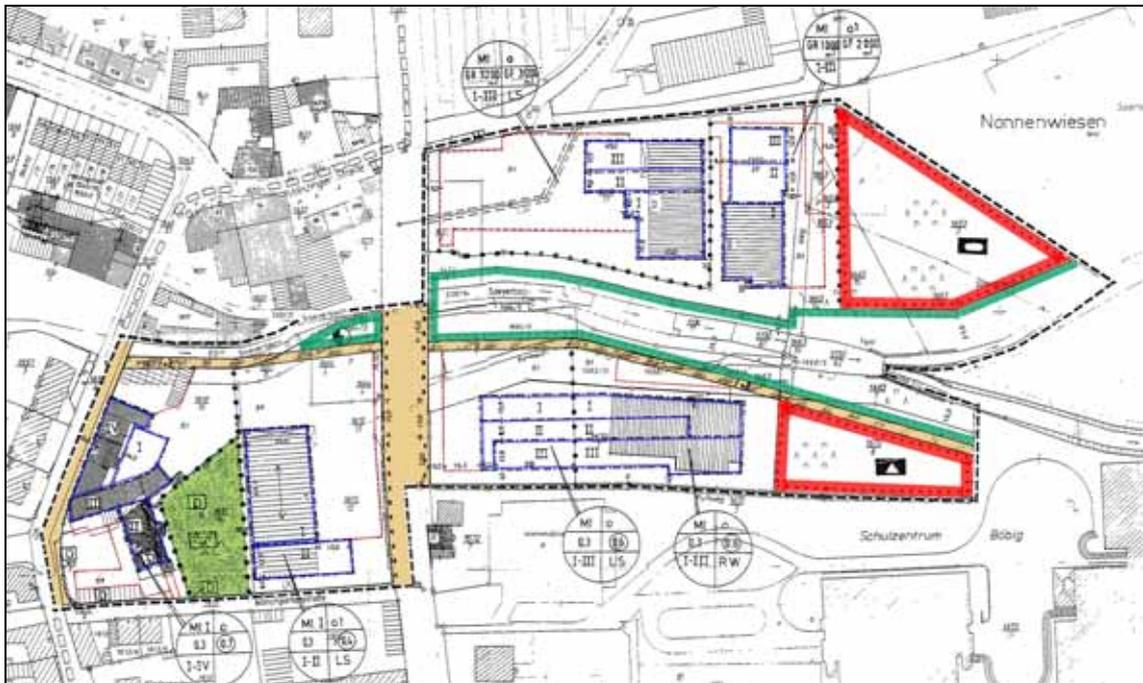
Das Planungsgebiet ist bislang durch den Bebauungsplan „Im Böbig – II. Änderung“ aus dem Jahr 2003 abgedeckt. Dieser Bebauungsplan trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Alle Bauflächen sind als Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Bürogebäude, Geschäftsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesund-

heitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von – ausnahmsweise – zulässigen Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittel (Nahrungsmittel und Getränke) sowie bestimmte, nicht-innenstadtrelevante Sortimente. Ebenso nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Tankstellen.

- Als Maß der baulichen Nutzung sind für die Flächen nördlich des Speyerbachs abschließende Grund- und Geschoßflächen festgesetzt. Südlich des Speyerbachs gilt eine GRZ von 0,3 und eine GFZ zwischen 0,3 und 0,7. Zulässig sind I bis III Vollgeschosse; an der Winzinger Straße auch IV.
- Es gilt die offene Bauweise
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weitgehend eng um die bestehenden Gebäude gezogen, erlauben aber einzelne Erweiterungen.
- Der Speyerbach ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Südlich dieser öffentlichen Grünfläche ist ein öffentliche Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.
- Im Osten sind zwei Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie „Sportplatz, Kleinspielfeld, Gymnastik“ festgesetzt.



Bebauungsplan „Im Böbig – II. Änderung“

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Baustruktur

Die Baustruktur im Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch einen alten Gebäudebestand an der Winzinger Straße und durch drei erst vor wenigen Jahren errichtete Einzelhandelsmärkte. Während die Gebäude an der Winzinger Straße noch als Teil der alten städtischen Bebauung zu betrachten sind, sind die Einzelhandelsmärkte stadträumlich bereits der anschließenden aufgelockerten Bebauungsstrukturen der 50er bis 70er Jahre des 20. Jahrhunderts zuzurechnen, die typisch für die damaligen Stadtrandbezirke sind.

An dieser Zweiteilung des Planungsgebietes soll festgehalten werden. Es wird daher akzeptiert, dass auch künftig die Einzelhandelsmärkte als isolierte Baukörper auf großen Grundstücken ohne relevante stadträumliche Bezüge errichtet bzw. erweitert werden.

5.2 Nutzungen

Das Planungsgebiet gliedert sich in insgesamt zwei Nutzungsbereiche:

- Mischgebiet an der Winzinger Straße

Für die bestehende Bebauung entlang der Winzinger Straße gilt es, im Bebauungsplan insbesondere die künftigen Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude vor dem Hintergrund der innenstadtnahen Lage, des Denkmalschutzes und der angrenzenden Nutzungen abzustechen.

Grundsätzlich soll dabei an der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet festgehalten werden. Änderungserfordernisse werden nur in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen gesehen.

- Einzelhandel beidseits der Martin-Luther-Straße

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.

5.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt von der Martin-Luther-Straße aus. Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen ebenfalls von der Martin-Luther-Straße aus. Nur der westliche Teil des Planungsgebietes wird von der Winzinger Straße erschlossen.

Änderungen an der übergeordneten Verkehrserschließung sind nicht vorgesehen.

Bei der inneren Verkehrserschließung ist eine gesonderte Festsetzung der Zufahrt zum bestehenden LIDL-Markt sowie zur angrenzenden Gaststätte als private Verkehrsfläche anstelle der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet vorgesehen. Dies dient jedoch vorrangig der Klarstellung und der planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des rückwärtig gelegenen Grundstücks.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch die innerhalb der Verkehrsflächen verlegten Versorgungsleitungen. Die bestehende Trafostation westlich der Martin-Luther-Straße ist zu sichern.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation, die größtenteils innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegt. In Verlängerung des Georg-Kerschensteiner-Wegs verläuft ein Kanalabschnitt über eine private Grundstücksfläche und bedarf daher – wie bereits bislang im Bebauungsplan verankert – einer planungsrechtlichen Absicherung durch eine Fläche für ein Leitungsrecht.

Das Niederschlagswasser der Flächen westlich der Martin-Luther-Straße sowie nördlich des Speyerbachs wird gegenwärtig in die Kanalisation abgeleitet, während das Niederschlagswasser des ALDI-Markts vor Ort breitflächig zur Versickerung gebracht wird. Eine über den gegenwärtigen Bestand hinausgehende weitergehende Versickerung des Niederschlagswassers wäre zwar

wünschenswert, kann aber aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen und der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden.

5.4 Grünflächen

5.4.1 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.

5.4.2 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.

5.5 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenbilanz:

	bislang rechtsgültiger Bebauungsplan	künftiger Bebauungsplan
Mischgebiet	22.770 m ²	3.180 m ²
Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“	--	18.460 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	380 m ²	--
Öffentliche Verkehrsfläche	3.180 m ²	3.200 m ²
Private Verkehrsfläche	--	870 m ²
Öffentliche Grünfläche (incl. Gewässer)	4.390 m ²	3.280 m ²
Private Grünfläche	1.520 m ²	3.250 m ²
Summe	32.240 m²	32.240 m²

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung:

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

Mischgebiete

Für die Mischgebietsfläche an der Winzinger Straße bleiben die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen unverändert. Um unerwünschte Agglomerationen mit den angrenzenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden, werden jedoch künftig auch Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss wird einer entsprechenden Empfehlung des Verträglichkeitsuntersuchung (Stadt+Handel, 2012, S. 38) gefolgt.

Ausnahmsweise zugelassen werden die bislang unzulässigen „sonstigen Gewerbebetriebe“, allerdings unter der Voraussetzung, dass sie „nicht störend“ im Sinne von § 4 BauNVO und somit auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sein müssen. Mit der Zulassung nicht störender sonstiger Gewerbebetriebe wird der Katalog der zulässigen Nutzungen im grundsätzlich erhaltungswürdigen und teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand erweitert, ohne dass planungsrechtlich relevante nachbarliche Konflikte in Hinblick auf Lärmimmissionen zu befürchten wären.

Sondergebiete

Die bereits bislang durch Einzelhandelsbetriebe genutzten Flächen sind künftig anstatt als Mischgebiet als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt. Allgemein zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe für das Kernsortiment Lebensmittel, sonstige Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel.
- die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird für jeden der drei Märkte gesondert festgesetzt. Eine missbräuchliche Nutzung des Planungsrechts durch Bau zweier unabhängiger Gebäude mit jeweiliger Ausschöpfung der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird durch eine Begrenzung der maximal zulässigen Geschossfläche sowie durch eine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf die konkret geplanten Baukörper vermieden. Auf eine alternativ denkbare Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl¹ muss verzichtet werden, da sowohl für die Flächen SO 1 wie auch SO 3 die Größe der Baugrundstücksfläche zumindest derzeit noch variabel ist und somit die maximal zulässige Verkaufsfläche nicht ausreichend genau bestimmt werden kann.

¹ Die Verkaufsflächenzahl gibt die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche an.

	Derzeitiger Betreiber	Bisherige Verkaufsfläche	Zielgröße Verkaufsfläche	Festgesetzte max. zul. Verkaufsflächen
Sondergebiet SO 1	REWE	1.210 m ² (incl. Getränkemarkt)	1.800 m ²	1.800 m ²
Sondergebiet SO 2	LIDL	870 m ²	1.144 m ²	1.150 m ²
Sondergebiet SO 3	ALDI	800 m ²	935 m ²	950 m ²

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche 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 Lebensmittelnaheversorgung 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 Lebensmittelnaheversorgung 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 Lebensmittelnaheversorgung als gebietsscharfe Abgrenzung im Rahmen der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße erfolgt. In den Versorgungsbereichen Lebensmittelnaheversorgung 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 Lebensmittelnaheversorgung 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 Lebensmittelnaheversorgung 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	Umsatzumverteilung	
	in Mio. Euro **	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 handelspezifischer Fachliteratur.
* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.
** auf 0,1 Mio. Euro gerundet.
– Ausweis nicht sinnvoll.

²³ Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung.

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 vorhabenbedingten 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 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der in Kapitel 5 dargestellten städtebaulichen Konzeption werden folgende Änderungen an den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen:

Mischgebiete

Im Mischgebiet an der Winzinger Straße sind bislang eine Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Teil der zugehörigen Baugrundstücksfläche als Sondergebiet festgesetzt und steht somit nicht mehr als maßgebendes Baugrundstück für die Berechnung von GRZ und GFZ zur Verfügung. Zur Kompensation der verringerten Flächengröße wird eine Erhöhung der GRZ auf 0,42 und der GFZ auf 0,9 erforderlich, um im Ergebnis gleiche Grund- und Geschoßflächen gewährleisten zu können. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit bleiben unverändert; jedoch entfällt die bislang vor-

gesehene Erweiterungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich des Anwesens Winzinger Straße 78 um ein eingeschossiges Gebäudeteil.

Sondergebiete

Für die drei Sondergebiete erfolgt künftig die Festsetzung einer Grundflächenzahl zwischen 0,75 und 0,95 (gegenüber bislang 0,3 bzw. einer Grundfläche von 1.200 m² im Sondergebiet SO 2). Mit dieser Änderung wird dem tatsächlichen – genehmigten - Versiegelungsgrad der Grundstücke, die nicht nur durch die Gebäude, sondern insbesondere auch durch die Stellplatzanlagen bestimmt wird, Rechnung getragen (vgl. Flächenbilanzierung in Kapitel 7.2). Zugleich wird klarstellend geregelt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl auch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, beinhaltet. Eine weitergehende Überschreitung der Grundflächenzahl ist damit ausgeschlossen.

Mit einer GRZ von 0,95 bzw. 0,9 wird für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch städtebaulich gerechtfertigt, da einerseits der Versiegelungsgrad bereits heute im Bestand zulässigerweise vorhanden ist und andererseits im Bereich SO 1 (westlich der Martin-Luther-Straße) durch Übertragungen eines Grundstücks an die Stadt Neustadt Flächen aus der Berechnungsgrundlage entzogen wurden. Im städtebaulichen Gesamtkontext sind zudem die öffentlichen Grünflächen entlang des Speyerbachs mit zu betrachten. Durch diese öffentlichen Grünflächen wird gewährleistet, dass trotz der Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Um trotz der Erhöhung der Grundflächenzahl übergroße Gebäude zu verhindern, wird für die drei Sondergebiete jeweils eine maximal zulässige Geschossfläche entsprechend der konkret geplanten Gebäudegröße – zur Ermöglichung geringfügiger Erweiterungen jedoch aufgerundet – festgesetzt. Zugleich werden die Trauf- und die Firsthöhe als Maximalwerte auf Grundlage des Bestandes bzw. der konkreten Planungen als abschließende Höhen über NN festgesetzt. Mit der Begrenzung der maximalen Traufhöhe ist gewährleistet, dass nur eingeschossige Gebäude errichtet werden können. Auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse wird daher verzichtet.

Die Festsetzung, dass bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche die festgesetzten privaten Grünflächen als Teil des Baugrundstücks einzubeziehen sind, dient der Klarstellung und gewährleistet, dass das Baugrundstück im Sinne der BauNVO gleich dem Katastergrundstück ist.

6.3 Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, sowie Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

Mischgebiet

Im Mischgebiet an der Winzinger Straße werden die überbaubaren Grundstücksflächen aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Allerdings entfällt die bislang vorgesehene Erweiterungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich des Anwesens Winzinger Straße 78 um ein eingeschossiges Gebäudeteil, da aufgrund der Ausdehnung des benachbarten Sondergebietes ansonsten keine ausreichende Freifläche im Hof mehr gegeben wäre. Neu festgesetzt wird eine überbaubare Grundstücksfläche um das vorhandene Nebengebäude am Südrand des Anwesens Winzinger Straße 76, da dieses Gebäude als Teil des Denkmals zu erhalten ist und dieser Erhaltung keine planungsrechtlichen Festsetzungen entgegen stehen dürfen.

Die bisherige Festsetzung zur offenen Bauweise entfällt, da diese angesichts der bestehenden Gebäudelänge bereits bislang nicht einzuhalten war. Die Festsetzung wird ersetzt durch eine

abweichende Bauweise, die entsprechend der offenen Bauweise definiert ist, jedoch keine Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge vorgibt.

Sondergebiete

In allen drei Sondergebieten wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht mehr im Sinne einer Angebotsplanung mit rahmensetzenden Vorgaben, sondern konkret in Bezug auf die tatsächlich geplanten Gebäude abgegrenzt. Ungeachtet dessen werden östlich der Martin-Luther-Straße – soweit dies städtebaulich vertretbar ist – Spielräume für die genaue Gebäudelage gelassen. Westlich der Martin-Luther-Straße wird die Lage des geplanten Baukörpers unmittelbar fixiert, da bei einer Verschiebung der Lage nachteilige Auswirkungen auf die Möglichkeiten der Stellplatzanordnung entstehen würden.

Die bisherige Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen in Bereiche unterschiedlicher zulässiger Geschossigkeiten entfällt, da für eine solche Differenzierung keine städtebauliche Erforderlichkeit mehr besteht.

Die bisherige Festsetzung zur Bauweise entfällt, da angesichts der bestehenden und geplanten Gebäudelängen die offene Bauweise nicht einzuhalten war. Die Festsetzung wird ersetzt durch eine abweichende Bauweise, die entsprechend der offenen Bauweise definiert ist, jedoch keine Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge vorgibt.

Die bisherige Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen für den Einzelhandelsmarkt westlich der Martin-Luther-Straße entfällt, da hierfür keine städtebauliche Erforderlichkeit mehr besteht.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zur Lage von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen werden für die Sondergebiete aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Für das Mischgebiet wird auch die Festsetzung, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, beibehalten. Die bestehenden Garagen an der Winzinger Straße waren somit bereits bislang planungsrechtlich nicht abgesichert.

Die bisherige Festsetzung, wonach auch Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in gesondert festgesetzten Flächen zulässig sind, entbehrt für den Bereich des Mischgebiets nach heutiger Betrachtung der städtebaulichen Erforderlichkeit, da im Bereich des denkmalgeschützten Anwesens Winzinger Straße 76 die Anordnung von Stellplätzen denkmalpflegerischen Belangen entsprechen muss, so dass hier zur Vermeidung möglicher Konflikte zwischen Denkmalschutz und planungsrechtlicher Zulässigkeit kein Festsetzungserfordernis mehr gesehen wird.

6.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die bisherige Fläche für Gemeinbedarf südlich des Speyerbachs wird um 10 m verkürzt und statt dessen als private Grünfläche zugunsten des Sondergebiets SO 2 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Flächenverlust, der durch den Fuß- und Radweg entlang des Speyerbachs entsteht, ausgeglichen.

6.6 Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu den öffentlichen Straßenflächen werden unverändert aus dem Bebauungsplan „Im Böbig – II. Änderung“ übernommen. Auch die festgesetzten Zufahrtsverbote werden übernommen. Die bestehenden und zu erhaltenden Zufahrten zu den Einzelhandelsstandorten bleiben in ihrer bisherigen Lage fixiert.

Gegenüber dem Bebauungsplan „Im Böbig – II. Änderung“ neu ist die Festsetzung der bereits bestehenden Zufahrt zum Sondergebiet SO 2 (derzeitiger Betreiber: LIDL) und zum östlich angrenzenden Brauhaus als private Verkehrsfläche. Mit dieser Änderung wird der tatsächlichen Funktion der Fläche Rechnung getragen. Zugleich wird die Fläche damit aus der Berechnungsgrundlage für das Maß der baulichen Nutzung der angrenzenden Flächen ausgeklammert.

Ebenfalls als private Verkehrsfläche festgesetzt wird die vorhandene Brücke über den Speyerbach. Diese Brücke dient vorrangig der Verbindung der beiden Einzelhandelsmärkte und erfüllt keine weitergehende öffentliche Verkehrsfunktion, so dass eine Übernahme der bereits bislang in Privateigentum stehenden Brücke in öffentliches Eigentum nicht erforderlich ist.

6.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der räumlichen Lage verändert werden die Festsetzungen zum Fuß- und Radweg entlang des Speyerbachs, nachdem sich hier die Planungsabsichten zwischenzeitlich weiter konkretisiert haben. Festgesetzt wird eine insgesamt 4 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Die tatsächliche Ausbaubreite ist jedoch mit nur 3,50 m vorgesehen; die zusätzlichen 0,5 m dienen der Herstellung der Wegebegrenzungen.

Um die erforderlichen Böschungen gegebenenfalls auch mit Eingriffen in die zum Teil angrenzenden privaten Baugrundstücke herstellen zu können, wird ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt. Dieser potentielle Eingriff in die privaten Grundstücksflächen wird für vertretbar erachtet, zumal ansonsten die betreffenden Flächen als öffentliche Flächen hätten festgesetzt werden müssen.

6.8 Versorgungsflächen

Im Bebauungsplan wird die bestehende Trafostation im Sondergebiet SO 1 westlich der Martin-Luther-Straße entsprechend ihres Bestandes festgesetzt. Weitergehende Regelungserfordernisse ergeben sich nicht.

6.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen

Die bisherige pauschale Festsetzung der Flächen beidseits des Speyerbachs als „Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser“ wird unter Berücksichtigung der Bestandsituation durch eine konkrete Festsetzung der auf dem Grundstück des ALDI-Marktes vorhandenen Mulde ersetzt. Diese muss allerdings durch die vorgesehene Führung des Fuß- und Radweges entlang des Speyerbachs um ca. 35 m² verkleinert werden. Zur Kompensation wird eine zusätzliche Versickerungsfläche östlich des bisherigen Grundstücks angeboten.

Somit werden neu die verbleibende Versickerungsfläche sowie die Fläche der zusätzlichen Versickerungsfläche als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

6.10 Grünflächen

6.10.1 Private Grünflächen

Die bestehende Gartenanlage rückwärtig des Anwesens Winzinger Straße 76 bleibt – wie bislang – als private Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der Ausdehnung der östlich angrenzenden Einzelhandelsfläche wird die bisherige Festsetzung der privaten Grünfläche jedoch räumlich eingeschränkt.

Diese räumliche Einschränkung der privaten Grünfläche führt zu einem Verlust von ca. xxx m² Gartenfläche, die aufgrund ihres Bewuchses mit alten Bäumen sowohl eine naturschutzfachliche

Bedeutung als auch eine Bedeutung für das Stadtbild hat. Weiterhin ist die Gartenanlage Teil des denkmalgeschützten Ensembles des Anwesens Winzinger Straße 76.

Der Eingriff in die Gartenfläche wird dennoch hingenommen, da

- ohne einen Eingriff in die Gartenfläche eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortiment-Marktes nicht möglich gewesen wäre. Die Erweiterung ist jedoch zur Sicherung des Bestandes dieses Marktes und somit zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung für die umgebenden Wohngebiete erforderlich.
- die vorhandenen Bäume aufgrund des Alters und Schädigungen durch die Nähe zum bestehenden Gebäude des REWE-Marktes aus Sicht des Eigentümers nicht mehr dauerhaft verkehrssicher sind und daher zumindest mittelfristig ohnehin gefällt werden müssen. 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.
- die nachteiligen Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Anwesen Winzinger Straße 76 durch eine in einem städtebaulichen Vertrag verankerte Verpflichtung zur denkmalgerechten Aufwertung der bestehenden Gebäude kompensiert werden kann.

Im Bereich angrenzend an die Sondergebietsflächen werden die Randbereiche zum Speyerbach sowie zur Martin-Luther-Straße hin als private Grünflächen festgesetzt, da diesen Flächen eine stadträumliche Wirkung zukommt und sie zugleich entlang des Speyerbachs die Funktion des geplanten Grünzuges unterstützen sollen. Über die gesondert festgesetzten privaten Grünflächen hinaus ergibt sich der Mindestgrünanteil der Grundstücke im Umkehrschluss aus den Bestimmungen zur maximal zulässigen Grundfläche.

6.10.2 Öffentliche Grünflächen

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan setzt entlang des Speyerbachs öffentliche Grünflächen fest. Diese Festsetzungen werden übernommen und – in Verbindung mit dem geplanten Fuß- und Radweg entlang des Speyerbachs – räumlich neu abgegrenzt.

Zielsetzung der Neuabgrenzung der öffentlichen Grünfläche ist die Umsetzung der in Kapitel 5.4.2 dargestellten Konzeption eines durchgängigen Grünzuges entlang des Speyerbachs unter Berücksichtigung der bislang bestehenden Eigentumsverhältnisse der Grundstücke. Durch die geplante Abgrenzung der öffentlichen Grünflächen kommt es zu folgenden Inanspruchnahmen bislang privater Baugrundstücksflächen:

- Östlich der Winzinger Straße ca. 105 m². Die Flächen sind teilweise durch insgesamt 7 Garagen bebaut.
- Östlich der Martin-Luther-Straße, südlich des Speyerbachs: 570 m²

Diese Inanspruchnahmen bisheriger privater Baugrundstücksflächen ist durch die Grundstückseigentümer hinzunehmen. Im Gegenzug schafft der Bebauungsplan zugunsten der betroffenen Grundstückseigentümer erweiterte Baurechte für die bereits bestehenden Einzelhandelsnutzungen.

Östlich der Martin-Luther-Straße, beidseits des Speyerbachs, bleiben zudem die Flächen unmittelbar entlang des Speyerbachs bis zur bestehenden privaten bzw. geplanten öffentlichen Verkehrsfläche wie bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit Umsetzung der Bebauungsplaninhalte erhält die Stadt Neustadt die eigentumsrechtliche Verfügungsgewalt über den Gewässerrandstreifen und damit verbesserte Möglichkeiten zur Gewässerunterhaltung. Diese Verfügungsgewalt ist zur Umsetzung gegebenenfalls anzustrebender Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässersituation erforderlich. Für den bisherigen Eigentümer der Fläche ergeben sich Ent-

lastungen in Hinblick auf seine Unterhaltspflichten. Nachteilige Auswirkungen auf die Bebauungsmöglichkeiten der angrenzenden Grundstücke ergeben sich nicht, da der Gewässerrandstreifen ohnehin dem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 76 Landeswassergesetz unterliegt und eine bauliche Nutzung daher bereits bislang nicht zulässig war.

6.11 Wasserflächen, sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Der Speyerbach wird entsprechend seiner katastermäßigen Lage innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Wasserfläche festgesetzt. Weitergehende Festsetzungserfordernisse ergeben sich nicht.

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

Die öffentlichen Grünflächen entlang des Speyerbachs werden zugleich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung bildet die Grundlage für eine naturnahe Neugestaltung des Speyerbachs. Die nähere Konkretisierung der durchzuführenden Maßnahmen erfolgt in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren.

Für das Sondergebiet SO 3 wird – wie bislang – geregelt, dass das auf Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst auf dem Baugrundstück selbst zu verwerten ist. Nicht verwertbare Niederschlagswasser-Mengen sind auf dem Grundstück oberflächlich zu versickern, innerhalb der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zurückzuhalten oder zu versickern. Das Niederschlagswasser von Baugrundstücken in diesem Gebiet darf nicht unmittelbar der Abwasserkanalisation zugeführt werden. Diese Festsetzung wird ergänzt durch die Festsetzung von zwei Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (vgl. Kapitel 6.9).

Generell gilt, dass alle Stellplätze, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu hergestellt werden, aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Auch diese Festsetzung war bereits im Ursprungsbebauungsplan verankert, dort jedoch noch als gestalterische Festsetzung. Mit dieser Festsetzung kann erreicht werden, dass zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers wieder vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt werden wird. Weiterhin ergibt sich eine Minderung der Abflussspitzen im Starkregenfall.

6.13 Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastet sind

Die bereits im Bebauungsplan „Im Böbig – II. Änderung“ enthaltene Fläche für ein Leitungsrecht für den bestehenden Abwasserkanal zugunsten des Entsorgungsträgers „Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN)“ wird unverändert beibehalten.

6.14 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchV, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist die Erforderlichkeit von Festsetzungen zum Immissionschutz, hier insbesondere zum Lärmschutz, zu prüfen.

Immissionen, die auf das Planungsgebiet einwirken, gehen insbesondere vom Verkehr der Martin-Luther-Straße aus. Angrenzend sind jedoch nur Sondergebietsflächen ohne in immissionschutzrechtlicher Hinsicht schützenswerte Nutzungen (insbesondere Wohnungen) festgesetzt, so dass bezüglich Verkehrslärmschutz keine Handlungserfordernisse gesehen werden. Die bisheri-

ge Festsetzung zum baulichen Schallschutz kann entfallen, da mit der Umwandlung des bisherigen Mischgebietes in Sondergebiete die Zulässigkeit schützenswerter Nutzungen entfällt.

In Hinblick auf die vom Planungsgebiet ausgehenden Emissionen sind von den jeweiligen Betreibern der Einzelhandelsmärkte bereits bislang die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einzuhalten. Durch die Planung wird kein zusätzlicher Emissionsort neu geschaffen; die aus der Schutzwürdigkeit der Umgebung abzuleitenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bleiben unverändert. Insofern wirft die Bebauungsplan-Änderung in Bezug auf Gewerbelärm keine neue Konfliktsituation auf. Es ist daher gerechtfertigt, die Lösung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte – wie bereits bislang – auf das Einzelgenehmigungsverfahren zu verlagern.

Mit der Anwendung der TA Lärm, der TA Luft, der Geruchsmissionsschutzrichtlinie, der verschiedenen Verordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der sonstigen maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Regelwerke im Einzelgenehmigungsverfahren kann durch die zuständigen Behörden sichergestellt werden, dass an allen relevanten Immissionspunkten im Umfeld auch künftig ausreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können und somit die künftigen Nutzungen mit den im Umfeld bereits bestehenden Nutzungen verträglich ausgestaltet sind.

6.15 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die bisherigen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden weitgehend aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Somit gelten für die privaten Grundstücke folgende Regelungen:

- Unter Anrechnung von auf dem Grundstück festgesetzten privaten Grünflächen sind die gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl verbleibenden Flächen der Baugrundstücke zu begrünen, d.h. landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm in der Qualität STU (Stammumfang) 12 – 14 cm, 3 x v (3 mal verpflanzt) sowie 10 Sträucher 2 x v zu pflanzen. Die einzelnen Straucharten sind möglichst in Gruppen zu mindestens 5 Gehölzen zu pflanzen.
- (Pkw-) Stellplätze sind, auch auf bereits befestigten Flächen, mit großkronigen einheimischen Laubbäumen zu überstellen. Für jeweils (angefangene) sechs Stellplätze muss mindestens ein solcher Baum angepflanzt werden, der seine Funktion der Beschattung der Fläche spätestens im dritten Jahr nach der Pflanzung erfüllen kann.

Gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes ist der Schlüssel von 1 Baum je 4 Stellplätze auf 1 Baum je 6 Stellplätze verringert, da eine Pflanzverpflichtung von einem Baum je vier Stellplätzen insbesondere bei zweireihiger Stellplatzanordnung einen so dichten Bauabstand erzwingen würde, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der Bäume eingeschränkt wären (rechnerischer Baumabstand von 5 m).

- Für Gehölzpflanzungen sind insbesondere einheimische Laubbaum- und Straucharten gemäß der Artenliste „Standortgerechte einheimische Laubgehölze“ der Abteilung Landwirtschaft und Umwelt (Stand Juli 2009 – siehe Anlage) zu verwenden. Für die Stellplatzübergrünung bedingt geeignete Arten: Bergahorn, Rosskastanie, Platane, Sommerlinde. Die Neuanpflanzung von Koniferen ist im Gebiet nicht zulässig.

Nicht übernommen werden die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung. Eine Dachflächenbegrünung war bislang nur für Flachdächer gefordert. Da zugleich die Errichtung von Flach-

dächern nicht gefordert war, ergab sich aus dieser Festsetzung keine Gewähr für eine Umsetzung, so dass die Maßnahme nicht in die Ausgleichsbilanzierung einbezogen werden konnte. Da auch weiterhin kein Flachdach zwingend festgesetzt wird, entbehrt eine Festsetzung einer zwingenden Dachflächenbegründung der städtebaulichen Erforderlichkeit. Eine zwingende Fassadenbegründung stößt bei Lebensmittelmärkten auf Schwierigkeiten in Hinblick auf hygienische Belange und die erforderliche Unterhaltung und wird daher in der Praxis nicht umgesetzt.

Für die öffentlichen Grünflächen sind – wie bislang – keine besonderen Maßnahmen festgesetzt. Dieser Verzicht auf Festsetzungen ist gerechtfertigt, da die vorzusehenden Maßnahmen erst mit der konkreten Planung der Neugestaltung des Speyerbachs und seiner Uferbereiche unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange erfolgen kann.

6.16 Zuordnung der Kompensationsflächen

Die Kompensationsflächen werden der Baufläche SO 1 zugeordnet, da nur hier relevante zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entstehen (vgl. Kapitel 7.2).

6.17 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden gegenüber der bislang rechtsgültigen Fassung reduziert, da für den Gebäudebestand entlang der Winzinger Straße ohnehin das Denkmalrecht greift und zugleich für die Einzelhandelsmärkte eine moderne Gestaltung nicht unmöglich gemacht werden soll. Auf Festsetzungen zur Dacheindeckung, zu Kniestöcken, zu Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern sowie Dachaufbauten wird daher verzichtet. Die bisherigen Regelungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzungen zu privaten Grünflächen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ersetzt.

Ein städtebaulicher Regelungsbedarf wird somit – auch vor dem Hintergrund des Gebots der planerischen Zurückhaltung – im Wesentlichen nur noch in Bezug auf die Dachform und –neigung sowie zu Einfriedungen gesehen:

Dächer: Für das Mischgebiet werden die Vorgaben zur Dachneigung aus dem bisherigen Plan übernommen. Für die Sondergebiete werden künftig allerdings auch Flachdächer zugelassen, Die maximal zulässige Dachneigung bleibt mit 35° unverändert.

Einfriedungen: Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden grundlegend reduziert, zumal die bisherigen Festsetzungen im Bereich des Mischgebiets den denkmalpflegerischen Anforderungen an eine Erhaltung der Umfassungsmauer des Mönchshofs widersprochen haben.

Eine städtebauliche Erforderlichkeit wird nur noch in Hinblick auf Belange der Verkehrssicherheit gesehen. Daher werden geregelt, dass an Straßeneinmündungen und Kreuzungen sowie an Zufahrten zu Grundstücken mit mehr als 50 Pkw-Stellplätzen die Sichtfelder (Anfahrtsicht) gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAS 06, freizuhalten sind. In diesen Sichtfeldern (Sichtdreiecken) dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen nicht höher als 0,80 m sein. Einzelne hochstämmige Bäume dürfen angepflanzt werden, wenn die Sicht nicht behindert wird.

Neu aufgenommen wird jedoch eine Regelung zur Mindeststellplatzzahl für die Einzelhandelsbetriebe. Aufbauend auf der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 wird in den Sondergebieten je angefangene 20 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz gefordert. Damit wird an die Untergrenze der Vorgaben (1 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche) gegangen. Dies erscheint angesichts der innerstädtischen Lage, die ein hohes Aufkommen an Kunden, die zu Fuß oder per Fahrrad kommen, gerechtfertigt. Die Festsetzung dient auch dazu, zusätzliche Flächenversiegelungen durch

ausufernde Stellplatzanlage zu vermeiden. Sie schafft zugleich Klarheit für die künftigen Bauherren in Hinblick auf die bei der Planung zu beachtenden Stellplatzbelange.

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.

7.1 Grünordnerische Maßnahmen

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind in Kapitel 6.12 und 6.15 dargestellt. Es wird hierauf verwiesen.

7.2 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, Gegenüberstellung von Maßnahmen und Konflikten

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. Weiterhin werden die verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

Maßgebend für die Beurteilung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Grundlage für die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen sind insbesondere die durch die Änderung des Bebauungsplanes neu zulässig werdenden Veränderungen der Flächennutzungen. Aufgrund der komplexen Zusammenhänge zwischen planungsrechtlicher Zulässigkeit und genehmigter Bebauungssituation erfolgt die Flächenbilanzierung für die relevanten Teilflächen getrennt.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Private Flächen westlich der Martin-Luther-Straße					
Biotoptypen	Bislang rechtskräftiger Bebauungsplan	genehmigter Bestand	Künftiger Bebauungsplan	Differenz	
				Zum BP	Zum Bestand
Vollständig versiegelte Flächen					
Gebäudeflächen (gemäß festgesetzter GRZ bzw. Geschossfläche) Mischgebiet	2.810 m ²	1.320 m ²	1.320 m ²	+ 910 m ²	+ 910 m ²
Gebäudeflächen Sondergebiet	--	1.490 m ²	2.400 m ²		
Private Verkehrsflächen (zulässige Überschreitung der GRZ) Mischgebiet	4.690 m ²	1.340 m ²	1.200 m ²	+ 390 m ²	- 250 m ²
Private Verkehrsflächen (gemäß GRZ) Sondergebiet	--	3.960 m ²	3.880 m ²		
Öffentliche Verkehrsfläche	440 m ²	--	440 m ²	--	+ 440 m ²
Grünflächen					
Öffentliche Grünflächen	400 m ²	930 m ²	610 m ²	+ 210 m ²	- 320 m ²
Private Gartenflächen	1.520 m ²	1.520 m ²	930 m ²	- 590 m ²	- 590 m ²
Private Ziergrünflächen Mischgebiet	1.880 m ²	1.150 m ²	630 m ²	- 920 m ²	- 190 m ²
Private Ziergrünflächen Sondergebiet	--	--	330 m ²		
Gesamtsumme	11.740 m²	11.740 m²	11.740 m²		

Westlich der Martin-Luther-Straße wird planungsrechtlich eine Mehrversiegelung von 1.300 m² zugelassen. Gegenüber dem Bestand erhöht sich die Versiegelung um 1.100 m² - hiervon werden allerdings 440 m² durch den bereits planungsrechtlich zulässigen Fuß- und Radweg entlang des Speyerbachs ausgelöst.

Ausgleichspflichtig ist somit eine Mehrversiegelung von 660 m².

Private Flächen östlich der Martin-Luther-Straße, nördlich des Speyerbachs (SO 2)					
Biotoptypen	Bislang rechtskräfti- ger Bebau- ungsplan	genehmigter Bestand	Künftiger Bebauungs- plan	Differenz	
				Zum BP	Zum Bestand
Vollständig versiegelte Flächen					
Gebäudeflächen (gemäß fest- gesetzter GRZ bzw. Geschoss- fläche)	1.200 m ²	1.010 m ²	1.750 m ²	+ 550 m ²	+ 740 m ²
Private Verkehrsflächen	--	820 m ²	820 m ²	+ 820 m ²	--
Private Verkehrsflächen (zuläs- sige Überschreitung der GRZ)	4.210 m ²	4.340 m ²	3.600 m ²	+ 130 m ²	- 740 m ²
Nutzgrünflächen					
Private Ziergrünflächen	1.350 m ²	590 m ²	590 m ²	-760 m ²	-760 m ²
Gesamtsumme	6.760 m²	6.760 m²	6.760 m²		

Östlich der Martin-Luther-Straße, nördlich des Speyerbachs, ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem genehmigten Bestand keine Ausweitung der zulässigen Versiegelung. Die Ausweitung des Gebäudebestandes geht vollständig auf Kosten bereits bislang versiegelter Flächen. Daher wird auch für die Flächen östlich der Martin-Luther-Straße, nördlich des Speyerbachs davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan keine ausgleichspflichtige zusätzliche Versiegelung entsteht.

Private Flächen östlich der Martin-Luther-Straße, südlich des Speyerbachs (SO 3)					
Biotoptypen	Bislang rechtskräfti- ger Bebau- ungsplan	genehmigter Bestand	Künftiger Bebauungs- plan	Differenz	
				Zum BP	Zum Bestand
Vollständig versiegelte Flächen					
Gebäudeflächen (gemäß festgesetzter GRZ bzw. Geschossfläche)	2.000 m ²	1.340 m ²	1.600 m ²	- 400 m ²	+ 260 m ²
Private Verkehrsflächen (zulässige Überschreitung der GRZ)	3.340 m ²	4.490 m ²	4.560 m ²	+ 1.220 m ²	+ 70 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	550 m ²	--	570 m ²	+ 20 m ²	+ 570 m ²
Fläche für Gemeinbedarf (Annahme: GRZ 0,8)	300 m ²	--	--	- 300 m ²	- 300 m ²
Grünflächen					
Öffentliche Grünflächen	2.010 m ²	360 m ²	820 m ²	- 1.190 m ²	+ 460 m ²
Private Ziergrünflächen	1.340 m ²	3.410 m ²	2.050 m ²	+ 710 m ²	- 1.360 m ²
Grünfläche Fläche für Gemeinbedarf (rechnerisch bei GRZ 0,8)	60 m ²	--	--	- 60 m ²	- 60 m ²
Gesamtsumme	9.600 m²	9.600 m²	9.600 m²		

Für die Flächen östlich der Martin-Luther-Straße, südlich des Speyerbachs ergibt sich gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan eine zulässig werdende Neuversiegelung von 540 m². Gegenüber dem tatsächlichen Bestand ergibt sich eine Mehrversiegelung von 600 m², die allerdings weitgehend durch den bereits planungsrechtlich zulässigen Fuß- und Radweg entlang des Speyerbachs herrührt. Die verbleibende rechnerische Zusatzversiegelung von 30 m² ist den rechnerischen Unschärfen der GRZ-Berechnungen zuzuschreiben. Daher wird auch für die Flächen östlich der Martin-Luther-Straße, südlich des Speyerbachs davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan keine ausgleichspflichtige zusätzliche Versiegelung entsteht.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere zu erwarten durch die zulässig werdende Flächenversiegelung und aufgrund der Veränderung des Stadtbilds.

Stadtbild und Erholungspotential	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt Teilweiser Verlust einer stadtbildprägenden Gartenanlage</p> <p>Reduzierung der Gehölzflächen entlang des Speyerbachs*</p>	<p>Maßnahme Anlage eines Fuß- und Radwegs entlang des Speyerbachs*</p> <p>Maßnahme Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Bäumen</p>	Die Beeinträchtigung des Stadtbildes wird durch Ausbildung eines öffentlich zugänglichen Grünzuges entlang des Speyerbachs weitgehend ausgeglichen.

* Bereits durch bislang rechtskräftigen Bebauungsplan verursacht/abgedeckt

Bodenpotential	Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt Irreversibel Störungen in Bodengefüge und -struktur durch zusätzliche Versiegelung von Flächen Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und –grundlage (660 m²)</p>	Innerhalb des Planungsgebietes bestehen über die bereits ohnehin im ursprünglichen Bebauungsplan verankerten Maßnahmen keine Möglichkeiten, zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe vorzunehmen.	660 m ²

* Bereits durch bislang rechtskräftigen Bebauungsplan verursacht/abgedeckt

Wasserpotential	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen: Verschärfung der Abflussspitzen im Starkregenfall (660 m²)</p>	Mittelbarer Ausgleich durch Umwandlung der Uferrandbereiche des Speyerbachs in öffentliche Grünflächen, dadurch Schaffung der Rahmenbedingungen für eine Aufwertung des Gewässerlaufs.*	660 m ²

* Bereits durch bislang rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt

Klimapotential	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
<p>Konflikt Erhöhte Erwärmung durch zusätzliche Versiegelung von Flächen (660 m²)</p> <p>Verlust mehrerer großkroniger Laubbäume</p>	Innerhalb des Planungsgebietes bestehen über die bereits ohnehin im ursprünglichen Bebauungsplan verankerten Maßnahmen keine Möglichkeiten, zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe vorzunehmen.	660 m ²

Arten- und Biotoppotential	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Zusätzliche Versiegelung, dadurch Verlust von Lebensräumen (660 m ²) Verlust mehrerer großkroniger, allerdings nicht heimischer Laub- und Nadelbäume	Innerhalb des Planungsgebietes bestehen über die bereits ohnehin im ursprünglichen Bebauungsplan verankerten Maßnahmen keine Möglichkeiten, zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe vorzunehmen.	660 m²

Da innerhalb des Planungsgebietes keine Möglichkeiten bestehen, zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe vorzunehmen, wird die Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche in einer Größe von mindestens 660 m² erforderlich. Die Lage der Fläche sowie die durchzuführenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Nur mit Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche in der erforderlichen Größe und Ausgestaltung können die Eingriffe in Natur und Landschaft soweit verringert werden, dass sie im Interesse der Sicherung der Nahversorgung der Stadt Neustadt an der Weinstraße hingenommen werden können.

8 FFH- und Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein FFH- oder Vogelschutzgebiet.

9 Denkmalschutz

Das Anwesen Winzinger Straße 76 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.

10 Bodenschutz

Nachdem es sich beim Planungsgebiet bereits um ein bebauten Bestandsgebiet handelt, ergibt sich die Erkundungspflicht durch die Stadt nur für die Konflikte, die durch den Bebauungsplan selbst ausgelöst werden. Eine Erkundungspflicht in Hinblick auf schädliche Bodenveränderungen kommt daher nur zum Tragen, wenn gegenüber den bisher ohnehin bestehenden Baurechten neue Baurechte für sensiblere Nutzungen geschaffen werden würden. Dies ist jedoch nicht beabsichtigt.

Vielmehr werden durch den Bebauungsplan gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand potentielle bodenschutzrechtliche Konflikte durch eine Minderung der Schutzwürdigkeit der

zulässigen Nutzungen grundlegend gemindert. Während bislang im gesamten Planungsgebiet eine Wohnnutzung zugelassen war, ist dies künftig für die Sondergebiete ausgeschlossen. Damit entfällt der potenzielle Wirkungspfad Boden – Mensch wie auch der Wirkungspfad Boden – Grundwasser.

Die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzes reichen aus, um die eventuell aus bodenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Untersuchungen, Sanierungsmaßnahmen, Bauverbote) gegenüber den Verantwortlichen anordnen zu können. Die gebotene Konfliktlösung, die ohnehin unabhängig von der Änderung des Bebauungsplanes in gleicher Weise erforderlich wäre, ist somit rechtlich sichergestellt.

11 Bodenordnung

Die Stadt strebt einen freihändigen Erwerb der künftig als öffentliche Grün- und Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche an. Sofern dies nicht möglich sein sollte, kann gegebenenfalls ein öffentliches Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB erforderlich werden.

12 Kosten

12.1 Regen- und Schmutzwasserableitung im Gebiet

Kosten für Maßnahmen an der öffentlichen Kanalisation infolge der Bebauungsplan-Änderung ergeben sich nicht.

12.2 Öffentliche Verkehrsflächen

In Bezug auf öffentliche Verkehrsflächen sind die Kosten für die Herstellung des geplanten Fuß- und Radweges entlang des Speyerbachs relevant. Einschließlich der geplanten Querungshilfe in der Martin-Luther-Straße sind hier Kosten in Höhe von ca. 120.000,00 € zu erwarten.

13 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.

13.1 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 Lebensmittelnahversorgung 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 bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes „Im Böbig, II. Änderung“ erforderlich, da alle drei Märkte künftig großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO sein werden und somit der Festsetzung eines Sondergebietes bedürfen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Fuß- und Radweges entlang des Speyerbachs geschaffen werden. Die Stadt Neustadt konnte bereits im westlich anschließenden Abschnitt eine naturnahe Gestaltung des Speyerbachs umsetzen. Nun soll diese Konzeption Richtung Osten verlängert werden, wobei im Bereich des Planungsgebietes bislang die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen noch nicht gegeben sind.

13.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen

13.2.1 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 Na-

turhaushalts 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 Vogel-schutzrichtlinie.

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen wird zum Bebauungsplan – parallel zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren - eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

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.

13.2.2 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.

13.3 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.

13.3.1 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 Wasserge-scheid 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 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.

13.3.2 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 den Bebauungsplan in Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes keine Veränderung der gegenwärtigen Situation.

Luft

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 den Bebauungsplan in Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes keine Veränderung der gegenwärtigen Situation.

Klima

Durch den Bebauungsplan ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung auf ca. 660 m² und damit eine – im Vergleich zum bestehenden Versiegelungsgrad allerdings nur geringfügige - Verschärfung der lokalklimatischen Belastungssituation. Die Siedlungsdurchlüftung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den heutigen Bestand (mit geringen Erweiterungsoptionen) gewahrt.

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 in geringem Maße Lebensräume für Tiere verloren. Zugleich werden durch die Planung die Rahmenbedingungen für eine grundlegende Aufwertung des Speyerbachs als Lebensraum für Tiere und als Biotopvernetzungsachse geschaffen.

Pflanzen

Durch die Planung gehen bisherige Gartenflächen in einer Größenordnung von ca. 560 m² sowie Gehölzbestände entlang des Speyerbachs in einer Größenordnung von ca. 300 m² verloren. Ansonsten sind von den geplanten Baumaßnahmen vorwiegend bereits versiegelte Flächen bzw. mit anspruchslosen Bodendeckern bepflanzte Ziergrünflächen betroffen.

Boden

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von insgesamt bis zu 1.700 m² offener Bodenfläche. Ein erheblicher Teil hiervon (1.040 m²) war allerdings bereits bislang planungsrechtlich zulässig. Durch die Versiegelung gehen die Flächen dauerhaft als Lebensraum und –grundlage verloren.

Wasser

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von insgesamt bis zu 1.700 m² offener Bodenfläche und somit einem entsprechenden Verlust versickerungsfähiger Oberfläche. Ein erheblicher Teil hiervon (1.040 m²) war allerdings bereits bislang planungsrechtlich zulässig. Für den Bereich des Fuß- und Radwegs entlang des Speyerbachs ist davon auszugehen, dass die anfallenden Niederschlagswässer weiterhin vor Ort breitflächig versickert oder dem Speyerbach zugeführt werden. Für die sonstige Mehrversiegelung ist von einer Ableitung in die Kanalisation und somit von einer - geringfügigen – Verschärfung der Abflussspitzen im Hochwasserfall auszugehen.

Durch die Planung werden zugleich die Voraussetzungen für eine Neugestaltung des Speyerbachs und seines Umfelds geschaffen. Je nach genauem Inhalt der Planung kann dies zu einer grundlegenden Verbesserung der Situation des Gewässerlaufs führen.

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.

13.3.3 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

Schutzgut	Vorhandene Einwirkung	Auswirkungen auf der Grundlage der Realisierung des Planfalles
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

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

13.4.1 Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der durch die Planung zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen im Bebauungsplan verankert:

- Unter Anrechnung von auf dem Grundstück festgesetzten privaten Grünflächen sind die gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl verbleibenden Flächen der Baugrundstücke zu begrünen, d.h. landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm in der Qualität STU (Stammumfang) 12 – 14 cm, 3 x v (3 mal verpflanzt) sowie 10 Sträucher 2 x v zu pflanzen. Die einzelnen Straucharten sind möglichst in Gruppen zu mindestens 5 Gehölzen zu pflanzen.
- (Pkw-) Stellplätze sind, auch auf bereits befestigten Flächen, mit großkronigen einheimischen Laubbäumen zu überstellen. Für jeweils (angefangene) sechs Stellplätze muss mindestens ein solcher Baum angepflanzt werden, der seine Funktion der Beschattung der Fläche spätestens im dritten Jahr nach der Pflanzung erfüllen kann.
- Für Gehölzpflanzungen sind insbesondere einheimische Laubbaum- und Straucharten gemäß der Artenliste „Standortgerechte einheimische Laubgehölze“ der Abteilung Landwirtschaft und Umwelt zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen entlang des Speyerbachs werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung bildet die Grundlage für eine naturnahe Neugestaltung des Speyerbachs. Die nähere Konkretisierung der durchzuführenden Maßnahmen erfolgt in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren.
- Das im Sondergebiet SO 3 auf Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Baugrundstück selbst zu verwerten. Nicht verwertbare Niederschlagswasser-Mengen sind auf dem Grundstück oberflächlich zu versickern, innerhalb der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zurückzuhalten oder zu versickern. Das Niederschlagswasser von Baugrundstücken in diesem Gebiet darf nicht unmittelbar der Abwasserkanalisation zugeführt werden.

- Stellplätze, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu hergestellt werden, sind aus waserdurchlässigen Belägen herzustellen.

13.4.2 Immissionsschutz

Maßnahmen zum Schallschutz werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Definition der erforderlichen Maßnahmen zur Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte ist im Rahmen der Einzelgenehmigungsverfahren auf Grundlage der konkreten Planung und der tatsächlichen Ausbreitungsbedingungen für den Schall fest zu legen.

Zudem sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes keine speziellen Festsetzungen zur Begrenzung der Luftschadstoff- und Geruchsemissionen vorgesehen, da das Baugesetzbuch hierfür keine geeigneten Festsetzungsmöglichkeiten vorsieht.

13.5 Planungsalternativen

Alternativen im Stadtbezirk

Der Bebauungsplan 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. Mögliche andere Festsetzungen zum großflächigen Einzelhandel (z.B. Ausschluss von großflächigem Einzelhandel oder von Lebensmitteleinzelhandel) hätten keine relevanten anderen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

13.6 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.

14 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.

15 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

15.1 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.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Fuß- und Radweges entlang des Speyerbachs geschaffen. Die Stadt Neustadt konnte bereits im westlich anschließenden Abschnitt eine naturnahe Gestaltung des Speyerbachs umsetzen. Nun soll diese Konzeption Richtung Osten verlängert werden, wobei im Bereich des Planungsgebietes bislang die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen noch nicht gegeben sind.

15.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange werden im Bebauungsplan vorrangig durch die Nutzung einer bislang bereits durch Einzelhandel genutzten Fläche beachtet. Eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wird damit vermieden.

Nennenswerte Eingriffe in Natur und Landschaft sind aufgrund der bereits gegebenen Versiegelung nur im Bereich westlich der Martin-Luther-Straße durch die Inanspruchnahme einer Gartenfläche mit altem Baumbestand.

Weitere Umweltbelange ergeben sich durch mögliche zusätzliche Emissionen von Schall, Luftschadstoffen und Gerüchen. Der Bebauungsplan trifft diesbezüglich jedoch keine Festsetzungen. Vielmehr bleibt die Sicherstellung der Einhaltung der maßgebenden immissionsschutzrechtlichen Richt- und Grenzwerte den Einzelgenehmigungsverfahren vorbehalten.

15.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

wird zu gegebener Zeit ergänzt.

15.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan 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. Mögliche andere Festsetzungen zum großflächigen Einzelhandel (z.B. Ausschluss von großflächigem Einzelhandel oder von Lebensmitteleinzelhandel) hätten keine relevanten anderen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Neustadt an der Weinstraße

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler

Oberbürgermeister