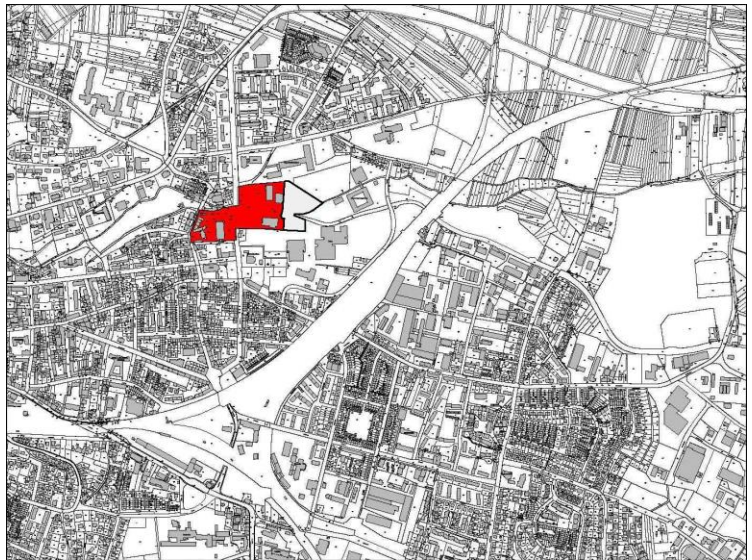




Bebauungsplan-Entwurf

"Im Böbig – IV. Änderung"

im Stadtbezirk Nr. 14

ÜBERSCHLÄGIGE PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄSS § 3c UVPG)

Fassung zur erneuten Behördenbeteiligung
und zur erneuten Offenlage
Dezember 2014

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Stadtplanung
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

Inhalt

1. Lage des Plangebietes	3
2. Anlass der Bebauungsplanung	3
3. Verfahren.....	3
4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans	4
5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....	4
6. Zusammenfassung.....	7

1. Lage 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. 3,5 ha.

2. Anlass der Bebauungsplanung

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 25.02.2015) 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 bereits bestehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Fuß- und Radweges entlang des Speyerbachs an die aktuelle Planung angepasst 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.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Für den naturnahe Ausbau des Speyerbachs, der gemäß Anlage 1 zum UVPG einer standortbezogenen Vorprüfung bedarf, begründet sich die Zulässigkeit aus einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren und somit nicht durch den Bebauungsplan.

4. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan werden drei Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, die geplante Erweiterung der dort bereits vorhandenen Märkte um insgesamt ca. 1.400 m² Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Sondergebiete umfassen eine Gesamtfläche von 21.540 m².

Weiterhin wird gegebener Gebäudebestand – wie bislang – als Mischgebiet festgesetzt. Die Mischgebiete umfassen eine Fläche von 3.210 m².

Als Maß der baulichen Nutzung werden in den Sondergebieten maximal zulässige Grundflächen von insgesamt 6.600 m² festgesetzt. In den Mischgebieten wird eine Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,5 festgesetzt. Dies ergibt eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 1.260 m².

Insgesamt ergibt sich somit eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 7.760 m². Der Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 wird deutlich unterschritten.

Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl auf Werte zwischen 0,72 und 1,0 zugelassen.

5. Überschlägige Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Grundlage der Prüfung der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist die Anlage 2 zum UVPG.

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
1.1 Größe des Vorhabens	Das Planungsgebiet umfasst 35.350 m ² , von denen im Bestand ca. 23.570 m ² versiegelt sind. Durch die Planung kommt es zu einer Mehrversiegelung von bis zu 1.630 m ² offener Bodenfläche. Ein erheblicher Teil hiervon (Fuß- und Radweg am Speyerbach mit 990 m ²) war allerdings bereits bislang planungsrechtlich zulässig.
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Wasser: es kommt zu einer zusätzlichen Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation. Boden: es werden ca. 1.630 m ² zusätzlich versiegelt. Natur und Landschaft: Durch die Planung gehen bisherige Gartenflächen in einer Größenordnung von ca. 590 m ² sowie Gehölzbestände entlang des Speyerbachs in einer Größenordnung von ca. 300 m ² verloren. Ansonsten sind von den geplanten Baumaßnahmen vorwiegend bereits versiegelte Flächen bzw. mit anspruchslosen Bodendeckern bepflanzte Ziergrünflächen betroffen.
1.3 Abfallerzeugung	Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche kann sich maximal eine proportional erhöhte Abfallmenge ergeben (+ 25 %). Es handelt sich um Verpackungsabfälle, von denen keine relevante Umweltgefährdung ausgeht.

1. Merkmale des Vorhabens, insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien	
Kriterium	überschlägige Angaben zu den Kriterien
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	Luftschadstoffe: Durch die größeren Verkaufsflächen ist von einer Zunahme des Kfz-Verkehrs für die einzelnen Märkte zwischen 23 % und 43 % auszugehen. Dieses erhöhte Verkehrsaufkommen der Märkte führt in der Martin-Luther-Straße zu einer Zunahme des Verkehrs und damit der Luftschadstoffemissionen von weniger als 10 %. Mittelfristig ist angesichts der strengeren Anforderungen an die Fahrzeugtechnik und die stetige Erneuerung des Fahrzeugbestandes von einer Minderung der Gesamtbelastung auszugehen. Geräusche: Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Attraktivität der Märkte. In der Folge ist eine – allerdings geringe - Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht auszuschließen. Ein mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen wird jedoch angesichts der Umgebungsnutzungen zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen führen.
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Durch die Erweiterung der Einzelhandelsmärkte entsteht kein zusätzliches Unfallrisiko, da die verwendeten Stoffe und Technologien gegenüber dem Bestand unverändert bleiben.

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
2.1. Nutzungskriterien bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	Das Planungsgebiet ist weitestgehend als Siedlungsfläche genutzt (bestehende Einzelhandelsbetriebe und gemischt genutzte Bebauung).
2.2. Qualitätskriterien Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Besondere Qualitäten der Landschaftspotenziale Boden, Wasser und Luft liegen im Bereich des Vorhabens nicht vor. Der Speyerbach stellt sich bislang als stark naturfernes Gewässer dar.
2.3 Schutzkriterien Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes	
2.3.1 Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen
2.3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	Naturschutzgebiete sind nicht betroffen
2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente gemäß § 24 des BNatSchG	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht betroffen
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß § 25 und § 26 BNatSchG	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen
2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG	Naturdenkmäler sind nicht betroffen
2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes	Geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen

2. Standort des Vorhabens	
Kriterien	Betroffenheit
2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen
2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes	Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Risikogebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen
2.3.9 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.
2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte , insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	Im Landesentwicklungsprogramm 2008 (LEP IV) ist Neustadt als Mittelzentrum ausgewiesen. Raumstrukturell liegt Neustadt in einem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“.
2.3.11 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete , die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Das Anwesen Winzinger Straße 76 ist im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße“ enthalten. Ebenfalls dem Denkmalrecht unterliegt die „Winzinger Gescheid“ östlich des Planungsgebietes.

Merkmale der möglichen erheblichen Auswirkungen

Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; insbesondere ist Folgendem Rechnung zu tragen:

- dem Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung),
- dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,
- der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,
- der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,
- der Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen.

Die nachfolgende Matrix dient dazu, einen Überblick über die näher zu behandelnden Punkte bei der Einschätzung zu geben. Die Betrachtung erfolgt - soweit möglich - schutzgutbezogen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG).

In der Tabelle werden entsprechend der quantitativen, qualitativen und zeitlichen Tragweite der jeweiligen Auswirkung differenziert in:

a) erheblich: +

b) unerheblich: -

	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes	Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt unter Verwendung der Kriterien Ausmaß, grenzüberschreitender Charakter, Schwere und Komplexität, Dauer, Häufigkeit, Reversibilität
Boden	Geringe Neuversiegelung	-
Wasser	Geringe zusätzliche Niederschlagswasserableitung	-
Luft/Klima	Allenfalls geringe zusätzliche Luftschadstoffbelastung	-
Tiere	Den geringen Lebensraumverlusten steht die Aufwertung des Speyerbachs gegenüber. Für die Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten können die ökologischen Funktionen der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.	+/-
Pflanzen	Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten sind nicht anzunehmen.	-
Landschaft	Das Landschafts- und Siedlungsbild wird nicht nachteilig verändert.	-
Kultur/Sachgüter	Das denkmalgeschützte Anwesen Winzinger Straße 76 wird durch die Verkleinerung der Gartenfläche beeinträchtigt. Zugleich wird jedoch 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.	+/-
Mensch	Nachteilige Auswirkungen auf den Menschen sind nicht zu erwarten.	-

6. Zusammenfassung

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.