



Bebauungsplan-Entwurf

„An der Meckenheimer Straße“ I. Änderung

in Neustadt-Mußbach

Begründung

Fassung zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 16. Juni 2015

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

Inhaltsverzeichnis:

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung	3
2. Beschreibung des Geltungsbereiches.....	6
3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen	6
3.1 Übergeordnete Planungen / Einfügen in die räumliche Gesamtplanung	6
3.2 Schutzgebiete.....	10
3.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Ablagerungen und zur Radonprognose	11
4. Standortalternativen.....	12
5. Erschließung.....	12
5.1 Versorgung.....	12
5.2 Entsorgung.....	13
5.3 Verkehr.....	15
6. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
6.1 Art der baulichen Nutzung	17
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen.....	21
6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	21
6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
6.5.1 Rückhaltung von Oberflächenwasser	22
6.5.2 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen	22
6.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.....	23
6.5.4 Entsiegelungsmaßnahmen zur Kompensation für Bodenversiegelungen	23
6.6 Sonstige Anpflanzungen.....	24
6.7 Erhalt von Pflanzungen	24
6.8 Immissionsschutz	25
6.9 Bedingtes Baurecht.....	26
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	27
7.1 Dächer	27
7.2 Werbeanlagen.....	28
7.3 Einfriedungen	30
7.4. Nicht bebaute Teilflächen der Baugrundstücke.....	31
7.5. Zahl der Stellplätze.....	31
8. Umweltprüfung	31
9. Umsetzung der Planung.....	32
9.1 Eigentumsverhältnisse	32
9.2 Bodenordnung.....	32
9.3 Kosten, Finanzierung.....	33
9.4 Flächenbilanz / Statistik.....	33

Anlagen:

- **Anlage 1: Umweltbericht**

AGROPLAN BÜRO FÜR AGRARÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPFLEGE (2015):
*Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz (Eingriffs-/ Ausgleichs-
bilanzierung) sowie Artenschutzprüfung für den B-Plan „An der Meckenheimer Straße“,
I. Änderung - Erweiterung des REWE-Lebensmittelmarktes in Neustadt-Mußbach.*
Stand: Juni 2015. Neustadt a. d. Weinstraße.

- **Anlage 2: Schalltechnisches Gutachten**

MODUS CONSULT (2015): *Stadt Neustadt a. d. Weinstraße: Erweiterung REWE-Markt,
Ortsbezirk Mußbach - Schalltechnisches Gutachten.* Karlsruhe, April 2015.

- **Anlage 3: Gutachten zur Verträglichkeit des Einzelhandels**

STADT + HANDEL (2015): *Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung eines
Lebensmittelvollsortimenters in Mußbach, Neustadt an der Weinstraße.*
Endbericht, 14.04.2015, Karlsruhe.

Begründung gemäß § 2a BauGB:

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Im Norden des Geltungsbereiches des am 05.04.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „An der Meckenheimer Straße“ der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Ortsteil Mußbach) wurde ein (ca. 6.531 qm großes) „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – Lebensmittelmarkt –“ mit einer maximalen Geschossfläche von 1.600 qm festgesetzt. Die damit planungsrechtlich gesicherte bauliche Nutzung wurde realisiert und ein eingeschossiger REWE-Lebensmittelmarkt mit einer Grundfläche (identisch mit der Geschossfläche) von 1.600 qm errichtet.

Der bestehende Lebensmittelmarkt dient nicht nur der Nahversorgung der Bevölkerung des Ortsbezirkes Mußbach (3.896 Einwohner - EW - laut Bevölkerungsstatistik vom 31.10.2014), sondern auch der für die Ortsbezirke Königsbach (1.102 EW), Gimmeldingen (2.191 EW) und (eingeschränkt) auch Haardt (2.468 EW) und wird daher entsprechend gut angenommen.

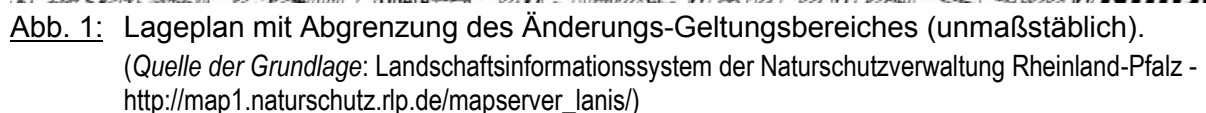
Inzwischen besteht seitens des Grundstückseigentümers und der Fa. REWE als Marktbetreiber der dringende Wunsch, die Grund- und Verkaufsfläche des Marktes, v. a. infolge veränderter Kunden- und Präsentations-Bedürfnisse vergrößern zu können.

Die durchschnittliche Grundfläche von Einzelhandels-Märkten wurde in den letzten Jahren aufgrund veränderter Kundenbedürfnisse und Angebotsstrukturen zunehmend größer. Dies liegt u. a. daran, dass die Gänge zwischen den Warenregalen breiter und damit komfortabler für den Kunden gestaltet werden. Außerdem wurde die Höhe der Warenregale gegenüber früheren Maßen aus mehreren Gründen reduziert. Alleine diese beiden Faktoren haben naturgemäß bereits eine entsprechende Vergrößerung der Grund- und der Verkaufsflächen zur Folge. Die zunehmende Vergrößerung der Verkaufsflächen (VK) in allen Markt-Kategorien resultiert aber auch aus betrieblichen Anforderungen (Vereinfachung der Bestückung des Verkaufsraums mit Waren durch Hubwagen; Reduzierung der Lagerfläche zulasten der VK etc.). Hinzu kommt eine Verbreiterung des Sortiments in allen Markt-Kategorien (selbst bei Discountern), so insbesondere aus der Notwendigkeit der Verbreiterung des Sortiments im Food-Bereich.

Da aufgrund der wichtigen Versorgungsfunktion für den genannten Einzugsbereich auch ein starkes Interesse der Stadt besteht, an dieser Stelle den hier bewährten Einkaufsmarkt aufrecht zu erhalten, um somit die lokale Versorgung von Mußbach und der näheren Umgebung möglichst langfristig zu sichern und nicht zuletzt auch Arbeitsplätze zu sichern bzw. gar neu zu schaffen, wurde am 25.10.2011 vom Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße der **Beschluss zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes** gefasst.

Ziel der Änderung ist somit insbesondere die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung des Einkaufsmarktes (durch einen Anbau an seiner Ostseite) sowie der entsprechenden Anpassung der Infrastruktur und Nebenanlagen bzw. Nebenflächen.

Nicht zuletzt kann durch die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den aktuellen landes- und regionalpolitischen Vorgaben entspricht (z. B. des LEP IV; Stichwort *„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“*).



DÖRHÖFER & PARTNER _____ Ingenieure • Landschaftsarchitekten • Raum- und Umweltplaner



Abb. 2: Orthofoto mit Abgrenzung des Änderungs-Geltungsbereiches (unmaßstäblich);
Stand der Befliegung: 17.07.2014.
(Quelle der Grundlage: wie Abb. 1).

Hinweis: Beim Aufstellungsbeschluss war darüber hinaus auch ein ca. 28 m tiefer Abschnitt der südlich an das Sondergebiet angrenzenden Fläche, die im Ursprungs-Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzt war, in den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden „I. Änderung“ einbezogen worden. Dies war darin begründet, dass wegen der geplanten Gebäudeerweiterung zusätzliche Pkw-Stellplätze für Kunden notwendig werden und auf der Fläche für den geplanten Anbau vorhandene Stellplätze entfallen, sodass eine Vergrößerung des Sondergebietes in Richtung des Dorfgebietes optional ins Auge gefasst worden war. Da die Stellplätze nun aber doch ausschließlich im nun festgesetzten Sondergebiet errichtet werden können, wird diese Erweiterung nach Süden nicht erforderlich. Somit sind auf dieser MD-Fläche aber auch keine Nutzungen oder Maßnahmen vorgesehen, die eine planungsrechtliche Sicherung erforderlich machten – ein städtebauliches Erfordernis für die Einbeziehung dieser Fläche in den Änderungs-Geltungsbereich ist somit nicht mehr erkennbar.

Daher wurde der Geltungsbereich zur Offenlage des Entwurfs entsprechend verkleinert.

Auch die ursprünglich noch vorgesehene Einbeziehung der westlich und östlich an das Sondergebiet angrenzenden Straßenverkehrsflächen (jeweils Teile der Landesstraßen) ist – mit Ausnahme der o. g. Parzelle 12701/6 am Südwestrand – städtebaulich nicht erforderlich, sodass auch diese Teilflächen nicht weiter im Geltungsbereich verblieben.

2. Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet wird im Norden durch die Nord-Grenze der Einkaufsmarkt-Parzelle 12707/5 gebildet, die hier durch die im Ursprungs-Bebauungsplan planungsrechtlich gesicherte Querspange zwischen der L 516 und L 519 begrenzt wurde. Im Osten und Westen begrenzen die Parzellen der beiden genannten Landesstraßen, im Süden die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Parzelle 12701/7 das Plangebiet.

Der **räumliche Geltungsbereich** des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Mußbach:

Flurstücke 12701/6 und 12707/5.

Der Geltungsbereich ist somit ca. 10.674 qm groß.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

3. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

3.1 Übergeordnete Planungen / Einfügen in die räumliche Gesamtplanung

- **Landes- und regionalplanerische Vorgaben**

Zur Prüfung, wie sich die geplante Erweiterung des Einkaufsmarktes (welche durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung planungsrechtlich gesichert werden soll) zu den übergeordneten landespolitischen und sonstigen einzelhandelsbezogenen Vorgaben verhält, wurde eine Verträglichkeitsstudie in Auftrag gegeben¹. Diese hatte insbesondere die Aufgabe, eine städtebauliche, landesplanerische und kommunale Einordnung und Bewertung des Erweiterungsvorhabens vorzunehmen.

Grundlage für die Bewertung dieses konkreten Vorhabens unter diesen Aspekten war zunächst die Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße².

¹ STADT UND HANDEL (2015): *Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung eines Lebensmittel-vollsortimenters in Mußbach, Neustadt an der Weinstraße*. 14.04.2015, Karlsruhe.
[= Anlage zur vorliegenden Begründung]

² STADT UND HANDEL (2011): *Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße*. Endbericht vom 25.10.2011, Dortmund / Karlsruhe.

➤ Planungsrelevante Aussagen der Einzelhandelskonzeption

In der mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd und dem Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) abgestimmten Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße von 2011 war die Ausweisung von sogenannten „Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung“ als gebietsscharfe Abgrenzung vorgenommen worden.

Mit diesen Versorgungsbereichen sollte die künftige Ansiedlung und Entwicklung von Nahversorgungsbetrieben (auch großflächigen) mit dem Hauptsortiment Lebensmittel (Lebensmittelmärkte) geregelt werden, die – zur Nahversorgung eines jeweils umliegenden Gebietes – unter bestimmten Voraussetzungen auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (dem Innenstadtzentrum) möglich sein sollten.

Nach der Einzelhandelskonzeption befindet sich der nun zu erweiternde Einkaufsmarkt in einem solchen Versorgungsbereich (im sog. „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach“).

Der Vorhabenstandort wird darin als bedeutender Nahversorgungsstandort hervorgehoben, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Mußbach und die nördlichen Stadtteile Königsbach, Gimmeldingen und (eingeschränkt) auch noch Haardt aufweist, da in diesen Stadtteilen keine größeren Nahversorgungsbetriebe angesiedelt sind.

Nach der Einzelhandelskonzeption sollten für diese Ortsbezirke *„alternative Nahversorgungsmodelle in Betracht gezogen werden“* und die Erweiterung des REWE-Marktes in Mußbach *„als Versorgungsstandort für die nördlichen Ortsbezirke“* geprüft werden (STADT + HANDEL 2011, S. 131).

Bereits in der Einzelhandelskonzeption wurde daher auch dessen Sicherung durch die anvisierte Verkaufsflächenerweiterung *„zur Standortsicherung und Verbesserung des Nahversorgungsangebotes in Mußbach sowie auch in Funktion des Betriebs für die Versorgung für die nördlichen Ortsteile“* ausdrücklich empfohlen – unter der Bedingung, dass *„die konkreten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen“* geprüft werden und als verträglich bewertet werden können (ebda.).

Diese Prüfung ist inzwischen eben im Rahmen der o.g. Verträglichkeitsstudie erfolgt.

➤ Planungsrelevante Aussagen der Verträglichkeitsstudie / Prüfung der Auswirkungen

Mit dieser Studie sollte im Wesentlichen *„der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, der Nachweis der landesplanerischen Verträglichkeit gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz, der Nachweis der regionalplanerischen Verträglichkeit gemäß Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar sowie die Kongruenz zu den Zielstellungen der EHK Neustadt an der Weinstraße“* erbracht werden (STADT + HANDEL 2015, S. 2).

Basis dieser Prüfungen waren vor allem Umsatzschätzungen (v. a. Umsatz der Bestandsstrukturen in Neustadt), eine Angebots- und eine Nachfrageanalyse, eine Städtebauliche Analyse sowie eine Auswirkungsanalyse (Ermittlung der durch das Erweiterungsvorhaben potenziell ausgelösten Umsatzumverteilungen für die zentralen Versorgungsbereiche). Auf Grundlage dieser Ermittlungen wurden dann die für die Bauleitplanung relevanten städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens abgeleitet, welche seinerseits auf den (auf Grundlage eines städtebaulichen worst case-Ansatzes) prognostizierten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen (für die beiden untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) der Erweiterung des REWE-Marktes Mußbach auf eine um 500 qm vergrößerte Verkaufsfläche (von dann 1.700 qm) beruhen.

Zusammenfassend kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass *„von Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Mußbach vor allem Standortbereiche in der Stadt Neustadt an der Weinstraße selbst betroffen“* sind (STADT + HANDEL 2015, S. 40).

Anhand der ermittelten Umsatzumverteilungswerte sind aber „*negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten*“ auf die zentralen Versorgungsbereiche – sowohl auf die der Nachbarkommunen als auch auf die der Stadt Neustadt – nicht zu erwarten. Außerdem ist das Vorhaben auch „*kongruent zu den im Einzelhandelskonzept (...) formulierten Zielen und Ansiedlungsleitsätzen*“ (ebda.).

Hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den landesplanerischen Vorgaben zum Einzelhandel trifft das Gutachten folgende zusammenfassende Aussagen:

- „*Das Vorhaben ist durch seine 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 Mußbach kongruent zu Ziel 58 (Integrationsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz.*
- „*Durch das Vorhaben werden weder die Versorgungsfunktion der städtebaulichen integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt. Das Vorhaben ist demnach kongruent zu Ziel 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz.*
- „*Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar formulierten Zielen der Regionalplanung. Die raumordnerische Verträglichkeit der Erweiterungsvorhaben, Z 1.7.2.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, ist nachgewiesen*“ (STADT + HANDEL 2015, S. 40/41).

Die Gesamtverträglichkeit im Hinblick auf die Vorgabe der Baunutzungsverordnung zu großflächigen Einzelhandelsbetrieben wird somit auch wie folgt bewertet:

„*In Zusammenschau mit den Ergebnissen der landesplanerischen Einordnung ist das Erweiterungsvorhaben von derzeit 1.200 m² Verkaufsfläche auf 1.700 m² Verkaufsfläche als verträglich i. S. der Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten*“ (ebda.).

Im Sinne dieser (grundsätzlich positiven) Bewertungen wird im Bebauungsplan nun eine maximale Verkaufsfläche von 1.700 qm festgesetzt (s. Kap. 6.1).

Zu weiteren Aussagen sei auf das genannte Verträglichkeits-Gutachten verwiesen. Dieses Gutachten ist Anlage zur vorliegenden Begründung und somit Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

➤ Sonstige planungsrelevante Aussagen der Landes- und Regionalplanung

In dem inzwischen wirksamen Einheitlichen Regionalplan für die Region Rhein-Neckar folgt ab den nördlichen Siedlungsrändern von Mußbach und somit auch nördlich des Plangebietes ein großräumiger Regionaler Grünzug. Regionale Grünzüge dienen als großräumiges Freiraumsystem dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft in der Metropolregion Rhein-Neckar.

In Regionalen Grünzügen darf – als Ziel der Regionalplanung – in der Regel nicht gesiedelt werden.

Außerdem liegt Mußbach und somit auch das Plangebiet gemäß der 'Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt' des Einheitlichen Regionalplans in einem großräumigen „Bereich mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung“ (welcher die größten Teile der Rheinebene zwischen dem Fluss und dem Pfälzerwald umfasst) sowie am östlichen Rand eines großräumigen „Bereiches mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung“.

Die durch die Ausweisung als Regionaler Grünzug beabsichtigte Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz sowie landschaftsgebundene Erholung wird jedoch durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung, die

im Wesentlichen ja lediglich die Vergrößerung eines vorhandenen Baukörpers in einem bereits ausgewiesenen (und realisierten) Sondergebiet sowie die sehr kleinflächige räumliche Ausdehnung der Baufläche zur Errichtung von Stellplätzen (die zudem wasserdurchlässig zu befestigen sind) ermöglicht, nicht erkennbar beeinträchtigt.

Dies ist auch für die großräumigen klimaökologischen sowie die Belange Fremdenverkehr und Naherholung zu konstatieren.

Vielmehr hat die ökologische und landschaftsästhetische Aufwertung der nördlich der Baufläche folgenden Fläche (die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird) durch verbindlich festgesetzte Pflanz- und sonstige Maßnahmen zur Folge, dass dieses Gebiet als wirksamer Puffer zwischen dem Siedlungsrand und der folgenden freien Landschaft des Regionalen Grünzuges – ganz im Sinne von dessen sowie der klimaökologischen Zielsetzungen – dienen wird.

Die Funktionsfähigkeit des Regionalen Grünzuges wird somit in der Gesamtbetrachtung durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung nicht eingeschränkt.

Da darüber hinaus keine sonstigen planungsrelevanten Aussagen aus übergeordneten Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung erkennbar sind, welche durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung tangiert werden könnten, und da es sich um die räumlich und funktional sehr begrenzte Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einer konkreten Zielsetzung handelt, sind an dieser Stelle weitere (allgemeine) Aussagen zur Vereinbarkeit der Plan-Änderung mit sonstigen Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung nicht notwendig.

• **Flächennutzungsplanung**

Die in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung festgesetzte Baugebiets-Kategorie eines Sondergebietes, das nun nur sehr kleinräumig und somit unterhalb der Maßstabsschärfe der vorbereitenden Bauleitplanung erweitert wird, entspricht der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Verbindungsstraße zwischen der L 516 und der L 519 (unmittelbar nördlich des Änderungs-Geltungsbereiches) als geplante Verkehrsfläche eingetragen. Für die Fläche zwischen dieser geplanten Trasse und dem heutigen Gebäude des Einkaufsmarktes sind im FNP Grünflächen dargestellt, auf der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen.

Die Bebauungsplan-Änderung ist somit aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

• **Wasserrechtliche Vorgaben**

Das Plangebiet befand sich ursprünglich in der Zone III des Wasserschutzgebietes (WSG) Ordenswald zugunsten der Stadtwerke Neustadt, festgesetzt im Staatsanzeiger Nr.12 vom 26.03.1973. Allerdings ist die Gültigkeitsfrist der bisherigen Rechtsverordnung bereits abgelaufen.

Gleichwohl befindet sich ein Wasserschutzgebiet derzeit im Neufestsetzungsverfahren. Gemäß dem Entwurf der „Rechtsverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes in der kreisfreien Stadt Neustadt / Wstr. und der Verbandsgemeinde Edenkoben“ mit dem Stand vom März 2015 liegt das Plangebiet nicht innerhalb des avisierten Wasserschutzgebietes. Die nächst gelegene Wasserschutzzone (hier IIIb) ist im Entwurf erst südlich der L 532 (Breitenweg) bzw. der L 516 (‘An der Eselshaut’) und somit ca. 150 m südlich des Plangebietes lokalisiert. Die Rechtsverordnung befindet sich jedoch im Entwurf, sodass nicht abschließend festgesetzt ist, ob das Plangebiet innerhalb dieses Wasserschutzgebietes liegen wird.

Sollte die Wasserschutzzone III künftig doch wieder den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung tangieren, so wären alle die Wasserversorgung gefährdenden Handlungen unter-

sagt, um den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen, zu gewährleisten.

- **Naturschutzrechtliche Vorgaben**

Aussagen dazu siehe nachfolgendes Kapitel 'Schutzgebiete' sowie Umweltbericht.

- **Fachplanungen**

- Es existiert bereits eine konkrete Planung des Einkaufsmarkt-Betreibers für die geplante Erweiterung des Marktgebäudes und die damit einhergehenden Veränderungen der Infrastruktur (Stellplätze, Zufahrten etc.). Diese Planung war Grundlage für die Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung. Wenngleich die Plan-Änderung nicht als Vorhabenbezogene Bebauungsplanung im Sinne des § 12 BauGB konzipiert wurde, so eröffnen die nun getroffenen Festsetzungen dieses „Angebots-Bebauungsplanes“ dennoch keine nennenswerten sonstigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, die über die aktuellen Planungsabsichten des Betreibers hinausgehen. So bewahrt sich der Planungsträger die Entscheidungshoheit über evtl. weitere Vorhaben in diesem Gebiet.
- Es liegt außerdem bereits eine Entwässerungsfachplanung vor, die dazu dient, die wasserrechtlichen Erfordernisse des Wasserhaushaltsgesetzes auch für die nun mögliche bauliche Erweiterung zu gewährleisten, welche durch die bisher vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigungen (für den bereits errichteten Einkaufsmarkt) nicht gedeckt sind. (Dazu siehe weitere Erläuterungen in Kap. 5.2, Unterpunkt 'Oberflächenwasserbewirtschaftung').

Darüber hinaus sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

3.2 Schutzgebiete

- **Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete):**

Das nächst gelegene Natura2000-Gebiet ist das ca. 14.750 ha große Vogelschutzgebiet VSG-6514-401 'Haardtrand', welches aber bereits in über 1 km Entfernung west-nord-westlich des Geltungsbereiches liegt und dort bis an den Siedlungsrand von Gimmeldingen heranreicht. Dieses wird von der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen.

Es sind auch keine sonstigen Natura2000-Gebiete von der Plan-Änderung betroffen.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht:**

Die L 516 und somit die Westgrenze des Plangebietes bildet die Grenze zum großräumigen Naturpark Pfälzerwald (NTP-073-056; hier zur 'Entwicklungszone').

Sonstige nach nationalem bzw. EU-Recht ausgewiesene Schutzgebiete oder Schutzobjekte oder nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich (pauschal) geschützte Biotope werden von der Plan-Änderung nicht tangiert.

Weitere Aussagen dazu siehe Umweltbericht.

- **Schutzgebiete nach Wasserrecht:**

Über die in vorstehendem Kapitel 3.1 (Unterpunkt 'Wasserrechtliche Vorgaben') getroffenen Aussagen zum potenziellen Wasserschutzgebiet hinaus sind keine Schutzgebiete nach Wasserrecht (Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete o.ä.) zu beachten bzw. von der Planung tangiert.

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht:**

Keine von der Planung tangiert.

- **Schutzgebiete nach sonstigem Recht:**

Keine von der Planung tangiert.

3.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

- **Baugrund / Böden**

Bereits zum Ursprungs-Bebauungsplan war (im Jahre 2002) ein Baugrund-Gutachten erstellt worden, dessen Aussagen und Empfehlungen somit auch Grundlagen für die Realisierung des Einkaufsmarktes wurden.

Dessen Aussagen sind auch weiterhin gültig und (zumindest teilweise) auch auf die nun planungsrechtlich ermöglichten Erweiterungsflächen übertragbar.

Es bleibt aber dem Bauherrn vorbehalten, ob für weitere Vorhaben nochmals spezielle Baugrunduntersuchungen für die neu überbaubaren Flächen erforderlich werden.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Im Bombenkataster ist für die Meckenheimer Straße und die Straße 'An der Eselshaut' nichts eingetragen.

Darüber hinaus sind derzeit keine weiteren diesbezüglichen Erkenntnisse verfügbar.

- **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz [s. Karte: <http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html>] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq / cbm) in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten stark schwanken kann. Dieser Wert entspricht gemäß der Einstufung des Bundesamtes für Strahlenschutz der Radonvorsorgeklasse II (dazu s.u.).

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen (also auch höhere) Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Um der kommunalen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für den Marktbetreiber und für sonstige Bauherren zu sichern, werden diese und weitere Empfehlungen sowie zusätzliche umfangreiche Hinweise zu dieser Problematik ausführlich im Bebauungsplan-Text (unter 'Hinweise') aufgenommen. Handlungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht gegeben.

4. Standortalternativen

Da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung der betrieblich notwendigen Erweiterung eines bestehenden Einkaufsmarktes dient,

- der an diesem Standort seit langem tragfähig und zum Wohle der Nahversorgung existiert,
- dessen Standort mit den landespolitischen und den sonstigen übergeordneten Vorgaben vereinbar ist und sich bewährt hat,
- dessen Standorteignung inzwischen auch durch die Aussagen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße von 2011 bestätigt wurde,

sind keine Alternativstandorte zu prüfen, zumal diese relativ kleinräumige Erweiterung nur einen sehr geringen Eingriff aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht bewirkt und zudem auch aus sonstigen städtebaulichen Gründen sinnvoll und vertretbar ist.

Außerdem wird hier dem Gebot der Nachverdichtung von bereits erschlossenen und baulich bzw. gewerblich genutzten Bereichen in idealtypischer Weise entsprochen.

5. Erschließung

Die vorliegende Änderung sichert die kleinräumige bauliche Erweiterung des bereits voll erschlossenen Sondergebietes. Die Erschließung des gesamten Plangebietes ist somit bereits durch die Anbindungsmöglichkeiten aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen an bestehende Anlagen gesichert; auch die Dimensionierung dieser Anlagen ist ausreichend für die Erweiterung.

5.1 Versorgung

• Trinkwasser

Die Versorgung mit Wasser ist unverändert über die im Geltungsbereich bereits bestehenden Wasserversorgungsleitungen mit Anschluss an das örtliche Netz gewährleistet.

Die für den bisherigen Markt bereits vorzuhaltende Menge zur Löschwasserversorgung wird durch die nun zulässige Erweiterung der baulichen Anlagen nicht verändert. Als ausreichende Menge zur Löschwasserversorgung wird eine Wassermenge von mindestens 96 m³ pro Stunde bzw. 1.600 l/min. bei einem Mindestdruck von 1,5 bar über einen Zeitraum von zwei Stunden angesehen.

• Elektrizität

Der Geltungsbereich wird von den Stadtwerken Neustadt mit elektrischer Energie versorgt. Zur Versorgung des Einkaufsmarktes verläuft eine unterirdische Leitung von der Maststation auf Flst. 12699 (in der im rechtskräftigen Bebauungsplan südlich folgenden MD-Fläche) in nördliche Richtung bis zum Parkplatz im Sonderbiet, zweigt im Bereich der Fahrflächen des Parkplatzes nach Westen ab und knickt dann nach Norden bis zum Südwestrand des Marktgebäudes ab. Diese Trasse ist dinglich gesichert und wurde daher bereits im Ursprungs-Bebauungsplan nicht zusätzlich noch planungsrechtlich gesichert.

Von der genannten Maststation verläuft im rechtskräftigen Bebauungsplan (und in der Realität) eine 20-kV-Freileitung in nordöstliche Richtung bis zu einem Mast im Nordosten des Änderungs-Geltungsbereiches (dort auf der Ausgleichsfläche), und von dort weiter in nördliche Richtung. Da diese Leitung aber der geplanten baulichen Erweiterung im Wege steht, muss sie im Falle der Realisierung des Anbaus rückgebaut werden. Die Kostentragung wird ggf. vertraglich zwischen dem Träger der geplanten Umbaumaßnahme des Einkaufsmarktes und den Stadtwerken geregelt.

Eine aktuelle Prüfung der Stadtwerke im Rahmen dieser Überlegungen hatte außerdem ergeben, dass die gesamte Trasse, die ohnehin nur eine Noteinspeisung sicherte, inzwischen infolge anderweitig durchgeführter Maßnahmen (Ringschluss) gar nicht mehr benötigt wird. Auch die zunächst anvisierte Verlegung der Trasse in den Gehweg der L 519 sowie der Standpunkt für einen neuen Mast können entfallen. Geplant ist daher ein Abbau der Mastsysteme Ende 2015 bzw. Frühjahr 2016. Der Abbau der 20 kV-Freileitungsseile über dem Gelände des Einkaufsmarktes kann im Bedarfsfall ggf. auch vorher erfolgen.

Diese Freileitungen werden daher im Bebauungsplan nicht mehr dargestellt.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist bereits durch die Verlegung von Telekommunikationsanlagen gesichert. Der Markt ist an die Leitungen der Deutschen Telekom in der Meckenheimer Straße angebunden.

5.2 Entsorgung

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Im Bebauungsplan wird die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes geregelt. Demnach ist das gesamte im Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser auf den unversiegelten Flächen des Sondergebietes (bspw. in Grünflächen in den Randbereichen der Stellplätze) sowie auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zurückzuhalten und – soweit nicht es nicht gesammelt und für eine Brauchwassernutzung verfügbar gemacht wird – möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen oder aber in hinreichend bemessenen und ausgebildeten Mulden zurückzuhalten und zu versickern.

Hinweis zur Festsetzung der Flächen für die Entwässerung im Bebauungsplan:

Die bisher in den rechtskräftigen Textfestsetzungen und im Bebauungsplan als „*private Grünfläche - Retentionsfläche*“ festgesetzte (im Plan aber gleichzeitig auch noch mit der „9 (1) 20-Signatur“ – der sog. „TTT-Linie“ – belegte) Fläche wird in der vorliegenden Änderung nun nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 (Abwasserbeseitigung) festgesetzt, da in dieser Fläche eben nur diese beiden Funktionen gesichert werden sollen (es wird eben keine „Grünfläche“ im Sinne des BauGB). Auch die Textfestsetzungen wurden dementsprechend geändert und zudem an die neue Entwässerungsplanung angepasst (dazu s.u.).

Eine exakte räumliche Trennung zwischen Naturschutz- und Abwasser-Funktionen (mit Beschränkung der § 9 Abs. 1 Nr. 14-Fläche auf die Sickermulden) wird in der Planzeichnung aber nicht vorgenommen, da dies derzeit noch nicht präzise abgrenzbar ist und die Böschungen der Versickerungsmulden ja teilweise auch dem Naturschutz bzw. dem speziellen Artenschutz dienen sollen, sodass die Doppelfunktion hier geboten ist, nicht aber ihre Trennung. Dies ist auf Ebene der Bauleitplanung auch nicht erforderlich - die wasserwirtschaftlichen Belange sind in den Textfestsetzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 5.1) hinreichend festgeschrieben (dazu siehe folgende Erläuterungen).

Es wird außerdem bereits planungsrechtlich (durch eine textliche Festsetzung) gesichert, dass ein Anschluss des Oberflächenwassers an die städtische Kanalisation unzulässig ist. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan noch textliche festgesetzte Option eines Notüberlaufes („*Wegen der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens an dieser Stelle, ist ein Notüberlauf in den öffentlichen Kanal herzustellen*“) wird in der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes – auf Anregung der SGD RegioWAB hin und im Hinblick auf die

zwischenzeitlich auch verschärften wassergesetzlichen Vorgaben – nicht mehr übernommen.

Außerdem wird verbindlich festgesetzt, dass die Entwässerungsanlagen – in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN) – so zu konzipieren und zu dimensionieren sind, dass das im Sondergebiet anfallende Oberflächenwasser vollständig im Geltungsbereich bewirtschaftet werden kann.

Dazu sind – im Falle der Realisierung durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglichten Erweiterung der baulichen Anlagen – die vorhandenen Rückhalte- und Versickerungsmulden zu vergrößern und / oder zu vertiefen und / oder durch sonstige Maßnahmen so zu verändern, dass das gesamte Oberflächenwasser weiterhin im Plangebiet bewirtschaftet werden kann.

Der somit erforderliche Nachweis über die hinreichende Dimensionierung und Ausgestaltung der Entwässerungsanlagen sowie die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen bzw. satzungsrechtlichen Genehmigungen für eine gezielte Versickerung oder Einleitung des Oberflächenwassers sind mit den Bauantragsunterlagen für das Genehmigungsverfahren vorzulegen.

Auf Grundlage dieser verbindlichen Vorgaben hat der Träger der geplanten Maßnahme bereits eine Entwässerungsfachplanung in Auftrag gegeben, welche diese Auflagen für die bereits konkrete Erweiterungsplanung für den vorhandenen REWE-Markt umsetzt.

Für die Entwässerung des Marktes war im Rahmen der Erst-Errichtung des Marktgebäudes am 13.01.2004 ein Entwässerungsgesuch gestellt worden, das mit Bescheid vom 05.05.2004 (Aktenz. 00120-03) vom Eigenbetrieb Stadtentwässerung Neustadt an der Weinstraße (ESN) genehmigt worden war. Das anfallende Niederschlagswasser wird seither vollständig versickert.

Durch die infolge der Bebauungsplan-Änderung ermöglichte (und bereits konkret geplante) Erweiterung des Marktes vergrößert sich die Dachfläche (bisher Parkplatzfläche), und ein Teil der Versickerungsmulde wird mit zusätzlichen Parkflächen überbaut, so dass der rechnerische Nachweis und die Dimensionierung und Ausgestaltung der Mulden neu erfolgen müssen.

Grundsätzlich werden die den Markt umlaufenden bereits vorhandenen Muldenflächen beibehalten und im Nordwesten vertieft und verbreitert.

Entsprechende Berechnungen für das konkrete Vorhaben wurden bereits geführt (und sind im Falle einer Umplanung anzupassen). Die Berechnungen konnten den Nachweis liefern, dass die vorgegebene vollständige Rückhaltung im Falle der Erweiterung – somit also bei einer Änderung der abflusswirksamen Flächen als auch der Versickerungsflächen selbst – gewährleistet ist.

Der o. g. Entwässerungsantrag ist im Falle der baulichen Erweiterung des Marktgebäudes und / oder seiner Nebenanlagen somit aber ungültig, entsprechend zu aktualisieren und förmlich neu zu stellen.

Die vorliegende Entwässerungsfachplanung bezog sich auf die Erweiterungsplanung des Marktbetreibers, welche die durch die Bebauungsplan-Änderung nun zulässigen baulichen Möglichkeiten fast vollständig ausschöpft. Es kann daher, angesichts der vorliegenden Fachplanungen und der bereits erfolgten, positiven Abstimmungen mit dem ESN und der SGD RegioWAB, sicher davon ausgegangen werden, dass die restriktiven Vorgaben der Textfestsetzungen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung realisiert werden können, sodass die Entwässerung des Plangebietes nach den gesetzlichen Vorgaben auch im Falle der Maximal-Ausschöpfung der zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten als gesichert angesehen werden kann.

Weitere diesbezügliche Ausführungen auf Ebene der Bauleitplanung sind daher weder möglich noch notwendig.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der kommunalen Schmutzwasserkanalisation (u. a. Mischwasserkanal – DN 300 – in der Meckenheimer Straße) mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt.

5.3 Verkehr

- **Straßen / Anbindung**

Die verkehrsmäßige Anbindung des Sondergebietes erfolgt unverändert über die bereits bestehenden Ein- und Ausfahrtbereiche zu den westlich und östlich angrenzenden Landesstraßen L 516 (An der Eselshaut) und L 519 (Meckenheimer Straße).

Der im Beteiligungsverfahren vorgetragenen Anregung des Landesbetriebes Mobilität Speyer (LBM), die Stellplätze für den Einkaufsmarkt weiterhin nur durch jeweils eine Zufahrt an die beiden angrenzenden Landesstraßen anzubinden, wird (unverändert) entsprochen. Die beiden Zufahrtsbereiche werden von den geplanten Veränderungen auf dem Marktgelände nicht berührt, es ändert sich nur die innere Erschließung. Weitere Zufahrten sind zudem bereits durch die zeichnerische Festsetzung der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan gar nicht möglich, durch die jeweils nur recht schmale Bereiche des Sondergebietes (nämlich die der derzeitigen Zufahrten) an die besagten Straßen angrenzen.

Die innere Erschließung des Einkaufsmarkt-Geländes ist im Falle der Realisierung des geplanten Erweiterungsbaus vom Träger anzupassen. Vorgesehen ist der Ersatz der durch den Gebäudeanbau im Osten entfallenden Stellplätze auf der im Nordwesten zu diesem Zwecke erweiterten Sondergebietsfläche.

- **Bauverbotszonen entlang der beiden Landesstraßen**

In Ziffer 1 des Kap. II. („*Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB*“) des Bebauungsplan-Textes wird darauf hingewiesen, dass zu den beiden den Geltungsbereich begrenzenden Landesstraßen 516 und 519 hin die jeweils 20 m breiten Bauverbotszonen nach § 22 Abs. 1 Nr. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) zu beachten sind. Diese Bereiche sind von Bebauung freizuhalten.

Diese Bauverbotszone gilt gemäß § 24 LStrG grundsätzlich auch für Werbeanlagen. Für die ausnahmsweise Genehmigung von Werbeanlagen in diesem Bereich bedarf es der Genehmigung und der Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer (LBM). Rechtmäßig, d. h. mit Zustimmung des LBM, in diesen Bereichen errichtete bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz.

Innerhalb der Bauverbotszone müssen auch anzupflanzende Bäume einen Mindestabstand von 4,50 m zur Straßenverkehrsfläche einhalten.

Gegen die durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes (durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche am Nordwestrand in die Bauverbotszone hinein) planungsrechtlich gesicherte bauliche Ausdehnung (zur kleinräumigen Erweiterung des dort bereits in der Bauverbotszone rechtmäßig bestehenden Leergutlagers um 4 m nach Norden) bestehen seitens des LBM (gemäß einer ersten Stellungnahme vom 05.03.2015) vorläufig keine grundsätzlichen Bedenken – der LBM behält sich aber eine genaue Prüfung vor.

- **Freizuhaltende Sichtfelder gemäß RAL 2012³**

Die in der Planzeichnung mit einer schrägen Schraffur gekennzeichneten Bereiche an den Einmündungen in die Landesstraße 516 und in die L 519 stellen gemäß RAL 2012 freizuhaltende Sichtfelder dar, die von jeglicher sichtbehindernder Nutzung über 0,80 m Höhe - gemessen jeweils von Oberkante der angrenzenden Straße – freizuhalten sind, vorbehaltlich einer anderen Auflage in der Baugenehmigung. Gegebenenfalls vorhandene Böschungen sind entsprechend abzutragen. Das Lichtraumprofil ist freizuhalten. Einzelne, hochstämmige Bäume sind darin zulässig, wenn die Sicht nicht behindert wird.

- **Fußwegeverbindungen**

Die fußläufige Erreichbarkeit des Sondergebietes ist unverändert durch die Gehwege in den beiderseits angrenzenden Straßen gesichert.

Zwei asphaltierte Wegeflächen, die im Nordosten und im Nordwesten des Geltungsbereiches jeweils durch die Ausgleichsfläche verlaufen, sind hingegen nicht mehr notwendig und sollen, als Kompensation für die nun zulässige Mehr-Versiegelbarkeit im Sondergebiet, entsiegelt werden (dazu s. auch Erläuterungen im Umweltbericht; Kap. 6.2.1).

- Der nordwestliche der beiden Wege wird ausschließlich von Fußgängern genutzt, in vergleichsweise geringer Ausprägung. Der Weg endet an der bestehenden Versickerungsmulde, die bisher von manchen durchquert wurde, was nicht nur der ökologischen und wasserwirtschaftlichen Funktion der Mulde schadet, sondern auch noch Gefahren (v. a. bei nasser Witterung) und somit auch Haftungsrisiken birgt. Außerdem soll gemäß den artenschutzrechtlichen Zielsetzungen in diesem Teilbereich künftig eine sog. „Tabuzone“ zugunsten des hier geplanten Lebensraumes der streng geschützten Mauereidechse entstehen. Ein Betreten dieses Bereichs und somit eine mögliche Schädigung liefe somit auch dem Sinn dieser Maßnahme zuwider. Ohne den Trampelpfad durch die Mulde ist dann aber der Fortbestand des nördlich anschließenden Asphaltweges kaum noch zu begründen. Die Verbindungsfunktion als Fußweg ist schwach, die Ortslage westlich und nordwestlich des REWE-Marktes ist über die Straße „Am Stecken“ erreichbar. Zur Ostseite kann der Lehmgrubenweg genutzt werden. Auch die in diesem Bereich grundsätzlich wünschenswerte Anbindung bzw. die Realisierung eines Radweges, ist hier eher über den Lehmgrubenweg nach Osten und dann weiter nach Süden sinnvoll, da dort schon entsprechende Strukturen vorhanden sind. So kann eine zusätzliche Versiegelung vermieden werden. Daher sollen hier ca. 33 qm Wegefläche entsiegelt werden.
- Der nordöstliche der beiden Wege endet ebenfalls am Rande der Mulde. Ein Trampelpfad führt dann weiter nach Süden. Selbst wenn an dieser Stelle eine Weiterführung des Weges als Fuß- bzw. Radweg realisiert werden sollte, wären die in Rede stehenden 7 qm entbehrlich. Sie werden faktisch derzeit nicht genutzt. Auch hier begrenzt die Mulde die zur Verfügung stehende Fläche. Eine Weiterführung des Weges wäre im Bereich des Trampelpfades und im weiteren Verlauf entlang der Meckenheimer Straße sinnvoller als auf dem REWE-Grundstück. Daher sollen hier ca. 7 qm Wegefläche entsiegelt werden.

³ Richtlinien für die Anlage von Landstraßen - RAL 2012 (hrsg. von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Ausgabe 2012, R1, Köln 2012).

- **Ruhender Verkehr**

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Verordnung sieht für großflächige Einzelhandelsbetriebe einen Schlüssel von 1 Stellplatz je 10-20 qm Verkaufsnutzfläche vor, sodass sich – im Falle der Ausschöpfung der maximal zulässigen VK von 1.700 qm – ein Bedarf von ca. 85-170 Stellplätzen ergäbe, wobei hier angesichts der Struktur des Marktes und des Einzugsgebietes von einem Wert in der unteren Hälfte auszugehen ist.

Für das vorliegende Sondergebiet wird vorliegend verbindlich festgesetzt, dass je angefangener 15 qm Verkaufsfläche ein PKW-Stellplatz herzustellen ist (dazu s. Erläuterungen in Kap. 7.5). Dies entspricht bei Ausschöpfung von 1.700 qm VK 114 Stellplätzen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird – soweit unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan – ein **Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit Sortiments-Beschränkungen – Lebensmittelmarkt** (SO – Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO) festgesetzt.

Die Gründe dafür wurden bereits in der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan sowie in Kap. 1 dieser Begründung erläutert. Ziel der Änderung ist im Wesentlichen die Standort-sicherung für einen (nach heutigen Erfordernissen hinsichtlich Angebot, Zuschnitt und Größe) konkurrenzfähigen Einkaufsmarkt und eine Vermeidung der Verschlechterung der Nahversorgungs-Situation im erläuterten Einzugsbereich des bestehenden REWE-Marktes. Durch die geplante Erweiterung soll der Standort für einen leistungsfähigen Vollsortimenter – im Hinblick auf die Anzahl der Artikel und die Vorhaltung von Frischewaren und Backartikel – nach zeitgemäßen Standards der Präsentation gesichert werden.

Der Ursprungs-Bebauungsplan hatte bereits textlich Sortiments-Beschränkungen festgesetzt, in dem der 'Großflächige Einzelhandel' mit dem Zusatz „*Lebensmittelmarkt*“ versehen wurde und ausdrücklich nur die Sortimente „*Lebensmittel und Haushaltswaren*“ zugelassen waren. Dies diene dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und den einschlägigen landesplanerischen Vorgaben zum Einzelhandel (dazu siehe auch ausführliche Erläuterungen in Kap. 3.1).

Inzwischen hat die Stadt, wie ebenfalls in Kap. 3.1 erläutert, ihre Einzelhandelskonzeption beschlossen, in dem u. a. auch eine Bestimmung der innenstadtrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie die der nicht-innenstadtrelevanten Sortimente erfolgt ist. Diese ergibt sich aus der sog. 'Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße' in Tabelle 33 auf den Seiten 148-152 der Einzelhandelskonzeption der Stadt (STADT + HANDEL 2011); diese Liste ist in den 'Hinweisen' des Satzungs-Änderungs-Textes nachrichtlich aufgeführt.

Daher wird die bisher bereits festgesetzte, aber relativ pauschale Sortimentsbeschränkung konkretisiert.

Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, einschließlich einem angeschlossenen Backshop / Café, mit den „innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten“ gemäß der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (die als Anlage dem Satzungstext beigelegt ist).

Diese Sortimente umfassen somit

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Drogerie, Kosmetik / Parfümerie,
- Blumen, sowie
- Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich.

Hingegen werden Waren der „innenstadtrelevanten Sortimente“ sowie Waren der „nicht innenstadtrelevanten Sortimente“ laut der o. g. Sortimentsliste nur als Randsortimente in der Summe in einem Umfang von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen, um hier einerseits keiner Ausweitung von Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Vorschub zu leisten, welche die Einzelhandelskonzeption ausdrücklich auch nur als innenstadtrelevant, nicht aber gleichzeitig als nahversorgungsrelevant gewertet hat, und andererseits, um an diesem Einzelhandels-Standort den Umfang der nicht innenstadtrelevanten Sortimente (die keineswegs der Nahversorgung des erläuterten Einzugsgebietes in und um Mußbach dienen) zu beschränken.

Auch das LEP IV schlägt als Regelwert 10 % für derartige Randsortimente vor.

Darüber hinaus erfolgt aber auch eine Beschränkung der Verkaufsfläche des zulässigen Einzelhandelsbetriebes auf maximal 1.700 qm. Dies ist der Wert, welcher der Prüfung in der genannten Verträglichkeitsstudie (STADT + HANDEL 2015) zugrunde gelegt und dessen städtebauliche sowie die Verträglichkeit mit den landes- und regionalplanerischen Zielen darin ebenso bescheinigt worden war wie die die Kongruenz zu den Zielstellungen der Einzelhandelskonzeption des Planungsträgers. Dazu sei an dieser Stelle auf die diesbezüglichen Ausführungen in Kap. 3.1 (Unterkapitel *‘Landes- und regionalplanerische Vorgaben’* und dort die beiden Unterpunkte *‘Planungsrelevante Aussagen der Einzelhandelskonzeption’* sowie *‘Planungsrelevante Aussagen der Verträglichkeitsstudie / Prüfung der Auswirkungen’* verwiesen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wesentlichen mit Hilfe der Maßfaktoren Grund- und Geschossfläche, Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen bestimmt:

• Maximale Grundfläche (GR) / Maximale Geschossfläche (GF)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen durch die Festsetzung der maximal zulässigen **Grundfläche (GR)** und maximal zulässigen **Geschossfläche (GF)** geregelt.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan sind eine GR und eine GF von jeweils 1.600 qm festgesetzt. Diese Maße werden im Rahmen der vorliegenden Änderung auf jeweils 2.400 qm erhöht, um die in Kap. 1 bereits erläuterte Erweiterung des Einkaufsmarkt-Gebäudes zu ermöglichen.

Die Vorhaltung eines attraktiven Marktes nach zeitgemäßen Bedürfnissen der Kunden und nach den erhöhten betrieblichen Erfordernissen eines Vollsortimenters (s. Kap. 1 und 6.1) kann nur durch diese Vergrößerung der Grundfläche gesichert werden.

Diese zulässige Grundfläche ist damit ausreichend groß bemessen, um einerseits den Nutzungs- und Gestaltungsspielraum für den Betreiber des Einkaufsmarktes nicht unangemessen einzuschränken, gleichzeitig aber auch dem baugesetzlich geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden. Zur Gewährleistung der in § 1a Abs.2 BauGB geforderten Begrenzung von Bodenversiegelungen *„auf das notwendige Maß“* wird daher auch keine größere Grundfläche zugelassen.

Der festgesetzte GR-Höchstwert von 2.400 qm entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) für das Sondergebiet von $[2.400 : 6.682 =]$ ca. 0,36 und bewegt sich somit – gemessen am Höchstwert des § 17 BauNVO für Sondergebiete von 0,8 – in einem sehr niedrigen

Bereich (diese Wertung ist allerdings durch die unten erläuterte zulässige Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze etc. zu relativieren).

Außerdem erfolgt der infolge dieser Festsetzung zulässige Anbau bzw. die Erweiterung des Baufensters auf überwiegend bereits versiegelten Flächen des bisherigen Parkplatzes, was andererseits aber auch dessen räumliche Erweiterung und daher einen entsprechenden Eingriff zur Folge hat.

Die mit dieser Erhöhung einhergehende Mehrversiegelung muss für das angestrebte städtebauliche Ziel in Kauf genommen werden. Diese ist entsprechend auszugleichen, was durch umfangreiche Maßnahmen geschieht, die im Umweltbericht und in Kap. 6.5f. erläutert sind.

Ausdrücklich wird aber, abweichend von den bisherigen Vorgaben, festgesetzt, dass von der Einhaltung der sich aus Satz 2 des § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Grenzen (um bis zu 50 %, maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für die Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten etc.) abgesehen wird. Dazu wird ausdrücklich festgesetzt, dass die o. g. zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten (und vorstehend genannten) baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einer Gesamtfläche von maximal 6.100 qm überschritten werden darf.

Dies ist vor allem in dem überproportionalen Flächenbedarf für derartige Nebenanlagen (insbesondere für Stellplätze und die entsprechenden Zu- und Umfahrungen) begründet, der auf einem Einkaufsmarktgelände dieser Größenordnung zwangsläufig erforderlich wird. Da die maximale Grundfläche für den Baukörper aus den oben genannten Gründen (somit auch zur Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild an diesem Siedlungsrand) entsprechend restriktiv festgesetzt wird, würde die Beibehaltung der Anrechnungs-Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dazu führen, dass anderenfalls die „*zweckentsprechende Grundstücksnutzung*“ im Sinne der Ziffer 2 des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO „*wesentlich erschwert*“ würde, da die betriebswirtschaftlich hier erforderliche (und von der Stadt zur bestmöglichen Versorgung auch gewünschte) Mindestgröße des Einkaufsmarktes nicht unterschritten werden kann. Diese Mindestgröße erfordert dann aber eine Mindestanzahl an Stellplätzen, welche auf Grundlage der Verkaufsfläche ermittelt wird.

Dabei ist im vorliegenden Fall aber auch zu berücksichtigen, dass das Sondergebiet bereits so eng abgegrenzt wurde, dass auf seinen Flächen der Einkaufsmarkt sowie seine Infrastruktur und Nebenanlagen ohne nennenswerte Spielräume platziert werden können. In den westlichen bis nordwestlichen, den gesamten nördlichen sowie auch den östlichen bis nordöstlichen Randbereichen dieser baulichen Anlagen bzw. des Sondergebietes hingegen wird (flächenscharf) bereits die relativ große Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, für die umfangreiche ökologische und auch grünordnerisch wirksame Maßnahmen vorgegeben sind. Somit werden aber die meisten Randbereiche, welche ansonsten im Sondergebiet liegen und in dessen Bezugsfläche mit eingerechnet würden, bereits als separate Flächen festgesetzt.

Aus diesen Gründen führen die Festsetzungen im vorliegenden Fall aber dazu, dass in dem engeren Sondergebiet kein Mindestflächenanteil mehr offen gehalten und lokalklimatisch bzw. ökologisch wirksam genutzt werden kann. Eine solche Fläche ist nicht, wie üblich, in Randbereichen des Baugebietes vorhanden, sondern wurde eigenständig zu diesem Zweck als eigenständige Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Somit ist es aber auch gerechtfertigt, dass die eigentliche Sondergebiets-Fläche durch die Stellplätze und Zufahrten höher als der Höchstwert des § 17 BauNVO von 0,8 ausgenutzt werden kann (die festgesetzten 6.100 qm entsprechen einer Gesamt-Ausnutzung von ca. 91 %). Zudem dient auch die Festsetzung der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen dazu, dass der Eingriff durch diese in Rede stehenden Nebenanlagen gemindert wird und diese abweichende Regelung somit auch im Sinne der Ziffer 1 des § 19 Abs. 4

Satz 4 BauNVO („*bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen*“) gerechtfertigt ist.

Schließlich ist gesichert, dass die Beeinträchtigungen durch bauliche Neuanlagen in vollem Umfang ausgeglichen werden (s. Umweltbericht).

Aus der Erhöhung der Grundfläche von 1.600 qm auf 2.400 qm resultiert das Erfordernis der entsprechenden Erhöhung der **Geschossfläche** auf das gleiche Maß, zumal die 1-geschossige Bebauung (s.u.) für den Einkaufsmarkt unverändert beibehalten wird. Dieser Wert entspricht somit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,36, was bereits belegt, dass angesichts des GFZ-Höchstwertes für sonstige Sondergebiete des § 17 BauNVO (von 2,4) der ermöglichte Baukörper in dieser Umgebung städtebaulich vertretbar ist.

- **Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen**

Die Zahl der Vollgeschosse wird unverändert als Höchstmaß auf **1 Vollgeschoss (I)** festgesetzt. Es handelt sich bereits jetzt um einen 1-geschossigen Einkaufsmarkt, der in dieser Bauform an diesem Ortsrand beibehalten werden soll.

Auch die Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen dient – auch in Verbindung mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse – dazu, dass sich die Baukörper weitestmöglich in das Orts- und Landschaftsbild an diesem Siedlungsrand zwischen zwei Landesstraßen einfügen. Es werden, zur besseren Eindeutigkeit und zur Vermeidung von Missverständnissen wegen des Bezugspunktes, jeweils absolute Höhen in Meter ü. Normal-null (NN) festgesetzt; im rechtskräftigen Bebauungsplan war die Bezugshöhe bisher festgesetzt als „*gemittelte fertige Oberfläche der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche*“, was für das festgesetzte Sondergebiet nicht hinreichend bestimmt ist.

Die nun festgesetzte **Traufhöhe (TH)** von 149,50 m ü. NN entspricht, mit einer Differenz von ca. 5 cm Aufrundung) der bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Traufhöhe von 5,0m. Diese soll somit unverändert bleiben, zumal die Erweiterung des Baukörpers nach Osten und somit zu einer Giebelseite vorgesehen ist.

Zur eindeutigen Beschränkung der maximalen Gesamthöhe des Baukörpers, die im Wesentlichen für die Außenwirkung verantwortlich ist, wird zusätzlich auch noch eine **Firsthöhe (FH)** von 154,50 m ü. NN festgesetzt, auch wenn durch die übrigen Vorgaben (TH, Geschossigkeit, Beschränkung der Dachneigung) bereits keine nennenswerten Spielräume für den Bauherren, bspw. für nachteilig wirkende bzw. „maßlose“ Gebäudehöhen gegeben sind.

Die Begrenzung der **Überschreitung** der maximal zulässigen Firsthöhe **durch untergeordnete, betrieblich oder technisch notwendige Bauteile** um max. 2,0m (sowie die Beschränkung ihres Grundflächen-Anteils auf maximal 15 % der gesamten Gebäudegrundfläche) dient ebenfalls der Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Ortsrandbildes.

Im Hinblick auf diese wirksamen und eindeutigen Festsetzungen kann auf die im Ursprungs-Bebauungsplan noch festgesetzten Vorgaben einer **Sockelhöhe** verzichtet werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen

Im Sondergebiet wird, zur Ermöglichung der für die (bereits erläuterte und städtebaulich begründete) platzintensivere Nutzung nun geplanten Baukörper, eine abweichende **Bauweise (a)** festgesetzt.

Zulässig sind hier – wie bei der offenen Bauweise – nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, jedoch mit einer Länge von bis zu 80 m, damit hier auch die notwendigen Wandlängen von über 50 m (beschränkt allerdings auf das genannte Maß) möglich sind.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war bisher für alle Baugebiete die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche des Sondergebietes war im Plan in Ost-West-Richtung breiter als 50 m eingezeichnet; das realisierte Marktgebäude weist auch bereits eine Breite von mehr als 50 Metern auf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Wie im Plan bereits erkennbar ist, wird das Baufenster im Sondergebiet gegenüber dem aktuellen baulichen Bestand (Gebäude im Kataster) vor allem in östliche Richtung (um ca. 16 m) verlängert, wo das Hauptgebäude auf bisherige Stellplatzflächen erweitert werden soll. Die Westgrenze des Baufensters wird im Wesentlichen (unverändert) durch den 20 m-Abstand zur L 516 bestimmt, nur am Nordwestrand wird eine kleinräumige Überschreitung für die hier geplante Erweiterung des Leergutlagers zugelassen, die bereits in Kap. 5.3 ('Verkehr', Unterpunkt '*Bauverbotszonen zu den beiden Landesstraßen hin*') erläutert wurde; dafür wird hier die überbaubare Fläche entsprechend erweitert, sofern der Landesbetrieb Mobilität Speyer im Rahmen einer genaueren Prüfung keine Vorbehalte geltend macht.

Die **Stellung der baulichen Anlagen** wird – unverändert gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan – durch die in der Planzeichnung festgelegte Firstrichtung (des Hauptbaukörpers) bestimmt. Damit war, angesichts der dadurch festgelegten Ost-West-Ausrichtung des Einkaufsmarkt-Daches, auch die Option gesichert worden, dass die Sonnenenergie energetisch (Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung, Fotovoltaik zur Erzeugung von Solarstrom) genutzt werden kann.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die getroffene Textfestsetzung, dass Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können, war ebenfalls bereits im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzt. Angesichts der bestehenden und geplanten Nutzung als Einkaufsmarkt ist es selbstverständlich, dass insbesondere der Stellplatzbedarf nicht innerhalb der (relativ eng gefassten) Baugrenzen erfüllt werden kann.

Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan waren aber bereits Bedingungen für die Platzierung von Stellplätzen und Garagen vorgegeben worden, die nun ebenfalls entweder übernommen oder in modifizierter Form festgesetzt oder ergänzt werden:

- So dürfen im Sondergebiet Stellplätze nicht direkt von öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus anfahrbar sein (*Übernahme aus dem rechtskräftigen B-plan*). Dies dient vor allem der Sicherheit des Verkehrs auf den beiden Landesstraßen, zu denen es (unverändert) nur jeweils eine Ein- und Ausfahrt geben darf.
- Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der Baugrenzen) zulässig. Das gilt auch für unterirdische Garagen (*jeweils Übernahme aus dem rechtskräftigen B-plan*). Damit werden auch diese (wenngleich untergeordneten) Hochbauten, ebenso sowie evtl. Tiefgaragen, auf das Baufenster beschränkt, um nachteilige Außen-

wirkungen auf die landesstraßen-nahen Bereiche durch diese gestalterisch oft unbefriedigenden Anlagen sowie großflächigere Eingriffe in den Bodenhaushalt ausschließen zu können.

- *Neu hinzugefügt gegenüber dem rechtskräftigen B-plan* wird die Festsetzung, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der für diese Anlagen im Bebauungsplan besonders festgesetzten Flächen zulässig sind. Dies entspricht dem Tenor der besagten Stelle in § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung, wonach *„die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen (...) in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden [können], auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind“*. Damit werden überflüssige Einschränkungen für die Platzierung derartiger Anlagen, die in der Regel funktional notwendig sind und ohnehin mit dem jeweiligen Träger und der Stadtverwaltung abzustimmen sind, vermieden.

An anderer Stelle (nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; dazu siehe auch Kap. 6.5.3) in den textlichen Festsetzungen wird vorgegeben, dass Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind (*ebenfalls Übernahme aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan*).

6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden verschiedene Flächen und / oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

6.5.1 Rückhaltung von Oberflächenwasser

(Festsetzung in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf der Fläche zurückzuhalten, zu nutzen und / oder zur Versickerung zu bringen. Dafür werden im Norden des Änderungs-Geltungsbereiches Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Dazu sei an dieser Stelle auf die ausführlichen Erläuterungen in Kap. 5.2, Unterpunkt 'Oberflächenwasserbewirtschaftung', verwiesen.

Gleichzeitig erfüllen die so festgesetzten Flächen im Norden aber auch weitere Funktionen für artenschutzrechtliche sowie für sonstige umwelt- bzw. naturschutzfachliche Belange, sodass sie gleichzeitig auch nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Diese Funktionen sind bereits im Umweltbericht erläutert, sodass an dieser Stelle nur entsprechend vereinfachte Erläuterungen getroffen werden.

6.5.2 Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen

Zum Schutz der nach § 44 BNatSchG streng geschützten Mauereidechsen-Population sind die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen in der dort vorgegebenen zeitlichen Abfolge vorzunehmen, die gewährleisten, dass die ökologisch-funktionale Kontinuität der Mauereidechsenpopulation nicht unterbrochen wird („CEF-Maßnahmen“).

Die im Umweltbericht erläuterten Maßnahmen und Vorgaben werden – zumal die artenschutzrechtlichen Belange nicht der bauleitplanerischen Abwägung unterliegen – in vollem Umfang in die Textfestsetzungen übernommen. Dabei wird unterschieden in

- schützende und vorbereitende Maßnahmen (vor Beginn der Bautätigkeit bzw. vor der Realisierung von jeglichen Eingriffen im Lebensraum der Mauereidechse einzuhaltende Bedingungen und durchzuführende Maßnahmen; Ziffer 5.2.1f.),

- Maßnahmen zum Ausgleich für entfallende Habitate – sog. CEF- und Kompensationsmaßnahmen, insbesondere in Form der frühzeitigen Herstellung eines Ersatz-Lebensraumes für die entfallenden Habitate; Ziffer 5.2.2f.), sowie
- Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen und der Kompensationsmaßnahmen – sog. Monitoring; Ziffer 5.2.3f.).

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht bereits erläutert und begründet.

Es ist durch die getroffenen Festsetzungen als gesichert anzusehen, dass die strengen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung gewahrt werden und somit den artenschutzrechtlichen Erfordernissen in vollem Umfang entsprechen werden kann.

6.5.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

In Ziffer 5.3f. der Textfestsetzungen werden mehrere Maßnahmen verbindlich festgesetzt, welche die (baugesetzlich und naturschutzrechtlich vorgeschriebene) Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gewährleisten sollen.

Diese dienen im Wesentlichen

- dem Schutz der Versickerungs- und Naturschutzfläche (vor allem vor Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahmen oder durch Betreten, Befahren oder durch die Nutzung als Lagerplatz o.ä.; Ziffer 5.3.1), sowie
- der Minimierung der Versiegelung und somit der Minderung von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes durch die verbindliche Vorgabe der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen (Ziffer 5.3.3), die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt war.

Auch diese Maßnahmen sind im Umweltbericht ausführlicher erläutert und begründet; es sei dazu auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen.

6.5.4 Entsiegelungsmaßnahmen zur Kompensation für Bodenversiegelungen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden schließlich auch Maßnahmen zur Entsiegelung von verfügbaren Flächen festgesetzt, welche dem Ausgleich für die zusätzlichen Versiegelungen im Geltungsbereich dienen sollen, welche durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ermöglicht werden.

Die drei betroffenen Flächen sind im Maßnahmenplan des Umweltberichtes mit dem Planzeichen für „Entsiegelung“ markiert.

Es handelt sich zum einen um zwei Teilflächen von asphaltierten Wegefragmenten – dazu sei auf die ausführlichen Erläuterungen in Kap. 5.3 'Verkehr', Unterpunkt 'Fußwegeverbindungen' verwiesen. Diese beiden Teilflächen liegen in der ohnehin als Landschaftspflegebereich festgesetzten Fläche am Nordrand, sodass hier – außer der Verringerung des Versiegelungsgrades – zur Erhöhung der Biotopdiversität nach Entfernen des Asphalt-schicht mit minimalen Aufwand auch magerrasen-artige Biotopflächen entwickelt werden sollen, sodass die darunterliegenden Schotter-schichten belassen werden können und somit auch der Rückbau- und Entsorgungsaufwand sehr gering ist.

Zum anderen soll der im Maßnahmenplan des Umweltberichtes südlich des vorhandenen Einkaufsmarkt-Gebäudes mit dem Planzeichen für „Entsiegelung“ markierte und zugleich mit einem Pflanzgebot für einen Baum versehene Fläche eines bisherigen Stellplatzes im Sondergebiet entsiegelt werden.

6.6 Sonstige Anpflanzungen

Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Baumpflanzungen sollen, ergänzend zu den übrigen Begrünungsfestsetzungen, zur Belebung und inneren Durchgrünung des Sondergebietes beitragen und auch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den künftig noch massiveren Baukörper des Einkaufsmarktes mindern.

Hierzu sind in der im Plan vorgegebenen Anzahl die zeichnerisch festgesetzten Standorte mit je einem heimischen Laubbaum I. oder II. Ordnung aus der beigefügten Pflanzenliste zu bepflanzen. Für alle in Randbereichen von versiegelten Flächen zu pflanzenden Bäume sind dazu Pflanzscheiben von mindestens 2 x 2 m herzustellen. Es sind Vorrichtungen anzubringen, die das Befahren der Baumscheiben verhindern (Poller o.ä.).

Die in der Planurkunde des Bauleitplanes sowie im Maßnahmenplan des Umweltberichtes eingezeichneten Baumstandorte sind von der Anzahl her verbindlich einzuhalten, ihre Lage ist jedoch variabel und kann den Bedürfnissen der Erschließungsplanung angepasst werden, wobei allerdings höchstens 5 Meter vom dargestellten Standort abgewichen werden darf.

Zudem werden Vorgaben zur Begrünung von Stellplätzen getroffen. So muss mindestens alle angefangene 6 Stellplätze im Randbereich derselben ein standortgerechter, stadtklimatoleranter Baum I. oder II. Ordnung gepflanzt werden. Die in der Planurkunde bereits zeichnerisch verbindlich festgesetzten Bäume können dabei angerechnet werden, sofern sie sich im Randbereich der Stellplätze (in einem Abstand von max. 5 m dazu) befinden.

Diese Vorgabe dient nicht nur der landschafts- bzw. ortsbildästhetischen Aufwertung und der Strukturierung bzw. Gliederung des Einkaufsmarkt-Parkplatzes, sondern auch der zur warmen Jahreszeit angenehmen Beschattung der hier abgestellten Kraftfahrzeuge. Für die Pflanzung ist für jeden Baum ein verfügbarer Wurzelraum von mindestens 15 cbm herzustellen, um trotz schwieriger Standortbedingungen ein gutes Wachstum zu gewährleisten; außerdem sind Vorkehrungen zu treffen, die das Anfahren der Stämme verhindern (Baumschutzgitter, Findlinge, hinreichend hohe Bordsteine in ausreichenden Abständen o.ä.), was leider häufig versäumt wird und dann zum Ausfall vieler Parkplatz-Bäume führt.

Die in den Textfestsetzungen in Ziffer 6.3 aufgeführte „Artenauswahl für die Gehölzpflanzungen“ wurde gegenüber den entsprechenden Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes (auf Grundlage der aktuellen Artenliste „Standortgerechte einheimische Laubgehölze“ der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abteilung Landwirtschaft und Umwelt) aktualisiert.

Diese Vorgaben sowie das ebenfalls unveränderte Verbot der Neuanpflanzung von Koniferen dienen vor allem dazu, einer Verfälschung der heimischen Pflanzenwelt oder einer Gefährdung des Bestandes oder der Verbreitung heimischer wildwachsender Pflanzen oder von Populationen solcher Arten entgegen zu wirken und Nahrungs- und Bruthabitate für die heimische, an diese Vegetation angepasste Tierwelt zu sichern.

6.7 Erhalt von Pflanzungen

Die in der Planurkunde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust eines Baumes ist der Bestand – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – gleichwertig zu ersetzen.

Dies dient der Sicherung des vorhandenen ortsbildästhetisch und lokalklimatisch wirksamen Baumbestandes im Geltungsbereich, welcher natürlich auch tierökologische Funktionen erfüllt. Überwiegend handelt es sich um Bäume, die im Ursprungs-Bebauungsplan als zu pflanzende Exemplare festgesetzt worden waren und die daraufhin bereits vor längerer Zeit gepflanzt wurden.

6.8 Immissionsschutz

In einem im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung beauftragten schalltechnischen Gutachten⁴ wurde die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit des konkreten Erweiterungs-Vorhabens des Einkaufsmarkt-Betreibers mit den umgebenden Nutzungen geprüft.

Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Unter Ansatz der von der REWE-Markt GmbH übergebenen Betriebsbeschreibung zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Bereich der umliegenden vorhandenen bzw. potentiell möglichen Bebauung an allen Immissionsorten sowohl tags, als auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden. Die zulässigen Spitzenpegel werden sowohl im Beurteilungszeitraum Tag, als auch in der Nacht an allen Immissionsorten eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

Nach den Vorgaben der TA Lärm leistet die Zusatzbelastung einen relevanten Beitrag zur Gesamtbelastung durch gewerbliche Geräuscheinwirkungen, wenn sie den jeweiligen Immissionsrichtwert um weniger als 6 dB(A) unterschreitet.

Dies ist an der Mehrzahl der betrachteten Immissionsorte weder am Tag, noch in der Nacht der Fall, was eine Untersuchung der Gesamtbelastung erforderlich machte.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass auch unter Einbeziehung der umliegenden Nutzungen innerhalb der südlich angrenzenden Misch-/Dorfgebietsflächen die Beurteilungspegel aus dem Gesamtlärm die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag und in der Nacht einhalten bzw. unterschreiten.

Da der vorhandene Verbrauchermarkt an gleicher Stelle baulich erweitert wird und auch die Erschließung über die Meckenheimer Straße sowie die Straße An der Eselshaut unverändert bleibt, ist mit keiner schalltechnisch relevanten Veränderung der Verkehrsbelastung im öffentlichen Straßennetz zu rechnen. Organisatorische Maßnahmen zur Minderung des zunehmenden Verkehrslärms sind damit nicht erforderlich“ (MODUS CONSULT 2015, S. 17-18).

Dieser Prüfung zugrunde gelegt wurde eine Betriebsbeschreibung für den künftigen (erweiterten) Einkaufsmarkt und seine geplante (gegenüber dem Status quo veränderte) Infrastruktur, welche auch den späteren Bauantragsunterlagen beizufügen sind.

Dazu gehören bspw. die Lage, die Frequentierung und die Zeiten der Warenandienungen, die Zu- und Abfahrt, die Lage, die Frequentierung und die Zeiten der Stellplätze, oder auch die Anordnung der hautechnischen Anlagen (Verflüssiger / Aggregate etc.). Außerdem werden die geplanten Öffnungszeiten und die Anlieferzeiten des Marktes sowie des Backshops als emissionswirksame Parameter angesetzt.

Es handelt sich somit um mehrere Parameter, die auf Ebene der Bauleitplanung nicht festgelegt werden können, zumal es sich hier ja nicht um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sondern um einen „Angebots-Bebauungsplan“ handelt.

Daher ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben im Sondergebiet vom jeweiligen Betreiber des Einkaufsmarktes zu belegen, dass die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

Somit ist auch bereits der Nachweis der Einhaltung der im schalltechnischen Gutachten (so u. a. in Kap. 5 'Schalltechnische Betriebsbeschreibung') zugrunde gelegten Annahmen bzw. der Nachweis zu erbringen, dass die Schalleinwirkungen des Betriebes die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gemäß den Vorgaben des Gutachtens nicht überschreiten.

⁴ MODUS CONSULT (2015): Stadt Neustadt a. d. Weinstraße: Erweiterung REWE-Markt, Ortsbezirk Mußbach - Schalltechnisches Gutachten. Karlsruhe, April 2015.

Im Einzelfall einer Abweichung von den im Gutachten zugrunde gelegten Annahmen ist der Nachweis zu erbringen, dass diese Abweichung keine stärkeren Emissionen bewirkt.

Diese Vorgehensweise ist in den Hinweisen des Bebauungsplantextes aufgeführt; sie ist dem Erschließungsträger bekannt, ihre Einhaltung wird vom Planungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überwacht, sodass die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der Planung gesichert werden kann.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens kann aber an dieser Stelle davon ausgegangen werden, dass die durch die Bebauungsplan-Änderung ermöglichten Erweiterungs- und Umstrukturierungs-Vorhaben im Sondergebiet aus immissionsschutzrechtlicher Sicht mit den umgebenden Nutzungen vereinbar sein werden.

Belegt werden kann dies aber abschließend erst im Baugenehmigungsverfahren.

6.9 Bedingtes Baurecht

Es werden Vorbedingungen für die Rechte auf bauliche Nutzungen in die Textfestsetzungen aufgenommen. Insbesondere wird das Instrument des bedingten Baurechts gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, wonach eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche auf Flurstück 12705/5 aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens von Individuen einer streng geschützten Art (Mauereidechse) erst nach der Vergrämung der Tiere in geeignete Habitate gemäß der textlichen Festsetzungen in Ziffer 5.2f. zulässig ist.

Der Beginn derartiger Maßnahmen in diesem Teilgebiet ist nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die Vorgehensweise ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, und es ist zu belegen, dass im Sinne des § 44 Nr. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.

Die erforderlichen Maßnahmen bzw. die im Umweltbericht (AGROPLAN 2015) aufgeführte Vorgehensweise wird über die vorliegende Bebauungsplanung planungsrechtlich gesichert (dazu siehe Erläuterungen oben, in Kap. 6.5.2).

Der 'besondere Fall', bei dem dieses städtebauliche Instrument des bedingten Baurechts nur eingesetzt werden darf, ist im vorliegenden Fall dadurch gegeben, dass die strengen artenschutzrechtlichen Regelungen (die nicht der kommunalen Abwägung unterliegen) erfüllt werden müssen, zumal Alternativen hier nicht möglich sind. In diesem Fall kann die Zulässigkeit der Sondergebietsnutzung bzw. eben schon der vorbereitenden Erdarbeiten an eine solche aufschiebende Bedingung geknüpft werden. Die Stadt bzw. der Erschließungsträger wissen dadurch, dass die neue Nutzung erst nach Eintritt der Bedingung zulässig ist, und können entsprechend kalkulieren. Anderenfalls wäre die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht sicher zu gewährleisten. Die getroffene Festsetzung bestimmt den Eintritt der Bedingung (wann die erforderlichen Maßnahmen als erfüllt angesehen werden können) hinreichend konkret. Auch erscheint der Eintritt der Bedingung hinreichend gewiss, da er in den (Mit-)Verantwortungsbereich der Stadt fällt.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt B. der Textfestsetzungen werden mehrere bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll in diesem nördlichen Siedlungsrandbereich ein mehr oder weniger geschlossenes Erscheinungsbild hinsichtlich der genannten Gestaltelemente gewahrt bzw. erzielt werden und sich auch die neu entstehende Bebauungs-‘Landschaft’ des nun erweiterbaren Einkaufsmarktes möglichst harmonisch an die gewachsene Orts-Struktur anfügen und sich zudem an der Gestaltung der bereits realisierten baulichen Anlagen orientieren.

Daher hat der Planungsträger mehrere Festsetzungen beschlossen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Orts- oder Landschaftsbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig dem Einkaufsmarkt-Betreiber allzu viel Gestaltungsspielraum, auch für einen zeitgemäßen wirtschaftlichen Betrieb des Einkaufsmarktes, zu nehmen.

Aus diesem Grunde werden auch jeweils möglichst breite Spektren für die einzelnen Gestaltungsparameter festgesetzt und nicht unverhältnismäßig eng gefasste Vorgaben.

Auch werden die Vorgaben auf wenige (dem Planungsträger für die Außenwirkung in den öffentlichen Raum wesentlich erscheinende) Elemente (Dächer, Werbeanlagen, Einfriedungen und nicht bebaute Flächen) beschränkt, während die übrige Gestaltung dieses Sondergebietes freigestellt bleiben soll, sofern nicht durch die umfangreichen übrigen Festsetzungen bereits entsprechende Beschränkungen gegeben sind.

7.1 Dächer

Es sind mehrere gestalterische Festsetzungen zur Dachform und -neigung sowie zur Dach-eindeckung erfolgt.

Es wurden dabei zunächst Festlegungen zur zulässigen **Dachform** getroffen.

So sind Sattel- und Walmdächer zulässig, welche auch die dem Plangebiet unmittelbar benachbarte Dachlandschaft dominieren, und die auch künftig das Gebäude des Einkaufsmarktes prägen sollen.

Die ausschließliche Vorgabe der Errichtung eines Walmdaches aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan erscheint im Hinblick auf die Formen der näheren Umgebung sowie angesichts der geringen Unterschiede der Außenwirksamkeit zu einem Satteldach (insbesondere mit der festgesetzten, relativ flachen Neigung; s. u.) unangemessen restriktiv, sodass im Rahmen der vorliegenden Änderung nun auch Satteldächer zugelassen werden.

Für die **Dachneigung** wird unverändert ein für das Einkaufsmarkt-Gebäude angemessener Spielraum von mindestens 10° bis höchstens 25° (Altgrad) zugestanden, wie es bereits bisher festgesetzt war.

Auch dies dient der gestalterischen Absicht, zum einen die Analogie zu der von hier sichtbaren und damit ins Plangebiet hinein wirksamen traditionellen Dachlandschaft mit geneigten Dächern zu übernehmen, und zum anderen noch flachere, dann als Fremdkörper wirkende Dächer auszuschließen. Darüber hinaus werden aber auch künftig keine höheren Dachneigungen zugelassen als bisher, da dies bei dem Marktgebäude mit dieser zulässigen Grundfläche den Eindruck unangemessener Proportionen hervorrufen könnte (zumal dies angesichts der sonstigen Festsetzungen zur Höhenlage auch kaum sinnvoll realisierbar wäre).

Für die deutlich weniger außenwirksamen (und daher auch entsprechend weniger regelungsbedürftigen) **Nebengebäude und Garagen sowie für untergeordnete Bauteile** von Hauptbaukörpern (letztere bis zu einem Anteil an der Gesamt-Dachfläche von maximal 10 %) können ausnahmsweise aber auch flacher geneigte Dächer errichtet werden. Die verbindliche Vorgabe der Einhaltung der ansonsten gültigen Minstdachneigung für diese

Baukörper bzw. -teile erschiene in diesem Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel unangemessen restriktiv.

Die Vorgaben zur **Dacheindeckung** unter Ziffer 1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Farben und Materialien) werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Es gibt, angesichts der durch die Bebauungsplan-Änderung zusätzlich ermöglichten Vorhaben und der daraus resultierenden veränderten Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten, keinen Anlass, an diesen Festsetzungen (die im Übrigen ja auch weiterhin für den übrigen Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes gültig sind) abzuweichen. Die einzelnen Vorgaben sind daher an dieser Stelle nicht erneut zu begründen.

Schließlich wird – ebenfalls unverändert gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung – die **Begrüpfungspflicht für Flachdächer** (Neigung 0° bis 3°) beibehalten.

Die vielfältigen ökologischen Gunstwirkungen einer solchen Dachbegrünung, wie insbesondere

- die Verringerung des Oberflächenwasserabflusses: Minderung der Spitzenabflüsse, Verzögerung der Ableitung des Regenwassers und (durch die Verdunstung bzw. die Aufnahme durch die Pflanzen) Minderung der Abflussmenge,
- die lokalklimatische Anreicherung der Umgebung (durch die Verdunstung des gespeicherten Wassers ergibt sich eine Verbesserung des Umgebungsklimas – Kühlung und Luftbefeuchtung),
- die ökologische Aufwertung (Lebensräume für Tiere),
- die Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub durch die Vegetation und das Substrat,
- die Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baukörper,
- die Verbesserung des Arbeits- und Wohnumfeldes für die Menschen, insbesondere bei einseh- bzw. begehbaren Dachbegrünungen,
- die optische Aufwertung der Gebäudearchitektur (Imagewerbung „Grün am Bau“),

sollen weiterhin gefördert werden.

Aber auch die zulässige **Alternative** zur Dachbegrünung von Flachdächern in Form der Errichtung von **Fotovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren** bleibt unverändert zulässig, da deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier ebenso positiv gewertet wird wie die ortsbildgestalterischen bzw. landschaftsästhetischen Belange.

Da es auch keinen Anlass gibt, diese Festsetzungen zu ändern, sind weitere Ausführungen an dieser Stelle nicht erforderlich.

7.2 Werbeanlagen

Es werden anlässlich der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung umfangreiche Festsetzungen zur Gestaltung, Dimensionierung und zur Anordnung bzw. Platzierung von Werbeanlagen getroffen.

Diese Festsetzungen gehen auch über die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan dazu getroffenen Vorgaben hinaus. Darin war bisher lediglich folgendes zu Werbeanlagen festgesetzt (in Ziffer 5.5. der Textfestsetzungen):

- *Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.*
- *In einem Streifen von 20 m Breite entlang der geplanten Verbindungsstraße (Querspanne), in der sog. Bauverbotszone, sind Werbeanlagen generell unzulässig.*

Angesichts der Erfahrungen der jüngeren Zeit mit teilweise überbordendem 'Wildwuchs' verschiedener Elemente der Außenwerbung an vergleichbaren Einzelhandels-Standorten sind diese Festsetzungen aber zweifellos unzureichend, um in der exponierten Lage an diesem Siedlungsrand zwischen zwei unmittelbar angrenzenden Landesstraßen störende Erscheinungen ausschließen zu können.

Daher werden differenziertere Vorgaben festgeschrieben, nicht zuletzt auch im Hinblick auf den nördlich folgenden regionalen Grünzug und der Lage am östlichen Rand eines großräumigen „Bereiches mit besonderer Bedeutung für Fremdenverkehr und Naherholung“ (gemäß der 'Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt' des Einheitlichen Regionalplans; dazu s. Kap. 3.1; Unterpunkt 'Landes- und regionalplanerische Vorgaben').

Gleichwohl sind auch die berechtigten Interessen des Einkaufsmarktes an einer betriebswirtschaftlich notwendigen Bewerbung seines Angebotes bei den Festsetzungen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Diese Aspekte führten in der Gesamtabwägung zu folgender Konzeption:

- Die rechtskräftige Festsetzung, dass Werbeanlagen nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sind, bleibt unverändert, um den zunehmenden 'Wildwuchs' von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von Gebäuden (häufig gerade an derartigen Ortseinfahrten) zu mindern, die zunehmend zur Verfügung gestellt werden und das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen.
- Außerdem werden Werbeanlagen außerhalb der Fläche des festgesetzten Sondergebietes grundsätzlich ausgeschlossen. Die darüber hinaus im Geltungsbereich der Änderung festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient ausschließlich ökologischen und landschaftsästhetischen Funktionen, welche durch jegliche Werbeanlagen beeinträchtigt würden.
- Des Weiteren werden die Anzahl und die Dimensionierung von Werbeanlagen auf Flächen außerhalb des Baufensters deutlich beschränkt: An jeder der beiden Zufahrten von den Landestraßen auf das Einkaufsmarkt-Gelände ist je eine Anlage mit einer maximalen Höhe von 3,40 m und einer maximalen Grundfläche von 0,5 qm zulässig. Somit können, wie bisher, Hinweisstelen in beschränktem Umfang an diesen Zufahrten platziert werden, welche letztlich auch der Orientierung für Kunden und somit indirekt sogar der Verkehrssicherheit dienen.

Da diese Zufahrten aber in der straßenrechtlichen Bauverbotszone liegen, wird bereits in den Textfestsetzungen darauf hingewiesen, dass gemäß § 24 LStrG die Platzierung von Werbeanlagen in diesem Bereich (20 m ab Fahrbahnrand) unter dem Genehmigungsvorbehalt des Landesbetriebes Mobilität Speyer (LBM) steht.

Weitere Werbeanlagen sind außerhalb des Baufensters somit aber bereits ausgeschlossen, um die oben genannten städtebaulichen Ziele erreichen zu können.

- Demnach sind Werbeanlagen, mit Ausnahme der beiden genannten an jeder Zufahrt, künftig ausschließlich in der überbaubaren Fläche zulässig. Da diese relativ eng um das geplante Gebäude herum festgesetzt sind, handelt es sich überwiegend um Werbetafeln, Flachtransparente oder ähnliche Anlagen, die direkt am Baukörper und – zur Vermeidung einer unangemessenen Fernwirkung und eines Unterlaufens der festgesetzten Baukörperhöhen-Beschränkungen – ausschließlich unterhalb der Firsthöhe anzubringen sind. Außerdem sind weitere Vorgaben zu berücksichtigen:
 - Am Hauptgebäude des zulässigen Einzelhandelsbetriebs sind oberhalb der tatsächlichen Traufhöhe vier Werbeanlagen mit einer maximalen Größe von jeweils 10,5 qm zulässig, dabei je Gebäudeseite maximal eine Werbeanlage. Damit ist gesichert, dass der Betreiber wie bisher („REWE“-Schilder) an jeder Seite ein Flachtransparent in einer für Werbezwecke sinnvollen, gleichzeitig aber auch landschaftsästhetisch vertretbaren Größe anbringen darf.

- Darüber hinaus darf zur Nordseite, also zur Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur dann folgenden freien Landschaft hin, keine weitere Anlage errichtet werden – damit sollen die oben genannten ästhetischen Belange und der Freiraumschutz in diese Richtung gesichert werden, was hier höher gewichtet wird als das Werbeinteresse des Marktbetreibers.
- An den Ost-, Süd- und Westfassaden hingegen sind Werbeanlagen unterhalb der Traufhöhe mit einer maximalen Fläche von insgesamt 10 qm pro Fassadenseite zulässig. Dieses Maß dient einem Kompromiss zwischen den Interessen des Marktbetreibers und den oben erläuterten ästhetischen sowie den Belangen des Freiraumschutzes.
- Allerdings werden darüber hinaus weitere Werbe- und Hinweistafeln im Bereich des Haupt-Kundeneingangs zugelassen, um den Betreiber in diesem werbe- bzw. informations-relevanten Bereich nicht allzusehr einzuschränken, zumal die im bisherigen Eingangsbereich angebrachten, vielfältigen Werbetafeln für den Markt (bspw. für den Backshop, das Café, den Metzger etc.) nicht oder zumindest nicht erheblich stören. Auch hierfür werden aber, zur Vermeidung unerwünschter Außenwirkungen zu den Stellplatz-, Straßen- und Siedlungsbereichen hin, Einschränkungen festgesetzt: So dürfen diese Anlagen im Bereich des Haupt-Kundeneingangs ebenfalls nur unterhalb der Traufhöhe angebracht werden. Außerdem darf ein Umfang von maximal 25% der Fassadenfläche nicht überschritten werden, und schließlich wird auch die Gesamtbreite des Fassadenabschnittes, für den diese zusätzlichen Werbeoptionen gelten, auf maximal 25 Meter (einschließlich des Eingangs) beschränkt. Die gewählte Breite entspricht dem Maß der entsprechenden Erweiterung der überbaubaren Fläche im Südosten des Baufensters (wo gemäß bereits vorliegenden Planungen der künftige Eingang vorgesehen ist), gewährt dem Betreiber hinreichende Flächenanteile für zusätzliche Werbetafeln o. ä. unmittelbar am Eingang und in dessen Randbereichen, ohne aber die ansonsten festgesetzte Beschränkung der Werbeanlagen an den Fassaden zu unterlaufen.
- Schließlich werden stark außenwirksame Werbeanlagen – ebenso wie die Verkehrssicherheit gefährdende Anlagen – grundsätzlich ausgeschlossen, damit solche 'großstädtischen' bzw. 'industriell' anmutenden Elemente (so v. a. Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen) den immer noch eher ländlich geprägten Charakter dieses Ortsrandes von Mußbach nicht beeinträchtigen.

7.3 Einfriedungen

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum noch weitgehend ländlichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein verhindern.

Hier werden im Wesentlichen aber die auch bisher rechtskräftig getroffenen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes übernommen, da auch diesbezüglich kein Grund erkennbar ist, diese Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Änderung zu ändern. Aus diesem Grunde erübrigen sich weitere ausführliche Begründungen zu den einzelnen Festsetzungen an dieser Stelle.

7.4. Nicht bebaute Teilflächen der Baugrundstücke

Das Gebot der gärtnerischen Anlage aller nicht überbauter und nicht als Verkehrs-, Arbeits- und Lagerflächen verwendeter Grundstücksteile soll Nutzungen dieser Bereiche verhindern, die nicht dem Einzelhandelsbetrieb dienen und häufig den Nachbarschaftsschutz beeinträchtigen und / oder dem Ortsbild abträglich sind. Außerdem soll damit auch indirekt die innere Durchgrünung und somit die lokalklimatische und ästhetische Optimierung des Sondergebietes gefördert werden.

Diese Beschränkung schränkt gleichzeitig aber auch den Nutzungsspielraum des Grundstücksbesitzers bzw. des Marktbetreibers nicht nennenswert ein.

Die übrigen Festsetzungen zu den nicht bebauten Teilflächen der Baugrundstücke aus dem Ursprungs-Bebauungsplan werden nicht übernommen, da sie auf das engere Plangebiet des Sondergebietes und die angrenzend festgesetzte Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht sinnvoll übertragbar oder infolge sonstiger Festsetzungen nicht mehr erforderlich sind.

7.5. Zahl der Stellplätze

Die Festsetzung, dass je angefangener 15 qm Verkaufsfläche ein PKW-Stellplatz herzustellen und dauerhaft vorzuhalten ist, dient der Sicherung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen auf der Sondergebietsfläche. Dadurch wird die Gefahr minimiert, dass im Falle einer stärkeren Frequentierung des Marktes Fahrzeuge mglw. unkoordiniert außerhalb des Baugebietes, im Randbereich der angrenzenden Straßen, geparkt werden.

Der festgesetzte Wert hat sich bei zahlreichen Einzelhandels-Vorhaben an vergleichbaren Standorten in der Stadt Neustadt an der Weinstraße (und auch in anderen Gebietskörperschaften) bewährt.

Durch die Festsetzung dieser Vorgabe im verbindlichen Bauleitplan kann ein Marktbetreiber frühzeitig mit diesem Wert planen, sodass (schwieriger vorzunehmende) Korrekturen der konkreten Planungen wegen diesbezüglicher Forderungen auf der späteren Ebene der Baugenehmigung nicht erforderlich werden.

8. Umweltprüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und wird dieser als Anlage beigelegt [AGROPLAN BÜRO FÜR AGRARÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPFLEGE (2015)].

Die durch die Bebauungsplan-Änderung neu ermöglichten Eingriffe im Geltungsbereich resultieren insbesondere aus der Vergrößerung der zulässigen Grundfläche und der (wenngleich relativ kleinflächigen) Ausweitung der Fläche für Nebenanlagen, insbesondere für Stellplätze, sowie aus der dadurch erforderlich werdenden Vergrößerung der vorhandenen naturnahen Versickerungsanlagen. Diese potenziellen Eingriffe werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die im Rahmen der Umweltprüfung vorgenommene Artenschutzrechtliche Vorprüfung hatte ergeben, dass der mit den künftig zulässigen Baumaßnahmen verbundene Verlust eines Teils des Lebensraumes der Mauereidechse (südexponierte Böschungen) dazu führen kann, *„dass die Größe der verbleibenden Böschungsfläche für den Fortbestand der dort vorkommende lokalen Population nicht mehr ausreicht. Die Folgen des Eingriffs für die lokale Population der Mauereidechse wären als erheblich einzustufen. Um zu verhindern, dass damit gegen den § 44 BNatSchG verstoßen wird, sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen werden in Kapitel 6 beschrieben“* (AGROPLAN 2015, S. 23).

Die demnach für das Änderungsgebiet im Umweltbericht empfohlenen Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen (dort in den Kap. 6.1 und 6.2) wurden in vollem Umfang in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Änderungs-Bebauungsplanes berücksichtigt (dazu siehe auch Erläuterungen in der vorliegenden Begründung in den Kap. 6.5.2 bis 6.5.4).

In Kap. 6.3 des Umweltbericht ist eine ausführliche tabellarische Flächenbilanz aufgeführt, in der belegt wird, dass die durch die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung konkret ermöglichten, unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft (Erweiterung Lebensmittelmarkt, Neubau von Stellplätzen, Vergrößerung der Lagerfläche sowie Vertiefung der Sickermulde) flächenadäquat und funktional durch die vorgegebenen Kompensationsmaßnahmen vollumfänglich ausgeglichen werden können. Außerdem führen die empfohlenen und in den Textfestsetzungen übernommenen CEF-Maßnahmen dazu, dass die ökologisch-funktionale Kontinuität der Mauereidechsenpopulation nicht unterbrochen wird und dass bei Realisierung des festgesetzten Maßnahmen-Paktes gewährleistet ist, dass die strengen Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung gewahrt werden und somit den artenschutzrechtlichen Erfordernissen in vollem Umfang entsprochen werden kann.

Es sind somit auch keine Zielvorstellungen aus dem Umweltbericht im Rahmen einer planerischen Gesamtabwägung hinter andere Belange zurückgestellt worden.

Es sei an dieser Stelle auf die ausführlichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

9. Umsetzung der Planung

9.1 Eigentumsverhältnisse

Das von der Plan-Änderung im Wesentlichen betroffene Grundstück 12707/5 (und somit die gesamte Fläche des Sondergebietes sowie der angrenzenden Fläche für die umwelt- bzw. naturschutzfachlichen sowie die wasserwirtschaftlichen Belange) ist bereits Eigentum des Einkaufsmarkt-Betreibers, der EKM Neustadt-Mußbach GbR (Nierstein).

Die darüber hinaus einbezogene Straßenflächen-Parzelle 12701/6 am Südwestrand des Änderungsgebietes ist Eigentum der Stadt.

9.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse und der Inhalte der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung ist kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

9.3 Kosten, Finanzierung

Grundsätzlich umfasst die Umsetzung des Bebauungsplans alle im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Kosten. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Kostenpositionen für hochbauliche Maßnahmen, umwelt- bzw. naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Maßnahmen sowie jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen. Die Erforderlichkeit für das Aufbringen unverhältnismäßiger Aufwendungen zur Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ist nicht erkennbar.

Vermeidbare Kosten zu Lasten der Allgemeinheit, z.B. für öffentliche Erschließungsanlagen, entstehen nicht. Hohe Aufwendungen, z.B. zur Beräumung von Altlasten, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht absehbar.

9.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Geltungsbereich des Änderungs-Bebauungsplanes weist folgende Flächenbilanz auf (*digital ermittelt; Abweichungen aber möglich*):

Festgesetzte Nutzung	Fläche, ca. [qm]	Anteil [%]
Sondergebietsfläche SO 'Großflächiger Einzelhandel'	6.682	62,60 %
Flächen für die Wasserwirtschaft / für den Naturschutz	3.952	37,02 %
Straßenverkehrsfläche	40	0,38 %
Gesamtfläche	10.674	100,00%

Anlagen:

s. Inhaltsverzeichnis.
