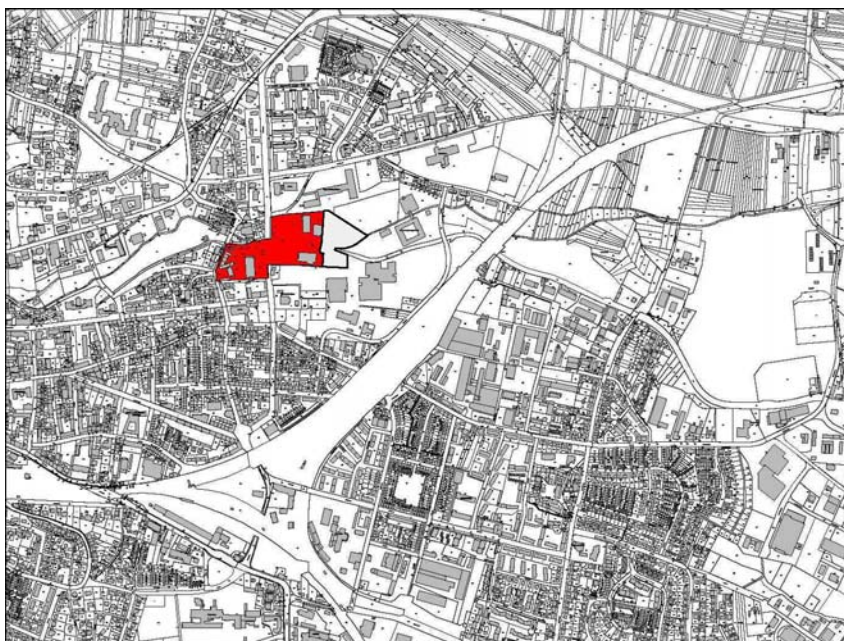




Bebauungsplan-Entwurf
"Im Böbig – IV. Änderung"

im Stadtbezirk Nr. 14

Begründung mit Umweltbericht

Fassung zum Satzungsbeschluss

August 2015

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen

Abt. 220 Stadtplanung

Amalienstraße 6

67434 Neustadt an der Weinstraße

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Verfahren.....	4
2.1	Verfahrensablauf.....	4
2.2	Verfahrenswahl	5
3	Beschreibung des Plangebietes	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
3.2	Lage und Größe des Plangebietes	6
3.3	Bestandsaufnahme / Eigentumsverhältnisse.....	6
4	Entwicklung aus übergeordneten Planungen und bestehendes Baurecht	7
4.1	Einheitlicher Regionalplan	7
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Bestehendes Baurecht.....	8
5	Städtebauliche Konzeption	9
5.1	Baustruktur.....	9
5.2	Nutzungen.....	9
5.3	Erschließung	10
5.4	Ver- und Entsorgung.....	12
5.5	Grünflächen	13
5.5.1	Private Grünflächen:.....	13
5.5.2	Öffentliche Grünflächen.....	13
5.6	Flächenbilanz.....	13
6	Begründung der Festsetzungen.....	14
6.1	Art der baulichen Nutzung:	14
6.2	Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.....	19
6.3	Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, sowie Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen	21
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	22
6.5	Flächen für den Gemeinbedarf	22
6.6	Verkehrsflächen.....	22
6.7	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	22
6.8	Versorgungsflächen.....	23
6.9	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen	23
6.10	Grünflächen	24
6.10.1	Private Grünflächen.....	24
6.10.2	Öffentliche Grünflächen.....	24
6.11	Wasserflächen, sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses.....	25
6.12	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25

6.13	Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastet sind	26
6.14	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchV, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.....	26
6.15	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	27
6.16	Zuordnung der Kompensationsflächen	28
6.17	Örtliche Bauvorschriften.....	28
7	Grünordnung	29
7.1	Grünordnerische Maßnahmen	29
7.2	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, Gegenüberstellung von Maßnahmen und Konflikten	29
8	Artenschutz.....	35
8.1	FFH- und Vogelschutzgebiete	35
8.2	Besonderer Artenschutz	35
9	Denkmalschutz	37
10	Bodenschutz	38
11	Bodenordnung.....	38
12	Kosten	38
12.1	Regen- und Schmutzwasserableitung im Gebiet.....	38
12.2	Öffentliche Verkehrsflächen.....	38
13	Umweltbericht.....	39
13.1	Inhalte und der Ziele der Planung.....	39
13.2	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen	39
13.2.1	Fachgesetze	39
13.2.2	Fachplanungen.....	43
13.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	44
13.3.1	Status-Quo	44
13.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	47
13.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
13.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	50
13.4.1	Boden, Natur und Landschaft.....	50
13.4.2	Immissionsschutz	51
13.5	Planungsalternativen	51
13.6	Technische Verfahren der Umweltprüfung und ev. Schwierigkeiten bzw. fehlende Kenntnisse	52
14	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring).....	52
15	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	52
15.1	Zielsetzung der Planung	52
15.2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	53
15.3	Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	53
15.4	Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	54

1 Anlass und Ziele der Planung

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

Die Betreiber dieser Einzelhandelsbetriebe haben diese Vorhaben in einem „städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung/Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Martin-Luther-Straße in Neustadt an der Weinstraße“ durch das bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten beauftragten Büro „Stadt+Handel“ (Gutachten vom 25.02.2015) in Hinblick auf die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen untersuchen lassen.

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

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

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

2 Verfahren

2.1 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat in seiner Sitzung am 22.05.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Böbig – IV. Änderung“ im Stadtbezirk Nr. 14 gefasst. In gleicher Sitzung wurde vom Rat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 20.06.2013 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan - Vorentwurf lag in der Zeit 01.07.2013 bis 15.07.2013 öffentlich aus. Die TÖB wurden mit e-mail vom 20.06.2013 gebeten, eine Stellungnahme bis zum 15.07.2013 abzugeben.

In der Sitzung am 24.10.2013 hat der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße über die innerhalb der o.g. Beteiligung der Bürger und der TÖB eingegangenen Anregungen abgewogen und den Beschluss zur Offenlage gefasst. Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplan-Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.01.2014 bis 07.02.2014 statt. Der Beschluss zur Offenlage wurde im Amtsblatt am 19.12.2013 öffentlich bekannt gemacht.

Während der Auslegungszeit gingen 3 Anregungen ein, über die der Stadtrat am 17.09.2015 abgewogen und entschieden hat. Die Betroffenen wurden mit Schreiben vom..... über das Ergebnis dieser Entscheidung in Kenntnis gesetzt.

Aufgrund einer Planänderung wurden eine erneute Offenlage sowie eine erneute Behördenbeteiligung erforderlich. Der Beschluss zur erneuten Offenlage sowie zur erneuten Behördenbeteiligung

gung wurde in der Sitzung am 25.06.2015 vom Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße gefasst. In gleicher Sitzung wurde vom Rat die Umstellung des Verfahrens auf ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Während der erneuten Auslegung ging eine Anregung ein, über die der Stadtrat am 17.09.2015 abgewogen und entschieden hat. Die Betroffenen wurden mit Schreiben vom..... über das Ergebnis dieser Entscheidung in Kenntnis gesetzt.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am 17.09.2015.

2.2 Verfahrenswahl

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

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

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

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan werden somit keine UVP-pflichtigen Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von maximal 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Trotz der Möglichkeit eines Verzichts auf eine frühzeitige Beteiligung wurde dieser Verfahrensschritt durchgeführt. Ebenso ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht beigelegt.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch

Im Norden:

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

Im Osten:

durch die westliche Grenze der Flurstücke 1663/21, 1663/10, 1888/5, 1663/11 sowie eine Linie 16 m östlich der westlichen Grenze des Flurstücks 1670/8.

Im Süden:

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

Im Westen:

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

In das Planungsgebiet einbezogen sind folgende Flurstücke:

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

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

3.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Innenstadt im Stadtbezirk Nr. 14 und wird eingegrenzt von den bestehenden Bebauungen an der Winzinger Straße im Westen, der Mönchgartenstraße im Süden und dem Schulzentrum Böbig im Süden und Osten sowie der berufsbildenden Schule im Norden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha.

3.3 Bestandsaufnahme / Eigentumsverhältnisse

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

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

Weiterhin befinden sich an der Winzinger Straße die Anwesen Winzinger Straße 76 und 78. Das Anwesen Winzinger Straße 76 ist im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße“, herausgegeben von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, enthalten und unterliegt somit den Bestimmungen des Denkmalrechts. Es handelt sich um den sogenannten „Mönchshof“, eine ummauerte Hofanlage mit einem Satteldach aus der Mitte des 18. Jahrhunderts mit großflächigen Gebäudeerweiterungen – samt Herstellung des Walmdaches – aus dem Jahr 1910. Rückwärtig der Hofanlage ist zudem eine parkartige Gartenanlage vorhanden.

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

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

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

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

4 Entwicklung aus übergeordneten Planungen und bestehendes Baurecht

4.1 Einheitlicher Regionalplan

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Planungsgebiet als „Siedlungsbereich Wohnen“ erhalten.

Als Grundsatz ist dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

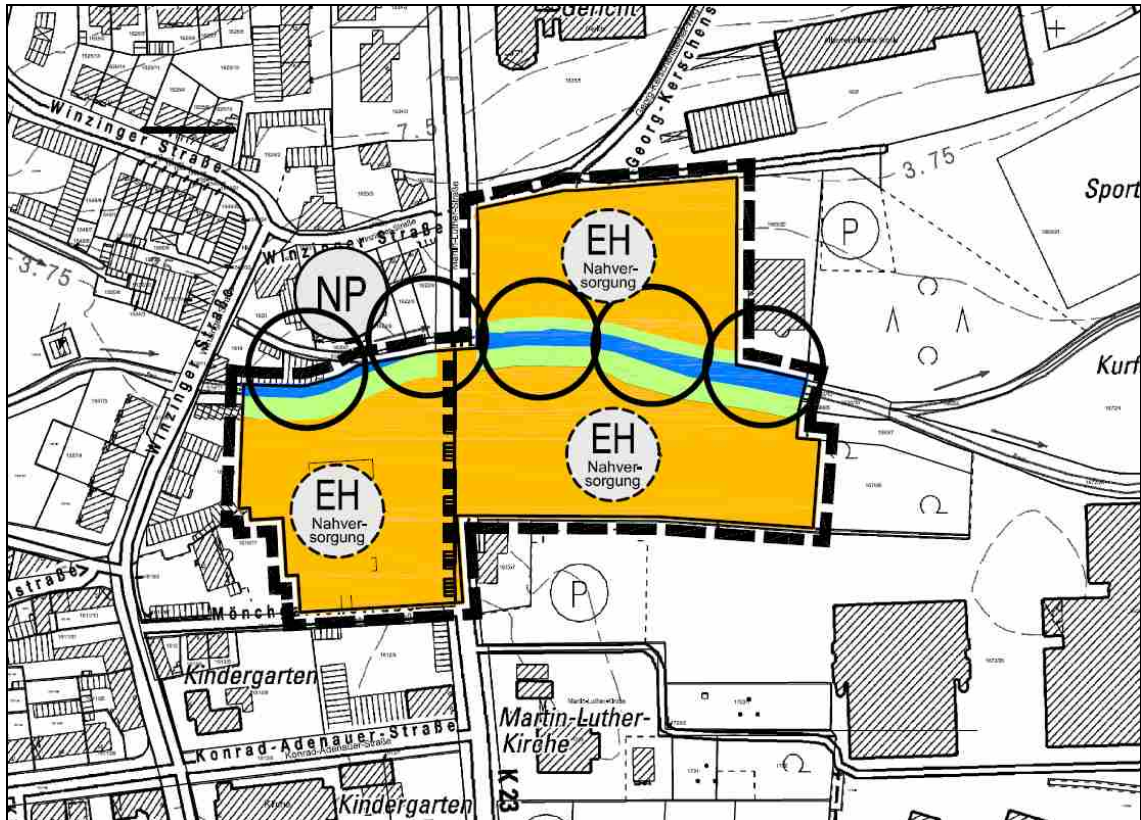
Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot)
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).

4.2 Flächennutzungsplan

Im FNP der Stadt Neustadt in der mit Veröffentlichung der Teiländerung „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“ wirksamen Fassung stellt das Planungsgebiet überwiegend als Sonderbaufläche „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ dar. Weiterhin sind beidseits des Speyerbachs Grünflächen dargestellt. Der Speyerbach weist zudem eine Darstellung als „erhaltenswerte bzw. zu entwickelnde Vernetzungslinie“ sowie als geplanter „geschützter Landschaftsbestandteil“ auf.

Der nordöstliche Bereich des Planungsgebietes sowie die Bebauung an der Winzinger Straße sind nicht durch die Teiländerung „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“ abgedeckt. Dort gilt noch der ursprüngliche Flächennutzungsplan 2005 mit der Darstellung einer gemischten Baufläche.



Flächennutzungsplan-Änderung „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“

Der Bebauungsplan kann in Hinblick auf die beabsichtigten Festsetzungen zum Einzelhandel im nordöstlichen Teil seines Geltungsbereiches nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Einbeziehung einer im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche in das geplante Sondergebiet dient jedoch der sinnvollen Arrondierung des Nahversorgungs Bereichs; eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist nicht zu befürchten.

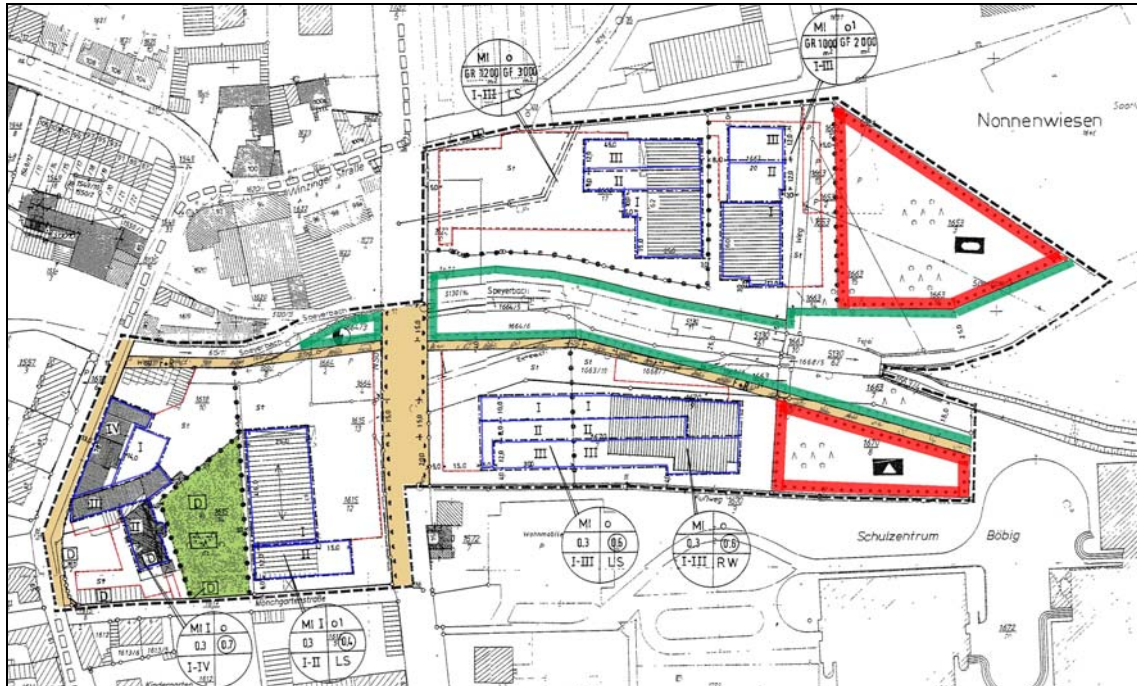
Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

4.3 Bestehendes Baurecht

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

- Alle Bauflächen sind als Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Bürogebäude, Geschäftsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Nicht zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von – ausnahmsweise – zulässigen Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittel (Nahrungsmittel und Getränke) sowie bestimmte, nicht-innenstadtrelevante Sortimente. Ebenso nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Tankstellen.
- Als Maß der baulichen Nutzung sind für die Flächen nördlich des Speyerbachs abschließende Grund- und Geschoßflächen festgesetzt. Südlich des Speyerbachs gilt eine GRZ von 0,3 und eine GFZ zwischen 0,3 und 0,7. Zulässig sind I bis III Vollgeschosse; an der Winzinger Straße auch IV.
- Es gilt die offene Bauweise

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weitgehend eng um die bestehenden Gebäude gezogen, erlauben aber einzelne Erweiterungen.
- Der Speyerbach ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Südlich dieser öffentlichen Grünfläche ist ein öffentliche Verkehrsfläche „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.
- Im Osten sind zwei Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie „Sportplatz, Kleinspielfeld, Gymnastik“ festgesetzt.



Bebauungsplan „Im Böbig – II. Änderung“

5 Städtebauliche Konzeption

5.1 Baustruktur

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

An dieser Zweiteilung des Planungsgebietes soll festgehalten werden. Zur Sicherung der Nahversorgung in den östlichen Wohnbezirken von Neustadt an der Weinstraße wird daher akzeptiert, dass auch künftig die Einzelhandelsmärkte als isolierte Baukörper auf großen Grundstücken ohne relevante stadträumliche Bezüge errichtet bzw. erweitert werden.

5.2 Nutzungen

Das Planungsgebiet gliedert sich in insgesamt drei Nutzungsbereiche:

- Mischgebiet an der Winzinger Straße

Für die bestehende Bebauung entlang der Winzinger Straße gilt es, im Bebauungsplan insbesondere die künftigen Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude vor dem Hintergrund der in-

nenstadtnahen Lage, des Denkmalschutzes und der angrenzenden Nutzungen abzustecken.

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

- Einzelhandel beidseits der Martin-Luther-Straße

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

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

- Gaststätte

Östlich der Martin-Luther-Straße, nördlich des Speyerbachs, befindet sich eine Gaststätte mit integrierter Brauereianlage. Gemäß dem Eigentümerinteresse soll diese Nutzung kurz- bis mittelfristig aufgegeben werden.

5.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt von der Martin-Luther-Straße aus.

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

Die 3 Einkaufsmärkte liegen im mittleren Abschnitt der Martin-Luther-Straße. Die Einmündungen des REWE- und ALDI-Marktes sind direkt gegenüber angeordnet und bilden dadurch eine Kreuzung mit der Martin-Luther-Straße bei der auch Geradeausverkehr zwischen den Märkten möglich ist. Der Anschluss des LIDL-Marktes an die Martin-Luther-Straße erfolgt über eine T-Einmündung. Beide Knotenpunkte sind vorfahrtgeregelt. Auf der Martin-Luther-Straße sind Linksabbiegestreifen zu allen drei Einmündungen angelegt.

Der REWE-Markt hat heute einen zusätzlichen Anschluss im Westen an die Winzinger Straße, der allerdings über ein Privatgrundstück führt. Dadurch wird der REWE-Parkplatz auch von Durchgangsverkehr (Schleichverkehr) genutzt, der die südlich liegende, signalisierte Einmündung Konrad-Adenauer-Straße / Martin-Luther-Straße umfahren will. Dies spielt insbesondere in den Hauptverkehrszeiten eine Rolle, wenn an dieser Einmündung längere Rückstaus auftreten. Im Zuge der Planung soll diese Schleichwegeverbindung unterbunden werden.

Zur Prüfung der Auswirkungen der geplanten Verkaufsflächenerweiterungen wurde eine verkehrliche Stellungnahme beim Büro Retzko+Topp, welches bereits die Teilfortschreibung des Gesamtverkehrsplans von Neustadt an der Weinstraße erarbeitet hat, eingeholt (Retzko+Topp, Januar 2014). Dieses Gutachten wurde aufgrund einer Vergrößerung der beabsichtigten Verkaufsfläche eines Marktes im November 2014 ergänzt (Retzko+Topp, November 2014).

Die Berechnung kommt für den Prognosefall (mit Verkaufsflächenerweiterungen) in der Spitzenstunde Werktag nachmittags zu folgenden Ergebnissen:

„An der Einmündung LIDL wird im Linksabbiegestrom von der Martin-Luther-Straße (Nord) auch im Prognosefall eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A) erreicht. Die mittlere Wartezeit ist kleiner 10 Sekunden. Im Rechtsabbiegestrom vom LIDL-Parkplatz wird die Verkehrsqualität nur geringfügig schlechter. Bei einer mittleren Wartezeit von 10 Sekunden ist die Verkehrsqualität gut

(Stufe B). Im Linksabbiegestrom vom LIDL-Parkplatz wird wiederum eine befriedigende Verkehrsqualität (Stufe C) erreicht. Die mittlere Wartezeit steigt gegenüber dem Prognose-Nullfall nur geringfügig auf 25 Sekunden. Die Rückstaulänge in den untergeordneten Verkehrsströmen, die während der Spitzenstunde mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% nicht überschritten wird, beträgt 1 Fahrzeug (ca. 6m). Die vorhandenen Aufstelllängen reichen damit auch im Prognosefall gut aus. Die Ergebnisse gelten für den vorweihnachtlichen Spitzenverkehr, im Normalverkehr sind sie noch besser.

An der Einmündung REWE / ALDI wird in den Linksabbiegeströmen von der Martin-Luther-Straße und in den Rechtsabbiegeströmen vom REWE- und ALDI-Parkplatz auch im Prognosefall eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A) erreicht. Die mittlere Wartezeit ist kleiner 10 Sekunden. Im kombinierten Linksabbiege-/Geradeausstrom vom ALDI-Parkplatz ist die Verkehrsqualität nun ausreichend (Stufe D). Die mittlere Wartezeit erhöht sich gegenüber dem Prognose-Nullfall von 24 auf 32 Sekunden. Im kombinierten Linksabbiege-/ Geradeausstrom vom REWE-Parkplatz verschlechtert sich die Verkehrsqualität weiter, die Leistungsfähigkeitsgrenze wird aber noch nicht erreicht (Verkehrsqualität E, Sättigungsgrad 51%). Die mittlere Wartezeit steigt von 28 auf 46 Sekunden. Dies bedeutet, dass sich Rückstaus erst nach längerer Wartezeit wieder auflösen. Die Rückstaulängen in den untergeordneten Verkehrsströmen, die während der Spitzenstunde mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% nicht überschritten wird, bleiben jedoch für alle Verkehrsströme kurz. Sie betragen in der Martin-Luther-Straße und in den Rechtsabbiegeströmen der Einkaufsmärkte weiterhin nur 1 Fahrzeug (ca. 6m), im kombinierten Linksabbiege-/Geradeausstrom vom ALDI-Parkplatz 2 Fahrzeuge (ca. 12m), im kombinierten Linksabbiege-/Geradeausstrom vom REWE-Parkplatz 3 Fahrzeuge (ca. 18m). Die Ergebnisse gelten für den Normalverkehr.

Mit einer rechnerisch relativ schlechten Verkehrsqualität (längeren Wartezeiten) ist durch die Verkaufsflächenerweiterung also nur bei der Ausfahrt links oder geradeaus aus dem REWE-Parkplatz zu rechnen. An der Ausfahrt vom ALDI-Parkplatz ist die Verkehrsqualität für Linksabbieger und Geradeausfahrer ausreichend, an der Ausfahrt vom LIDL-Fahrplatz befriedigend.

Auf der Martin-Luther-Straße treten an den Parkplatzzufahrten auch mit Verkaufsflächenerweiterung keine Verkehrsprobleme auf. Die Verkehrsqualität für die Linksabbieger in die Parkplätze bleibt sehr gut. Die Länge der Linksabbiegestreifen reicht in der Martin-Luther-Straße überall gut aus.

Wegen der gepulsten Fahrzeugankünfte in der Martin-Luther-Straße und dem Rückstau von der Konrad-Adenauer-Straße bis zum REWE-Parkplatz ist die Ausfahrt aus den Parkplätzen tatsächlich leichter und leistungsfähiger als berechnet, die Verkehrsqualitäten sind entsprechend besser. Die Verkaufsflächenerweiterungen sind verkehrlich verträglich. Lediglich bei Spitzenbelastungen, z.B. in der Vorweihnachtszeit, kann es vor allem bei der Ausfahrt aus dem REWE-Parkplatz zu längeren Wartezeiten kommen. Es wird darauf hingewiesen, dass am signalisierten Knotenpunkt Martin-Luther-Straße / Konrad-Adenauer-Straße bereits heute längere Rückstaus zu beobachten sind. Durch den prognostizierten allgemeinen Verkehrszuwachs bis 2025, die Verkaufsflächenerweiterungen und die Sperrung des Anschlusses des REWE-Marktes an die Winzinger Straße wird sich dies in Zukunft verschärfen. Hier sollte nach Verbesserungsmöglichkeiten gesucht werden.“ (Retzko+Topp, Januar 2014).

Die bisherigen Ergebnisse waren zu überprüfen, da ein Markt mit bislang 870 m² Verkaufsfläche statt auf 1.200 m² nun auf bis zu 1.361 m² Verkaufsfläche erweitert werden soll. Hierfür entfällt jedoch das Verkehrsaufkommen zum Neustadter Brauhaus, das über dieselbe Zufahrt wie der Markt an die Martin-Luther-Straße angebunden ist.

Gemäß der ergänzenden Verkehrlichen Stellungnahme (Retzko+Topp, November 2014) liegen die den Untersuchungen zur Verkehrsqualität zu Grunde gelegten Verkehrsbelastungen, die von den zu erweiternden Märkten ausgehen, in mehrfacher Hinsicht auf der sicheren Seite. Die zusätzlich geplante Erweiterung der Verkaufsfläche von 200 m² (von 1.200 m² auf 1.400 m²) entspricht einer Steigerungsrate von 17%. Mit den gleichen Ansätzen wie in der Verkehrlichen Stellungnahme vom Januar 2014 kann dadurch mit ca. 10% mehr Kunden und 10% mehr Kundenverkehr gerechnet werden. Der Mehrverkehr in Höhe von 10% ist aber nur halb so hoch wie der Mehrverkehr der Vorweihnachtszeit gegenüber einem Normalwerktag, der bei einem Lebensmittelmarkt bei ca. 20% liegt. Noch größer wird die Differenz, wenn berücksichtigt wird, dass durch den Wegfall des Neustadter Brauhauses der davon erzeugte Verkehr entfällt.

„Die Verkehrsqualitätsberechnungen in der Verkehrlichen Stellungnahme vom Januar 2014 für 1.200 m² Verkaufsfläche zeigen, dass am Knoten Martin-Luther-Straße / LIDL sogar in der Vorweihnachtszeit noch große Kapazitätsreserven bestehen. Der Linksabbieger aus der Martin-Luther-Straße hat eine sehr gute Verkehrsqualität (Stufe A), der Linkseinbieger vom LIDL-Parkplatz in die Martin-Luther-Straße eine befriedigende Verkehrsqualität (Stufe C). Eine Steigerung der Verkehrsbelastungen um 10% bei den Verkehrsströmen des LIDL-Marktes durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² hat sehr geringe Auswirkungen auf die Verkehrsqualität. Die Gesamtbelastung des Knotenpunktes nimmt nur um ca. 1,5 % zu (ca. 20 Fahrzeuge in der Spitzenstunde nachmittags). Die mittlere Wartezeit des Linkseinbiegers erhöht sich in der Vorweihnachtszeit lediglich um 1 Sekunde (von 25 auf 26 Sekunden). Die Verkehrsqualität bleibt befriedigend (Stufe C). Dabei ist der entfallende Verkehr des Neustadter Brauhauses noch gar nicht berücksichtigt. An Normalwerktagen ist die Verkehrsqualität noch besser.“ (Retzko+Topp, November 2014, S. 3).

Zusätzliche Verkehre, die mit einer zusätzlichen Erweiterung des nördlich des Speyerbachs gelegenen Markts verbunden sein können, sind laut der ergänzenden verkehrlichen Stellungnahme grundsätzlich ungünstig für die Verkehrsqualität am Knoten Martin-Luther-Straße / REWE / ALDI. *„Da die Zunahme der Gesamtbelastung des Knotens allerdings deutlich unter 1% liegt, sind die Auswirkungen so gering, dass sie vernachlässigt werden können. Das Gleiche gilt für eine Verschlechterung der Verkehrsqualität am Knoten Martin-Luther-Straße / Konrad-Adenauer-Straße.“ (Retzko+Topp, November 2014, S. 4).*

Änderungen an der übergeordneten Verkehrserschließung sind somit nicht erforderlich und werden daher auch nicht vorgesehen.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

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

Das Niederschlagswasser der Flächen westlich der Martin-Luther-Straße wird voraussichtlich wie bislang zumindest überwiegend in die Kanalisation abzuleiten sein. Einer Versickerung steht das hoch anstehende Grundwasser entgegen; eine Ableitung in den Speyerbach ist aufgrund der

Tiefenlage des Grundstücks (das Parkplatzniveau liegt deutlich unterhalb der Böschungsoberkante des Speyerbach-Ufers) erschwert. Der Abfluss in die Kanalisation darf jedoch maximal einer Wassermenge entsprechen, welche schadlos durch die nach den Regeln der Technik geplante und vorgehaltene Entwässerungseinrichtung beseitigt werden kann.

Das Niederschlagswasser der beiden Märkte östlich der Martin-Luther-Straße soll entsprechend den wasserrechtlichen Anforderungen jeweils auf den Baugrundstücken zurückgehalten und vor Ort breitflächig zur Versickerung gebracht werden. Nur soweit eine Versickerung nicht möglich ist, soll das Niederschlagswasser gedrosselt in den Speyerbach abgeleitet werden. Gegenüber der gegenwärtigen Situation ergibt sich für den LIDL-Markt eine weitergehende Rückhaltung bzw. Versickerung des Niederschlagswassers und damit eine Entlastung des Speyerbachs.

5.5 Grünflächen

5.5.1 Private Grünflächen:

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

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

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

5.5.2 Öffentliche Grünflächen

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

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

Im Rahmen dieses nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahrens sind dann in einer gesonderten umweltfachlichen Prüfung die Umweltauswirkungen des geplanten Rad- und Fußweges sowie die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen abschließend zu untersuchen und zu bestimmen.

5.6 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenbilanz:

	rechtsgültiger Bebauungsplan	künftiger Bebauungsplan
Mischgebiet	25.500 m ²	3.210 m ²
Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“	--	21.540 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	610 m ²	--
Öffentliche Verkehrsfläche	3.180 m ²	3.170 m ²
Private Verkehrsfläche	--	40 m ²
Öffentliche Grünfläche (incl. Gewässer)	4.540 m ²	3.430 m ²
Private Grünfläche	1.520 m ²	3.960 m ²
Summe	35.350 m²	35.350 m²

6 Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung:

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

Mischgebiete

Für die Mischgebietsfläche an der Winzinger Straße bleiben die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen unverändert. Um unerwünschte Agglomerationen mit den angrenzenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu vermeiden, werden jedoch künftig auch Einzelhandelsbetriebe mit den Hauptsortimenten Nahrungs- und Genussmittel ausgeschlossen.

Aus dem Bebauungsplan „Im Böbig, II. Änderung“ wird die Regelung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von bestimmten nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsortimenten übernommen. Für die benannten Sortimente sind nachteilige Auswirkungen auf den innerstädtischen sowie den sonstigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nicht zu befürchten.

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

Sondergebiete

Die bereits bislang durch Einzelhandelsbetriebe genutzten Flächen sind künftig anstatt als Mischgebiet als sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt. Aufbauend auf die Vorgaben des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zulässig sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit den „innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten“ gemäß der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“:
 - Nahrungs- und Genussmittel als Kernsortiment,
 - Drogerie, Kosmetik / Parfümerie,

- Blumen,
 - Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich,
- einschließlich einem angeschlossenen Backshop / Café.

„Innenstadtrelevante Sortimente“ und „nicht innenstadtrelevante Sortimente“ laut der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ sind als Randsortimente zulässig. „Innenstadtrelevante Sortimente“ dürfen in der Summe einen Umfang von maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche einnehmen.

Die Bestimmung der o.g. Sortimente ergibt sich aus der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ in Tabelle 33 auf den Seiten 148-152 des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Stadt + Handel 2011); diese Liste ist den Textfestsetzungen als Anlage beigelegt.

- Weiterhin zulässig sind die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten.

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

Zur Klarstellung wird geregelt, dass der Eingangsbereich (Windfang) nicht als Teil der Verkaufsfläche zu rechnen ist.

	Derzeitiger Betreiber	Bisherige Verkaufsfläche	Zielgröße Verkaufsfläche	Festgesetzte max. zul. Verkaufsflächen
Sondergebiet SO 1	REWE	1.210 m ² (incl. Getränkemarkt)	1.800 m ²	1.800 m ²
Sondergebiet SO 2	LIDL	870 m ²	1.361 m ²	1.361 m ²
Sondergebiet SO 3	ALDI	800 m ²	1.115 m ²	1.115 m ²

Die Festsetzung zur maximal zulässigen Verkaufsfläche erfolgt auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neustadt sowie der gutachterlichen Beurteilung durch das „städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung/Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben im Versorgungsbereich Lebensmittelversorgung Martin-Luther-Straße in Neustadt an der Weinstraße“, die durch das bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten beauftragten Büro „Stadt+Handel“ (Gutachten vom 25.02.2015) erstellt wurde.

Das Verträglichkeitsgutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

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

Einordnung in die Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt

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

Zur langfristigen Sicherung, der geordneten Weiterentwicklung und Ergänzung der wohnortnahen Versorgung ist in gemeinsamer Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd), des Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN) und der Stadt Neustadt an der Weinstraße die Ausweisung von sog. Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung als gebietsscharfe Abgrenzung im Rahmen der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße erfolgt. In den Versorgungsbereichen Lebensmittelnahversorgung soll zukünftig die Ansiedlung und Entwicklung von Nahversorgungsbetrieben (auch großflächigen) mit dem Hauptsortiment Lebensmittel (Lebensmittelmärkte) – auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum – zur Versorgung des umliegenden Gebiets möglich sein. In der Einzelhandelskonzeption ist der Standort der Vorhaben als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße ausgewiesen, dessen Sicherung und Weiterentwicklung, unter Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der Vorhaben, empfohlen wird.“ (Stadt+Handel, 2015, S. 31).

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

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

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

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

Städtebauliche Bewertung der zu erwartenden Umsatzumverteilung

Die bestehenden Betriebe weisen derzeit laut Stadt+Handel, 2015, S. 26 einen geschätzten Umsatz von 11,8 Mio. €/Jahr. Durch die geplanten Erweiterungen sind künftig Umsätze von ca. 17,1 bis 18,5 Mio. € zu erwarten (Stadt+Handel, 2015, S. 28). Für die städtebauliche Bewertung der Vorhaben ist entscheidend, wo der zusätzlich generierte Umsatz bislang getätigt wurde.

Laut Stadt+Handel, 2015, S. 30, zeigt sich hier folgendes Bild:

Lage	Umsatzschätzung in Mio. Euro **	Umsatzumverteilung	
		in Mio. Euro **	in %
ZVB Innenstadtzentrum Neustadt a. d. W.	23,6	0,8 – 1,1	~ 4
VLMNV ²⁵ Ibag-Gelände	7,8	0,7 – 0,9	9 – 11
VLMNV Lachen-Speyerdorf	4,5	0,1 – 0,2	3 – 4
VLMNV Mußbach	4,6	0,1 – 0,2	3 – 4
Weinstraßenzentrum	50,2	2,1 – 2,6	4 – 5
Sonstige Lagen Kernstadt Neustadt a. d. W.	14,0	0,8 – 1,0	6 – 7
Sonstige Lagen Ortsteile Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach	8,5	0,2 – 0,3	~ 3
Umsatzumverteilungsneutraler Anteil i. H. v. 5 % („Streumsatz“)		~ 0,3	–
GESAMT *	113,2	5,2 – 6,6	–

Quelle: Eigene Berechnungen 2015 auf Basis EHK Neustadt an der Weinstraße, Hahn Retail Real Estate Report 2014/2015, handelsdaten.de, ständige Auswertung einzelhandelsspezifischer Fachliteratur, Unternehmensveröffentlichungen sowie nach Angaben der Vorhabenträger.

* Differenzen zur Gesamtsumme rundungsbedingt.

** auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

– Ausweis bzw. Berechnung nicht sinnvoll.

Umsatzumverteilung für die Bestandsstrukturen des Untersuchungsraums, aus: Stadt+Handel, 2015, S. 30

Die Umsatzumverteilungen werden im Verträglichkeitsgutachten wie folgt bewertet:

„Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum Neustadt an der Weinstraße

Für das Innenstadtzentrum ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 4 % bzw. von rd. 0,8 – 1,1 Mio. Euro.

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

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

Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Ibag-Gelände ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 9 – 11 % bzw. von rd. 0,7 – 0,9 Mio. Euro.

Die Bestandsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel werden durch den angesiedelten Lebensmitteldiscounter sowie insbesondere durch den in Bau befindlichen Lebensmittelvollsortimenter geprägt. Eine zusätzliche Nahversorgungsbedeutung weist der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung durch den in Bau befindlichen Drogeriefachmarkt auf.

Anhand der prozentualen wie auch monetären Höhe der Umsatzumverteilungen sind Auswirkungen auf die Bestandsstrukturen nicht grundsätzlich auszuschließen. Insbesondere kann eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des ansässigen Lebensmitteldiscounters, der einen deutlichen Investitionsstau aufweist und nicht mehr aktuellen betreiberseitigen Standortanforderungen entspricht, nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auf diesen wird ein signifikanter Anteil der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen entfallen. Allerdings dürften die vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen bei einer grundsätzlich nicht auszuschließenden Betriebsaufgabe nicht alleinige Ursache sein, dies insbesondere wegen der aktuellen Betriebsausprägung. Für den Betrieb bestehen grundsätzlich Möglichkeiten, sich

durch entsprechende Maßnahmen (z. B. Auflösung des Investitionsstaus) an die veränderten Wettbewerbsstrukturen anzupassen.

Eine vorhabenbedingte Betriebsaufgabe des in Bau befindlichen Lebensmittelvollsortimenters kann aus fachgutachterlicher Sicht ausgeschlossen werden. Der Betrieb wird sich einerseits als modern und leistungsfähig darstellen; andererseits wird er durch die Kopplung mit dem Drogeriefachmarkt von Synergieeffekten profitieren. Zudem ist davon auszugehen, dass der avisierte Betreiber Edeka seinen bisher dato einzigen Markt in Neustadt an der Weinstraße in Betrieb halten wird. Selbst wenn es zu einer vorhabenbedingten Betriebsaufgabe des Lebensmitteldiscounters kommen sollte, wäre durch den in Bau befindlichen Lebensmittelvollsortimenter (wie auch des Drogeriefachmarkts) die dem Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung zugeordnete Nahversorgungsfunktion weiterhin vollumfänglich gewährleistet.

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

Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Lachen Lachen-Speyerdorf

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Lachen-Speyerdorf ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- *im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 3 – 4 % bzw. von rd. 0,1 – 0,2 Mio. Euro.*

Anhand der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Lachen-Speyerdorf zu erwarten.

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

Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Mußbach

Für den Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Mußbach ergeben sich vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen

- *im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 3 – 4 % bzw. von rd. 0,1 – 0,2 Mio. Euro.*

Anhand der geringen Höhe der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel sind keine vorhabenbedingten Betriebsaufgaben im Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung Mußbach zu erwarten.

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

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

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

- *für den Bereich Weinstraßenzentrum im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 4 – 5 % bzw. von rd. 2,1 – 2,6 Mio. Euro*
- *für sonstige dezentrale Streulagen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel Umsatzumverteilungen von rd. 6 – 7 % bzw. von rd. 0,8 – 1,0 Mio. Euro.*

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

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

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

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

Anhand dieser Größenordnung sind negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorgungsstrukturen in dezentralen Lagen in den Ortsteilen Mußbach, Gimmeldingen, Haardt, Königsbach aus fachgutachterlicher Sicht ebenfalls nicht zu erwarten.“ (Stadt+Handel, 2015, S. 34f)

Die Verträglichkeitsuntersuchung kommt somit zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die Erweiterungsvorhaben weder die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte noch die Nahversorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt werden (Stadt+Handel, 2015, S. 39).

Raumordnerische Bewertung der Vorhaben

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

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

- *Die Erweiterungsvorhaben sind durch ihre Lage im Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße kongruent zu Ziel 1.7.2.1 (Zentralitätsgebot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.*
- *Durch die Erweiterungsvorhaben wird der zentralörtliche Verflechtungsbereich des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße nicht überschritten. Die Erweiterungsvorhaben sind kongruent zu Z 1.7.2.3 (Kongruenzgebot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.*
- *Durch die Erweiterungsvorhaben werden weder die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte noch die Nahversorgung der Bevölkerung wesentlich beeinträchtigt. Die Erweiterungsvorhaben sind kongruent zu Z 1.7.2.4 (Beeinträchtigungsverbot) des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.*
- *Der Standort der Erweiterungsvorhaben befindet sich im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße. Die Erweiterungsvorhaben sind kongruent zu Z 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.*
- *Die Erweiterungsvorhaben sind kongruent zu Z 1.7.3.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.*

Die Erweiterungsvorhaben sind kongruent zu den im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar formulierten Zielen der Regionalplanung. Somit ist die raumordnerische Verträglichkeit der Erweiterungsvorhaben, Z 1.7.2.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar, nachgewiesen.“ (Stadt+Handel, 2015, S.40)

6.2 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

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

Mischgebiete

Winzinger Straße 78

Im Mischgebiet an der Winzinger Straße sind bislang eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschößflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Teil der zugehörigen Baugrundstücksfläche des Anwesens Winzinger Straße 78 als Sondergebiet bzw. als öffentliche Grünfläche entlang des Speyerbachs festgesetzt und steht somit nicht mehr als maßgebendes Baugrundstück für die Berechnung von GRZ und GFZ zur Verfügung. Zur Kompensation der verringerten Flächengröße wird daher für das Anwesen Winzinger Straße 78 eine Erhöhung der GRZ auf 0,5 und der GFZ auf 1,8 erforderlich, um im Ergebnis den heute vorhandenen Bestand planungsrechtlich weiterhin absichern zu können. Die GRZ darf zudem für

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen sowie für baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 1,0 überschritten werden. Damit findet die bestehende Vollversiegelung des Grundstücks, die funktional auch weiterhin zur Gewährleistung ausreichender Stellplatzflächen erforderlich ist, Berücksichtigung.

Mit einer GFZ von 1,8 wird die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch städtebaulich gerechtfertigt, da einerseits diese Geschossfläche bereits heute im Bestand zulässigerweise vorhanden ist und andererseits durch Übertragungen eines Grundstücks an die Stadt Neustadt Flächen aus der Berechnungsgrundlage entzogen werden. Im städtebaulichen Gesamtkontext sind zudem die öffentlichen Grünflächen entlang des Speyerbachs sowie die private Gartenfläche mit zu betrachten. Durch diese öffentlichen und privaten Grünflächen wird gewährleistet, dass trotz der Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit bleiben für das Anwesen Winzinger Straße 78 unverändert; jedoch entfällt die bislang vorgesehene Erweiterungsmöglichkeit im rückwärtigen Bereich des Anwesens Winzinger Straße 78 um ein eingeschossiges Gebäudeteil.

Winzinger Straße 76

Im Bereich des Anwesens Winzinger Straße 76 wird die GRZ zur planungsrechtlichen Absicherung des bereits vorhandenen Gebäudebestandes mit 0,35 festgesetzt; die Überschreitungsregelung für Stellplätze etc. gilt jedoch auch hier, da auch dieses Grundstück – angesichts der planungsrechtlichen Ausklammerung der zugehörigen Gartenfläche - weitestgehend versiegelt ist. Es bleiben maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die bislang festgesetzte GFZ von 0,7 bleibt unverändert.

Sondergebiete

Für die drei Sondergebiete erfolgt künftig anstelle der Festsetzung einer Grundflächenzahl eine abschließende Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche. Die Festsetzung erfolgt ausgehend von den konkret geplanten Gebäudegrößen, ist allerdings zur Ermöglichung geringfügiger Erweiterungen aufgerundet.

Für die Flächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche zugelassen.

Im Sondergebiet SO 1 westlich der Martin-Luther-Straße wird dabei eine Gesamtversiegelung von 0,95 zugelassen. Mit diesem Wert wird dem tatsächlichen – genehmigten - Versiegelungsgrad des Grundstücks, der nicht nur durch die Gebäude, sondern insbesondere auch durch die Stellplatzanlagen bestimmt wird, Rechnung getragen (vgl. Flächenbilanzierung in Kapitel 7.2). Weiterhin ist berücksichtigt, dass durch Flächenabgaben im nördlichen Randbereich zugunsten einer öffentlichen Grünfläche entlang des Speyerbachs die Bemessungsgrundlage für die zulässige Versiegelung verringert wird. Im städtebaulichen Gesamtkontext sind zudem die öffentlichen Grünflächen entlang des Speyerbachs mit zu betrachten. Durch diese öffentlichen Grünflächen wird gewährleistet, dass trotz der Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Sondergebiet SO 2 östlich der Martin-Luther-Straße nördlich des Speyerbachs wird eine Gesamtversiegelung von 0,85 zugelassen. Auch hier wird dem tatsächlichen – genehmigten - Ver-

siegelungsgrad der Grundstücke Rechnung getragen (vgl. Flächenbilanzierung in Kapitel 7.2). Gegenüber dem bisherigen Bestand ergibt sich eine Minderung der versiegelten Fläche um ca. 690 m².

Im Sondergebiet SO 3 östlich der Martin-Luther-Straße südlich des Speyerbachs wird eine Gesamtversiegelung von 0,72 zugelassen. Auch dieser Wert orientiert sich am heutigen Bestand und lässt nur im Bereich der konkret geplanten Erweiterung des Gebäudes nach Osten eine zusätzliche Versiegelung zu.

Analog zur maximal zulässigen Grundfläche wird für die drei Sondergebiete eine maximal zulässige Geschossfläche festgesetzt. Zugleich werden die Trauf- und die Firsthöhe als Maximalwerte auf Grundlage des Bestandes bzw. der konkreten Planungen als abschließende Höhen über NN festgesetzt. Mit der Begrenzung der maximalen Traufhöhe ist gewährleistet, dass nur eingeschossige Gebäude errichtet werden können. Auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse wird daher verzichtet.

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

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

Mischgebiet

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

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

Sondergebiete

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

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

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

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

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen zur Lage von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen werden für die Sondergebiete aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

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

Dies gilt – bezogen auf das Anwesen Winzinger Straße 76 – auch für Garagen. Im Bereich des Anwesens Winzinger Straße 78 wird jedoch die Festsetzung, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, beibehalten. Zusätzlich werden allerdings Garagen auch innerhalb gesondert festgesetzter Flächen für Garagen zugelassen. Eine solche Fläche wird in Richtung des künftigen Sondergebietes ausgewiesen. Sinn der Festsetzung ist insbesondere, den nördlichen Randbereich des Grundstücks in Richtung der öffentlichen Grünfläche zum Speyerbach von Garagen frei zu halten, um eine offenere Wirkung des künftig öffentlichen Grünzugs zu gewährleisten.

6.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die bisherige Fläche für Gemeinbedarf südlich des Speyerbachs wird um ca. 16 m verkürzt und statt dessen als private Grünfläche zugunsten des Sondergebiets SO 3 (derzeitiger Betreiber: ALDI) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Flächenverlust, der durch den Fuß- und Radweg entlang des Speyerbachs entsteht, ausgeglichen.

6.6 Verkehrsflächen

Die Festsetzungen zu den öffentlichen Straßenflächen werden weitestgehend unverändert aus dem Bebauungsplan „Im Böbig – II. Änderung“ übernommen. Entlang der Winzinger Straße wird die Festsetzung jedoch in kleinen Flächenbereichen an den tatsächlichen heutigen Bestand angepasst.

Auch die festgesetzten Zufahrtsverbote werden übernommen. Die bestehenden und zu erhaltenen Zufahrten zu den Einzelhandelsstandorten bleiben in ihrer bisherigen Lage fixiert.

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

6.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der räumlichen Lage verändert werden die bereits im bislang rechtsgültigen Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Fuß- und Radweg entlang des Speyerbachs, nachdem hier die Planungsabsichten nochmals grundlegend geprüft und zugleich weiter konkretisiert wurden.

Insbesondere wurde alternativ zur bislang festgesetzten Führung des Fuß- und Radwegs auf der Südseite des Speyerbachs eine Lage auf der Nordseite geprüft und einem naturschutzfachlichen Variantenvergleich unterzogen (Björnsen Beratende Ingenieure, Mai 2015). Ergebnis der naturschutzfachlichen Betrachtung ist, dass eine Führung auf der Nordseite *„aus naturschutzfachlicher Sicht einen geringeren Eingriff darstellt, da weniger in die bestehenden Biotoptypen und das Schutzgut Boden eingegriffen wird“* (Björnsen Beratende Ingenieure, Mai 2015, S. 5).

Unter Aspekten der Verkehrssicherheit ist eine Führung nördlich des Speyerbachs jedoch mit einem erheblichen und kaum vertretbaren Konfliktpotenzial verbunden. Dies ergibt sich einerseits aus der Tatsache, dass auf einem kurzen Stück entlang der Martin-Luther-Straße auf der Ostseite eine Radwegeführung in beiden Richtungen erforderlich wird, obwohl die Radwege ansonsten als Einrichtungsradwege ausgewiesen sind. Für einen verkehrsgerechten Ausbau des betreffenden Teilstücks als Zweirichtungsradweg steht im Bereich der Brücke über den Speyerbach jedoch nicht ausreichend Platz zur Verfügung. Andererseits sind im Bereich der Stellplatzanlage des nördlich des Speyerbachs gelegenen Einzelhandelsmarkts grundlegende Verkehrskonflikte zwischen Radverkehr und ein- bzw. ausparkenden Fahrzeugen zu erwarten. Für eine alternativ denkbare räumliche Trennung von Stellplatzanlage und Fuß- und Radweg steht nicht ausreichend Fläche zur Verfügung. Zudem würde bei einer getrennten Führung der naturschutzfachliche Vorteil eines geringeren Flächenverbrauchs entfallen.

Schließlich ist die Radwegeführung im Norden über die LIDL-Stellplatzanlage auch unter touristischen, gestalterischen sowie landschaftsräumlichen Kriterien als unattraktiv einzustufen.

Daher wird an der Führung des geplanten bachbegleitenden Fuß- und Radwegs auf der Südseite festgehalten.

Festgesetzt wird eine insgesamt 4 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Die tatsächliche Ausbaubreite ist jedoch mit nur 3,50 m vorgesehen; die zusätzlichen 0,5 m dienen der Herstellung der Wegebegrenzungen.

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

Westlich der Martin-Luther-Straße besteht für eine solche Festsetzung kein Erfordernis.

6.8 Versorgungsflächen

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

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

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

bende Versickerungsfläche sowie die Fläche der zusätzlichen Versickerungsfläche als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Auf dem Grundstück des LIDL-Markts werden die Versickerungs- und Rückhalteflächen aufbauend auf der konkreten Entwässerungskonzeption, jedoch in generalisierter Form, übernommen. Zu dieser Entwässerungskonzeption hat die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt, mit Mail vom 26.02.2015 ihr grundsätzliches Einverständnis erteilt.

6.10 Grünflächen

6.10.1 Private Grünflächen

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

Diese räumliche Einschränkung der privaten Grünfläche führt zu einem Verlust von ca. 560 m² Gartenfläche, die aufgrund ihres Bewuchses mit alten Bäumen sowohl eine naturschutzfachliche Bedeutung als auch eine Bedeutung für das Stadtbild hat. Weiterhin ist die Gartenanlage Teil des denkmalgeschützten Ensembles des Anwesens Winzinger Straße 76.

Der Eingriff in die Gartenfläche wird dennoch hingenommen, da

- ohne einen Eingriff in die Gartenfläche eine Erweiterung des bestehenden Lebensmittelvollsortiment-Marktes nicht möglich gewesen wäre. Die Erweiterung ist jedoch zur Sicherung des Bestandes dieses Marktes und somit zur Sicherung der örtlichen Nahversorgung für die umgebenden Wohngebiete erforderlich.
- die vorhandenen Bäume aufgrund des Alters und Schädigungen durch die Nähe zum bestehenden Gebäude des REWE-Marktes aus Sicht des Eigentümers nicht mehr dauerhaft verkehrssicher sind und daher zumindest mittelfristig ohnehin gefällt werden müssen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurden die Schädigungen der vorhandenen Bäume in einem Ortstermin am 22.11.2012 und die Einschätzung der mittelfristigen Abgängigkeit der Bäume bestätigt.
- die nachteiligen Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Anwesen Winzinger Straße 76 im Baugenehmigungsverfahren durch eine Verpflichtung zur denkmalgerechten Aufwertung der bestehenden Gebäude kompensiert werden kann.

Im Bereich angrenzend an die Sondergebietsflächen werden die Randbereiche zum Speyerbach sowie zur Martin-Luther-Straße hin als private Grünflächen festgesetzt, da diesen Flächen eine stadträumliche Wirkung zukommt und sie zugleich entlang des Speyerbachs die Funktion des geplanten Grünzuges unterstützen sollen. Im Bereich SO 3 (derzeitiger Betreiber: ALDI) wird dabei eine private Grünfläche über einen Teil der bestehenden Stellplätze nördlich des vorhandenen Gebäudes festgesetzt. Im Rahmen der angestrebten Erweiterung des Gebäudes sind die betreffenden Flächen somit zu entsiegeln.

Über die gesondert festgesetzten privaten Grünflächen hinaus ergibt sich der Mindestgrünanteil der Grundstücke im Umkehrschluss aus den Bestimmungen zur maximal zulässigen Grundfläche.

6.10.2 Öffentliche Grünflächen

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan setzt entlang des Speyerbachs öffentliche Grünflächen fest. Diese Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan „Im Böbig - II. Änderung“ übernom-

men und – in Verbindung mit dem geplanten Fuß- und Radweg entlang des Speyerbachs – räumlich neu abgegrenzt.

Zielsetzung der Neuabgrenzung der öffentlichen Grünfläche ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung der in Kapitel 5.4.2 dargestellten Konzeption eines durchgängigen Grünzuges entlang des Speyerbachs unter Berücksichtigung der bislang bestehenden Eigentumsverhältnisse der Grundstücke zu schaffen. Die Planung des Fuß- und Radweges selbst bedarf eines eigenen wasserrechtlichen Verfahrens, in dem die Höhenlage des Weges und die damit einhergehenden erforderlichen Böschungsbreiten festzulegen sind. Weiterhin sind im Rahmen dieses nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahrens in einer gesonderten umweltfachlichen Prüfung die Umweltauswirkungen des geplanten Rad- und Fußweges sowie die zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen abschließend zu untersuchen und zu bestimmen.

Durch die geplante Abgrenzung der öffentlichen Grünflächen kommt es zu folgenden Inanspruchnahmen bislang privater Baugrundstücksflächen:

- Östlich der Winzinger Straße ca. 105 m². Die Flächen sind teilweise durch insgesamt 7 Garagen bebaut.
- Östlich der Martin-Luther-Straße, südlich des Speyerbachs: 750 m²

Diese Inanspruchnahmen bisheriger privater Baugrundstücksflächen ist durch die Grundstückseigentümer im Interesse der Schaffung einer öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Speyerbachs hinzunehmen.

Östlich der Martin-Luther-Straße, beidseits des Speyerbachs, bleiben zudem die Flächen unmittelbar entlang des Speyerbachs bis zur bestehenden privaten bzw. geplanten öffentlichen Verkehrsfläche wie bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit Umsetzung der Bebauungsplanninhalte erhält die Stadt Neustadt die eigentumsrechtliche Verfügungsgewalt über den Gewässerrandstreifen und damit verbesserte Möglichkeiten zur Gewässerunterhaltung. Diese Verfügungsgewalt ist zur Umsetzung gegebenenfalls anzustrebender Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässersituation erforderlich. Für den bisherigen Eigentümer der Fläche ergeben sich Entlastungen in Hinblick auf seine Unterhaltungspflichten. Nachteilige Auswirkungen auf die Bebauungsmöglichkeiten der angrenzenden Grundstücke ergeben sich nicht, da der Gewässerrandstreifen ohnehin dem wasserrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gemäß § 76 Landeswassergesetz unterliegt und eine bauliche Nutzung daher bereits bislang nicht zulässig war.

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

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

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

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

Bezüglich des Niederschlagswassers wird entsprechend den wasserrechtlichen Bestimmungen eine Prioritätenfolge festgesetzt, die bei der Aufstellung einer mit der zuständigen Wasserbehör-

de bzw. den Eigenbetrieben der Stadt Neustadt an Weinstraße abzustimmenden Entwässerungskonzeption zu beachten ist:

- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG nur in eine dafür zugelassene Anlage eingeleitet werden, sofern es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.
- Im Rahmen des Entwässerungskonzeptes der Stadt Neustadt an der Weinstraße wird für die Grundstücke eine Entwässerungseinrichtung vorgehalten, über die ein Niederschlagswasserabfluss erfolgen kann. Der maximale Spitzenabfluss darf einer Wassermenge entsprechen, welcher durch die nach den Regeln der Technik geplanten und vorgehaltenen Entwässerungseinrichtung schadlos beseitigt werden kann.
- Übersteigende Wassermengen sind im Sinne der geltenden Rechtsvorschriften vorrangig auf dem Grundstück zu verwerten bzw. zu versickern

Diese Festsetzung wird in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 durch die Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (vgl. Kapitel 6.9) ergänzt.

Für das Sondergebiet SO 2 ist die geforderte Abstimmung der Entwässerungskonzeption bereits erfolgt (Mail der SGD Süd vom 26.02.2015, vgl. Kapitel 6.). Für das Sondergebiet SO 3 steht dies noch aus. Auf Grundlage der bisherigen Entwässerung des Grundstücks und der hinzukommenden Rückhaltefläche östlich der überbaubaren Grundstücksfläche ist gewährleistet, dass trotz der geringfügigen Verkleinerung der bisherigen Rückhaltefläche (vgl. Kapitel 6.9) den wasserrechtlichen Anforderungen weiterhin Rechnung getragen werden kann. Für das Sondergebiet SO 1 sind die Anforderungen bereits abgestimmt.

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

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

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

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

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

Immissionen, die auf das Planungsgebiet einwirken, gehen insbesondere vom Verkehr der Martin-Luther-Straße aus. Angrenzend sind jedoch nur Sondergebietsflächen ohne in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht schützenswerte Nutzungen (insbesondere Wohnungen) festgesetzt, so dass bezüglich Verkehrslärmschutz keine Handlungserfordernisse gesehen werden. Die bisherige Festsetzung zum baulichen Schallschutz kann entfallen, da mit der Umwandlung des bisherigen Mischgebietes in Sondergebiete die Zulässigkeit schützenswerter Nutzungen entfällt.

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

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

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

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

- Unter Anrechnung von auf dem Grundstück festgesetzten privaten Grünflächen sind die gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (einschließlich derer zulässigen Überschreitung) verbleibenden Flächen der Baugrundstücke zu begrünen, d.h. landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Im Bereich der Einkaufsmärkte sind (Pkw-) Stellplätze, auch auf bereits befestigten Flächen, mit großkronigen einheimischen Laubbäumen zu überstellen. Westlich der Martin-Luther-Straße muss für jeweils je (angefangene) zehn Stellplätze, östlich der Martin-Luther-Straße für jeweils je (angefangene) sechs Stellplätze mindestens ein solcher Baum angepflanzt werden, der seine Funktion der Beschattung der Fläche spätestens im dritten Jahr nach der Pflanzung erfüllen kann. Gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes wird der Schlüssel östlich der Martin-Luther-Straße von 1 Baum je 4 Stellplätze auf eine Baum je 6 Stellplätze verringert, da die bisherige Pflanzverpflichtung von einem Baum je vier Stellplätzen insbesondere bei zweireihiger Stellplatzanordnung einen so dichten Bauabstand erzwingen würde, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der Bäume eingeschränkt wären (rechnerischer Baumabstand von 5 m).

Westlich der Martin-Luther-Straße wird die Begrünungsverpflichtung weitergehend auf 1 Baum je 10 Stellplätze reduziert, da sich ansonsten angesichts der begrenzten verfügbaren Flächen Konflikte mit den baurechtlich nachzuweisenden Stellplatzzahlen ergeben würden.

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

Nicht übernommen werden die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung. Eine Dachflächenbegrünung war bislang nur für Flachdächer gefordert. Da zugleich die Errichtung von Flachdächern nicht gefordert war, ergab sich aus dieser Festsetzung keine Gewähr für eine Umset-

zung, so dass die Maßnahme nicht in die Ausgleichsbilanzierung einbezogen werden konnte. Da auch weiterhin kein Flachdach zwingend festgesetzt wird, entbehrt eine Festsetzung einer zwingenden Dachflächenbegründung der städtebaulichen Erforderlichkeit. Eine zwingende Fassadenbegründung stößt bei Lebensmittelmärkten auf Schwierigkeiten in Hinblick auf hygienische Belange und die erforderliche Unterhaltung und wird daher in der Praxis nicht umgesetzt.

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

6.16 Zuordnung der Kompensationsflächen

Die Kompensationsflächen werden den Bauflächen SO 1 und SO 3 zugeordnet, da nur hier relevante zusätzliche Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft entstehen (vgl. Kapitel 7.2).

6.17 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

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

Neu aufgenommen werden jedoch Regelungen zu Werbeanlagen. Sie beschränken sich auf Rahmenvorgaben, mit denen grundlegende stadtgestalterische Beeinträchtigungen vermieden werden sollen. Insbesondere wird eine Fremdwerbung ausgeschlossen und die möglichen Standorte, die Größe sowie die Höhe der Werbeanlagen begrenzt.

Ebenfalls neu aufgenommen wird eine Regelung zur Mindeststellplatzzahl für die Einzelhandelsbetriebe. Aufbauend auf der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 wird in den Sondergebieten je angefangene 20 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz gefordert. Damit wird an die Untergrenze

der Vorgaben (1 Stellplatz je 10 bis 20 m² Verkaufsfläche) gegangen. Dies erscheint angesichts der innerstädtischen Lage, die ein hohes Aufkommen an Kunden, die zu Fuß oder per Fahrrad kommen, gerechtfertigt. Die Festsetzung dient auch dazu, zusätzliche Flächenversiegelungen durch ausufernde Stellplatzanlage zu vermeiden. Sie schafft zugleich Klarheit für die künftigen Bauherren in Hinblick auf die bei der Planung zu beachtenden Stellplatzbelange.

7 Grünordnung

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

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

7.1 Grünordnerische Maßnahmen

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

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

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

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

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

Private Flächen westlich der Martin-Luther-Straße					
Biotoptypen	Bislang rechtskräftiger Bebauungsplan	genehmigter Bestand	Künftiger Bebauungsplan	Differenz	
				Zum BP	Zum Bestand
Vollständig versiegelte Flächen					
Gebäudeflächen (gemäß festgesetzter GRZ bzw. Geschossfläche) Mischgebiet	2.810 m²	2.810 m²	1.260 m²	+ 850 m²	+ 850 m²
Gebäudeflächen Sondergebiet			2.400 m²		
Private Verkehrsflächen (zulässige Überschreitung der GRZ) Mischgebiet	4.690 m²	5.660 m²	1.560 m²	+ 750 m²	- 220 m²
Private Verkehrsflächen (gemäß GRZ) Sondergebiet			3.880 m²		
Öffentliche Verkehrsfläche	440 m²	--	440 m²	--	+ 440 m²
Grünflächen					
Öffentliche Grünflächen	400 m²	930 m²	610 m²	+ 210 m²	- 320 m²
Private Gartenflächen	1.520 m²	1.520 m²	930 m²	- 590 m²	- 590 m²
Private Ziergrünflächen Mischgebiet	1.880 m²	820 m²	300 m²	- 1.250 m²	- 190 m²
Private Ziergrünflächen Sondergebiet	--	--	330 m²		
Gesamtsumme	11.740 m²	11.740 m²	11.740 m²		

Westlich der Martin-Luther-Straße wird planungsrechtlich eine Mehrversiegelung von 1.600 m² zugelassen. Gegenüber dem Bestand erhöht sich die Versiegelung um 1.070 m² - hiervon werden allerdings 440 m² durch den bereits planungsrechtlich zulässigen Fuß- und Radweg entlang des Speyerbachs ausgelöst.

Ausgleichspflichtig ist somit eine Mehrversiegelung von 630 m².

Private Flächen östlich der Martin-Luther-Straße, nördlich des Speyerbachs (SO 2)					
Biotoptypen	Bislang rechtskräfti- ger Bebau- ungsplan	genehmigter Bestand	Künftiger Bebau- ungsplan	Differenz	
				Zum BP	Zum Bestand
Vollständig versiegelte Flächen					
Gebäudeflächen (gemäß fest- gesetzter maximal zulässiger Grundfläche)	2.200 m²	1.750 m²	2.550 m²	--	+ 800 m²
Private Verkehrsflächen (zuläs- sige Überschreitung der GRZ)	5.870 m²	7.520 m²	6.030 m²	+ 160 m²	- 1.490 m²
Nutzgrünflächen					
Private Ziergrünflächen	2.020 m²	820 m²	1.510 m²	- 510 m²	+ 690 m²
Gesamtsumme	10.090 m²	10.090 m²	10.090 m²		

Östlich der Martin-Luther-Straße, nördlich des Speyerbachs, ergibt sich durch die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber dem genehmigten Bestand keine Ausweitung der zulässigen Versiegelung. Rechnerisch ergibt sich vielmehr eine Minderung um 690 m². Die Ausweitung des Gebäudebestandes geht vollständig auf Kosten bereits bislang versiegelter Flächen. Daher wird für die Flächen östlich der Martin-Luther-Straße, nördlich des Speyerbachs davon ausgegangen, dass durch den Bebauungsplan keine ausgleichspflichtige zusätzliche Versiegelung entsteht.

Private Flächen östlich der Martin-Luther-Straße, südlich des Speyerbachs (SO 3)					
Biotoptypen	Bislang rechtskräfti- ger Bebau- ungsplan	genehmigter Bestand	Künftiger Bebauungs- plan	Differenz	
				Zum BP	Zum Bestand
Vollständig versiegelte Flächen					
Gebäudeflächen (gemäß fest- gesetzter maximal zulässiger Grundfläche)	2.000 m²	1.340 m²	1.900 m²	- 100 m²	+ 560 m²
Private Verkehrsflächen (zuläs- sige Überschreitung der GRZ)	3.340 m²	4.490 m²	4.070 m²	+ 730 m²	- 380 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	550 m²	--	570 m²	+ 20 m²	+ 570 m²
Fläche für Gemeinbedarf (An- nahme: GRZ 0,8)	490 m²	--	--	- 490 m²	--
Grünflächen					
Öffentliche Grünflächen	1.990 m²	590 m²	970 m²	- 1.040 m²	+ 360 m²
Private Ziergrünflächen	1.340 m²	3.410 m²	2.320 m²	+ 980 m²	- 1.090 m²
Grünfläche Fläche für Gemein- bedarf (rechnerisch bei GRZ 0,8)	120 m²	--	--	- 120 m²	
Gesamtsumme	9.830 m²	9.830 m²	9.830 m²		

Für die Flächen östlich der Martin-Luther-Straße, südlich des Speyerbachs ergibt sich gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan eine zulässig werdende Neuversiegelung von 180 m². Gegenüber dem tatsächlichen Bestand ergibt sich eine Mehrversiegelung von ca. 730 m², die zu mehr als der Hälfte durch den bereits planungsrechtlich zulässigen Fuß- und Radweg entlang des Speyerbachs herrührt. Es verbleibt eine rechnerische Zusatzversiegelung von 160 m², die dem Sondergebiet SO 3 zuzuschreiben ist. Diese Mehrversiegelung ist auszugleichen.

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

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

* Bereits durch bislang rechtskräftigen Bebauungsplan verursacht/abgedeckt

Bodenpotential	Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Irreversibel Störungen in Bodengefüge und -struktur durch zusätzliche Versiegelung von Flächen Verlust natürlichen Oberbodens als Lebensraum und –grundlage (790 m²)	Innerhalb des Planungsgebietes bestehen über die bereits ohnehin im ursprünglichen Bebauungsplan verankerten Maßnahmen keine Möglichkeiten, zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe vorzunehmen.	790 m²

* Bereits durch bislang rechtskräftigen Bebauungsplan verursacht/abgedeckt

Wasserpotential	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Verringerte Versickerung und Grundwasserneubildung durch Versiegelung von Flächen: Verschärfung der Abflussspitzen im Starkregenfall (790 m²)	Mittelbarer Ausgleich durch Umwandlung der Uferrandbereiche des Speyerbachs in öffentliche Grünflächen, dadurch Schaffung der Rahmenbedingungen für eine Aufwertung des Gewässerlaufs.*	790 m²

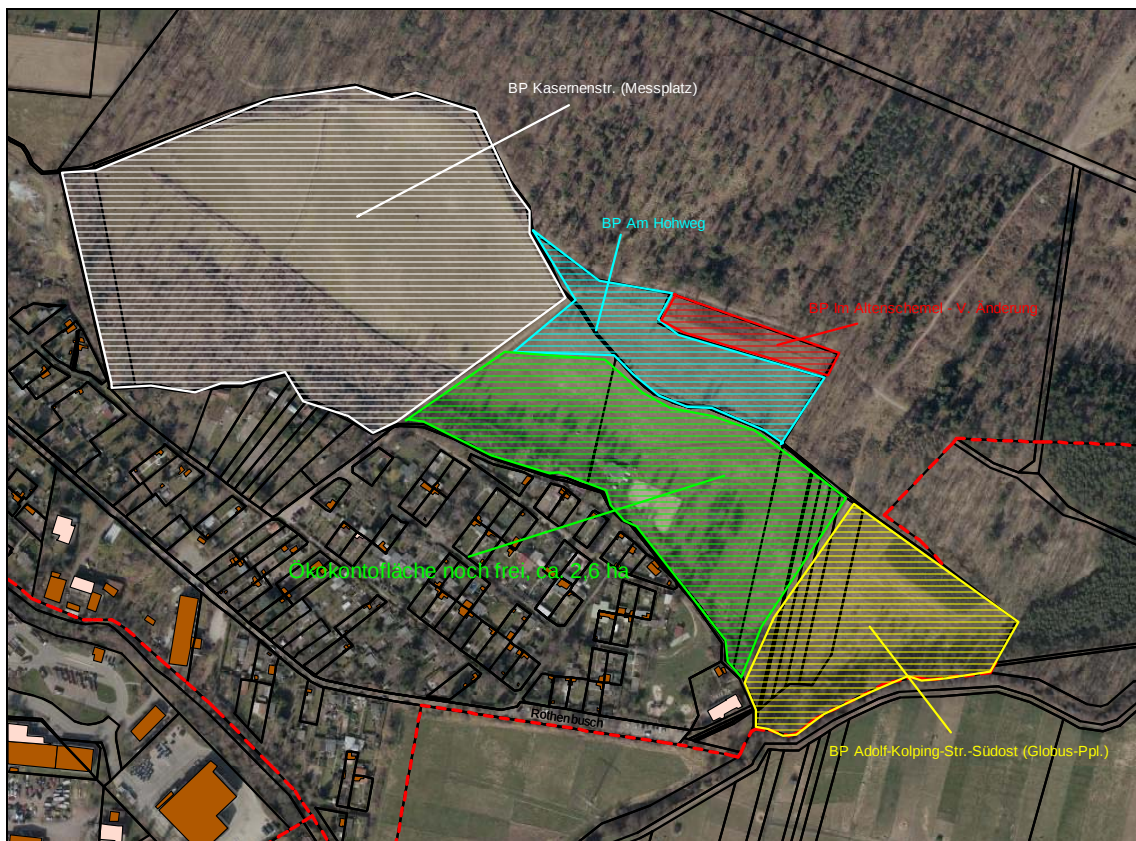
* Bereits durch bislang rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt

Klimapotential	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Erhöhte Erwärmung durch zusätzliche Versiegelung von Flächen (790 m²) Verlust mehrerer großkroniger Laubbäume	Innerhalb des Planungsgebietes bestehen über die bereits ohnehin im ursprünglichen Bebauungsplan verankerten Maßnahmen keine Möglichkeiten, zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe vorzunehmen.	790 m²

Arten- und Biotoppotential	Minderungs- bzw. Ausgleichsansatz	Ausgleichsdifferenz
Konflikt Zusätzliche Versiegelung, dadurch Verlust von Lebensräumen (790 m ²) Verlust mehrerer großkroniger, allerdings nicht heimischer Laub- und Nadelbäume	Innerhalb des Planungsgebietes bestehen über die bereits ohnehin im ursprünglichen Bebauungsplan verankerten Maßnahmen keine Möglichkeiten, zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe vorzunehmen.	790 m²

Da innerhalb des Planungsgebietes keine Möglichkeiten bestehen, zusätzliche Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe vorzunehmen, erfolgt die Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche in einer Größe von mindestens 790 m².

Diese Fläche wird im Bereich der Gewanne „Langwiese“ in der Gemarkung Mußbach, nachgewiesen. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Fläche, die seitens der Stadt als Öko-Konto-Fläche bereits hergestellt wurde.



Öko-Konto- Fläche „Langwiese“ in der Gemarkung Mußbach

Mit der Zuordnung einer externen Ausgleichsfläche in der erforderlichen Größe innerhalb der noch freien Öko-Konto-Fläche können die Eingriffe in Natur und Landschaft soweit verringert werden, dass sie im Interesse der Sicherung der Nahversorgung der Stadt Neustadt an der Weinstraße hingenommen werden können. Der gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Ver-

zucht auf den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird nicht in Anspruch genommen, da die Eingriffe höherwertige Vegetationsstrukturen betreffen.

8 Artenschutz

8.1 FFH- und Vogelschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein FFH- oder Vogelschutzgebiet.

8.2 Besonderer Artenschutz

Aufgrund der derzeitigen Habitatausstattung des Planungsgebiets, die durch die Randgehölze entlang des Speyerbachs und eine alte Gartenanlage geprägt wird, ist von Vorkommen mehrerer artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen auszugehen.

Für die artenschutzrechtlich relevanten besonders geschützten Arten gelten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz umfassende Zugriffsverbote. Entsprechend § 44 Abs. 5 gelten die artenschutzrechtlichen Verbote jedoch bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen, besonders geschützten Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf streng geschützte Arten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren streng geschützter Arten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde daher das Büro für Landschaftsökologie, Umweltsicherung Monitoring, Dr. Blum, Speyer, mit der Erstellung einer artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie beauftragt (Dr. Blum, März 2015). Aufgabe der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie war es, zu prüfen, wo möglicherweise Konflikte für den Artenschutz entstehen.

Kartierungsergebnisse

Als Ergebnis der durchgeführten Kartierungen zeigt sich, dass im Gebiet ein hoher Anteil an typischen Vogelarten des urbanen Siedlungsbereiches zu verzeichnen ist. Dazu zählen Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Haussperling oder Hausrotschwanz. Das Vorkommen von Arten wie Klappergrasmücke, Gartenbaumläufer oder Nachtigall deutet auf Gebüsch- und Heckenbereiche sowie alte Baumbestände hin. Die beschriebenen Vogelarten unterliegen bis auf Haussperling (Brut im Plangebiet wahrscheinlich) sowie Mehlschwalbe und Dohle (keine Brut im Plangebiet nachgewiesen) keiner besonderen artenschutzrechtlichen Betrachtung. Der Haussperling ist auf der Roten Liste Deutschland in der Kategorie „Vorwarnliste“ aufgenommen; allerdings sind keine

artenschutzrechtlichen Vorbeuge- oder Vermeidungsmaßnahmen zu konzipieren. Mehlschwalbe und Dohle nutzen das Plangebiet als Überflug- bzw. Nahrungshabitat und sind von den Baumaßnahmen nicht betroffen. Insofern kommt es zu keinen artenschutzrechtlichen Bedenken.

Insgesamt wird dem Plangebiet in der artenschutzrechtlichen Untersuchung ein eher mäßiger Strukturreichtum bescheinigt. So ist es nicht besonders auffällig, dass weitere typische Siedlungsbewohner wie Türkentaube, Rotkehlchen oder Haubenlerche nicht vertreten sind. Bedeutendere Bereiche sind das Begleitgrün am Speyerbach, der Gebüschriegel im Osten sowie der Garten am REWE-Markt. Hier wären beispielsweise Heckenbraunelle oder Bluthänfling zu erwarten gewesen. Die Freiflächen der Einkaufsmärkte (Parkplätze) spielen bis auf gelegentliche Nahrungssuchen (Haussperlinge) keine Rolle. Hin und wieder werden einzelne Bäume der Parkplätze als Singwarte (Distelfinken, Kohlmeise) aufgesucht. Die Bäume sind mit dem jetzigen Alter derzeit als Brutraum nicht relevant.

Die Mauereidechse ist zwar im Plangebiet vertreten, ihr Lebensraum wird jedoch als nicht optimal betrachtet. Kleinstrukturen wie Lesesteinhaufen können zu einer Aufwertung des Lebensraums beitragen.

Auswirkungen der Maßnahmenumsetzung

Der angedachte Abriss und Neubau des LIDL-Marktes spielt unter dem Aspekt „Artenschutz“ keine Rolle.

Eine bauliche Ausweitung des Marktes ALDI und der damit verbundene Verlust an Gebüschstrukturen (Bodendecker, Brombeeren) ist als ein Eingriff mit eher unerheblichen Auswirkungen zu betrachten. Das geplante Regenrückhaltebecken kann, als entsprechende Anlage konzipiert, sogar zu einem gewissen Strukturreichtum beitragen (beispielsweise Landschaftsrasenfläche mit vereinzelt Solitärbüschen).

Das Fällen von Bäumen im Garten Mönchhof zur Erweiterung des Marktes REWE führt sehr wahrscheinlich zum Verlust an Bruträumen für Grünfink, Mönchsgrasmücke, Gartenbaumläufer, Amsel und Kohlmeise. Der zentrale Laubbaum des Gartens wird zwar als Neophyt betrachtet, beherbergt wohl aber (auch aufgrund seines Alters) im vorliegenden Fall Bruthabitat für eine Reihe von Singvögeln; bei den vorhandenen Koniferen (Zypressen, Lebensbaum) ist aufgrund ihres Alters gleiches zu vermuten.

Die angedachte Herstellung eines Rad- und Fußwegs entlang des Speyerbachs führt zu einem Verlust an Brutraum für eine Reihe von Vogelarten (Zaunkönig, Dorngrasmücke, Ringeltaube, Zilpzalp) sowie zu einer Zerteilung und Beunruhigung der östlich an das Planungsgebiet anschließenden Grünflächen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Laut artenschutzrechtlichem Gutachten sollten folgende Maßnahmen zur Vermeidung durchgeführt werden, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen.

V1 Beseitigung von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehölzen ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März zulässig.

V2 Pflanzung einheimischer Gehölze

Bei der Neuanpflanzung von Gehölzen sind einheimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

V3 Belassen/Herstellung von Kleinstrukturen

Im Zuge des Baus eines Regenrückhaltebeckens im Bereich SO 3 (derzeitiger Betreiber: ALDI) sind Kleinstrukturen (Lesesteinhaufen, Natursteinmauern) anzulegen, um wertvolle Ersatzlebensräume für Reptilienarten und zahlreiche weitere Tierarten zu schaffen.

V4 Anbringung von Vogelnistkästen

Im Plangebiet sollten Vogelnistkästen angebracht werden, um den Wegfall an Brutlebensraum (Fällung von Bäumen) zu kompensieren.

Die artenschutzrechtlichen Erfordernisse lassen sich aufgrund der begrenzten Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes nicht abschließend festsetzen. Sie werden aber als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, so dass im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren deren Beachtung gesichert werden kann.

Fazit

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung werden durch die Vorhaben die Verbots-Tatbestände des § 44 Abs. BNatSchG nicht ausgelöst, sofern

- entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden,
- wesentliche Eingriffe (Entfernung von Gehölzen bei Baumaßnahmen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen sind
- es zu keinen nachhaltigen Änderungen der Lebensräume kommt und

Im Ergebnis stehen artenschutzrechtliche Belange dem Bebauungsplan nicht entgegen. Im Einzelgenehmigungsverfahren können sich jedoch artenschutzrechtliche Erfordernisse ergeben, die dann vom jeweiligen Vorhabenträger umzusetzen sind.

9 Denkmalschutz

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

Das Stadtbild wird durch die Verkleinerung der Gartenfläche beeinträchtigt. Zugleich wird jedoch als Ausgleich in einem städtebaulichen Vertrag eine denkmalpflegerische Aufwertung des bestehenden Gebäudeensembles geregelt.

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

10 Bodenschutz

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

Vielmehr werden durch den Bebauungsplan gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand potentielle bodenschutzrechtliche Konflikte durch eine Minderung der Schutzwürdigkeit der zulässigen Nutzungen grundlegend gemindert. Während bislang im gesamten Planungsgebiet eine Wohnnutzung zugelassen war, ist dies künftig für die Sondergebiete ausgeschlossen. Damit entfällt der potenzielle Wirkungspfad Boden – Mensch wie auch der Wirkungspfad Boden – Grundwasser.

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

11 Bodenordnung

Die Übernahme der künftig als öffentliche Grün- und Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche in städtisches Eigentum soll im Wege eines freihändigen Erwerbs oder von Grundstückstauschen geregelt werden.

12 Kosten

12.1 Regen- und Schmutzwasserableitung im Gebiet

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

12.2 Öffentliche Verkehrsflächen

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

13 Umweltbericht

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

13.1 Inhalte und der Ziele der Planung

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

Die Stadt Neustadt hat diese Vorhaben in einem „städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung/Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben im Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Martin-Luther-Straße in Neustadt an der Weinstraße“ durch das bereits mit dem gesamtstädtischen Einzelhandelsgutachten beauftragten Büro „Stadt+Handel“ (Gutachten vom 25.02.2015) in Hinblick auf die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen untersuchen lassen.

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

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

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

13.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes durch Fachgesetze und Fachplanungen

13.2.1 Fachgesetze

Bau- und Planungsrecht

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

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

- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutzrecht

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

Hierzu benennt § 1 BNatSchG:

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

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

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

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

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

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

- 1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,*
- 2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,*
- 3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,*

4. *Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,*
5. *wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,*
6. *der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.*

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

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

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

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

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

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen

oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Artenschutzrecht

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

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

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

"Es ist verboten,

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

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

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

5. *Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.*

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

Aufgrund der artenschutzrechtlichen Bestimmungen wurde zum Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (vgl. Kapitel 8 der Begründung).

Wasserrecht

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

Immissionsschutzrecht

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

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

13.2.2 Fachplanungen

Nach dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar liegt das überplante Gebiet innerhalb einer Siedlungsfläche Wohnen,

Die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, FNP) der Stadt Neustadt in der mit Veröffentlichung der Teiländerung „Einzelhandel Martin-Luther-Straße“ wirksamen Fassung stellt das Planungsgebiet überwiegend als Sonderbaufläche, in Teilen als gemischte Bauflächen und beidseits des Speyerbachs als Grünfläche dar. Der Speyerbach weist zudem eine Darstellung als „erhaltenswerte bzw. zu entwickelnde Vernetzungslinie“ sowie als geplanter „geschützter Landschaftsbestandteil“ auf.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der geplanten Zone III b des seitens der Stadtwerke Neustadt zur Ausweisung durch Rechtsverordnung beantragten Wasserschutzgebiets Ordenswald. Die künftigen Vorgaben der im Aufstellungsverfahren befindlichen Rechtsverordnung stehen den Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen, sind aber bei der Umsetzung der Vorhaben zu beachten.

13.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

13.3.1 Status-Quo

Menschen

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

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

Lärmverhältnisse

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

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

Östlich der Martin-Luther-Straße ist die Nähe zu den Schulen relevant; allerdings nur für den Tagzeitraum, da die Schulen keine nächtliche Nutzung aufweisen.

Luft

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

Klima

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

Landschaftsbild

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

Tiere

Das Planungsgebiet stellt sich als innerstädtisches Gebiet mit geringem Grünflächenanteil dar. Als potenzieller Lebensraum bedeutsam ist vor allem die Gartenfläche angrenzend an das Anwesen Winzinger Straße 76 mit dem dort vorhandenen Bestand an – allerdings überwiegend nicht

heimischen – Laub- und Nadelbäumen. Die Fläche ist zudem nicht mit anderen Grünflächen vernetzt.

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

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

Im Rahmen der vereinfachten artenschutzrechtlichen Prüfung wurden folgende Tierarten festgestellt:

Vögel

Die vorgefundene Avifauna ist als typisch für den innerstädtischen Bereich zu betrachten. Charakteristischer Vogelarten sind Amsel, Hausrotschwanz oder Mönchsgrasmücke. Das Vorkommen von Zaunkönig oder Dorngrasmücke deutet eher auf verbuschte Bereiche hin, wie sie eher in Parks, Ortsrandlagen oder im Bachbegleitgrün zu finden sind.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet erfolgte keine systematische Erfassung der Artengruppe Fledermäuse. Allerdings ist es möglich, dass das Gebiet durch die Ausstattung mit potentiellen Quartieren (z.B. alter Baumbestand im Mönchgarten) eine Bedeutung für Fledermäuse hat. Der Speyerbach und sein näheres Umfeld werden vermutlich als Jagdquartier aufgesucht. Nach Angaben des Eigentümers finden sich keine Hinweise auf Wochenstuben/ Sommerquartiere von Fledermäusen im Dachbereich der alten Kartoffelfabrik (Winzinger Straße 78). Es kann aber von weiteren fledermausrelevanten Strukturen (offene Dachböden usw.) in den älteren Siedlungsbereichen von Neustadt (außerhalb des Untersuchungsgebietes bzw. Geltungsbereiches) ausgegangen werden.

Amphibien

Es konnten keine Zufallsfunde gemacht werden. Das Gebiet des Geltungsbereiches ist für Amphibien nur bedingt geeignet. Der Speyerbach stellt keinen Lebensraum/ Fortpflanzungsraum dar, da es sich um ein relativ schnell fließendes Gewässer handelt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im weiteren Verlauf des Gebüschriegels im Osten des Gebietes (hinter ALDI) Strukturen vorhanden sind, die für Amphibien geeignet sein können.

Reptilien

Es konnten keine Zufallsfunde auf ein Vorkommen der Zauneidechse gemacht werden. Im Gebiet liegt eine sehr geringe Habitateignung vor. Im Bereich der Supermärkte können lediglich die locker bewachsenen Ränder der Parkplatzbereiche als besonnte Orte in Frage kommen. Die Grünzüge des Speyerbachs sind stark verbuscht; es besteht hier kaum die Möglichkeit des Sonnenbadens sowie der Eiablage. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass im weiteren Verlauf des Gebüschriegels im Osten des Gebietes (hinter ALDI) Strukturen vorhanden sind, die für die Zauneidechse von Bedeutung sein können.

Am hinteren Bereich des ALDI-Parkplatzes, zwischen dem Marktgebäude und Speyerbach, wurden 2 Tiere der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) gesichtet. Es ist davon auszugehen, dass dort Reproduktion stattfindet, da ein adultes und ein semiadultes Tier nachgewiesen wurden. Somit ist von einer Teil-Population auszugehen. Die Art steht in Rheinland-Pfalz auf der Roten Liste der Wirbeltiere (als ungefährdet eingestuft) und ist gemäß Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützt eingestuft. Sie ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt.

Säuger

Im Untersuchungsgebiet erfolgte keine systematische Erfassung der Artengruppe Säuger. Ein

Vorkommen der Haselmaus im betroffenen Gebiet ist als unwahrscheinlich zu betrachten, jedoch prinzipiell möglich. Insbesondere kommt hier der Grünbereich (dichtes Gebüsch/Baumgruppen) hinter dem Supermarkt ALDI in Frage.

Pflanzen

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

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

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

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

Boden

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

Wasser

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

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

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Anwesen Winzinger Straße 76 ist im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße“, herausgegeben von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, enthalten und unterliegt somit den Bestimmungen des Denkmalrechts. Es handelt sich um den sogenannten „Mönchshof“, eine ummauerten Hofanlage mit einem Walmdachbau aus

der Mitte des 18. Jahrhundert und angrenzender Scheune und Nebengebäude. Rückwärtig der Hofanlage ist zudem eine parkartige Gartenanlage vorhanden.

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

Naturhaushalt

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

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

13.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Menschen

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

Lärmverhältnisse

Durch den Bebauungsplan werden keine bislang unzulässigen schützenswerten Nutzungen neu zugelassen.

Durch die größeren Verkaufsflächen ist von einer Zunahme des Kfz-Verkehrs für die einzelnen Märkte zwischen 23 % und 43 % auszugehen. Dieses erhöhte Verkehrsaufkommen der Märkte führt in der Martin-Luther-Straße angesichts der bestehenden Verkehrsbelastung nur zu einer Verkehrszunahme von weniger als 10 %. Die dadurch bedingte Lärmzunahme ist kaum wahrnehmbar. Insofern ergibt sich durch den Bebauungsplan in Hinblick auf die Belange des Immissionsschutzes keine relevante Veränderung der gegenwärtigen Situation.

Luft

Durch den Bebauungsplan werden keine bislang unzulässigen schützenswerten Nutzungen neu zugelassen.

Durch die größeren Verkaufsflächen ist von einer Zunahme des Kfz-Verkehrs für die einzelnen Märkte zwischen 23 % und 43 % auszugehen. Dieses erhöhte Verkehrsaufkommen der Märkte führt in der Martin-Luther-Straße angesichts der bestehenden Verkehrsbelastung nur zu einer Zunahme des Verkehrs und damit der Luftschadstoffemissionen von weniger als 10 %. Mittelfristig ist jedoch angesichts der strengeren Anforderungen an die Fahrzeugtechnik und die stetige Erneuerung des Fahrzeugbestandes von einer Minderung der Gesamtbelastung auszugehen.

Klima

Durch den Bebauungsplan ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung auf ca. 790 m² und damit eine – im Vergleich zum bestehenden Versiegelungsgrad allerdings nur geringfügige - Verschärfung der lokalklimatischen Belastungssituation. Die Siedlungsdurchlüftung wird durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den heutigen Bestand (mit geringen Erweiterungsoptionen) gewahrt.

Landschaftsbild

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

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

Tiere

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

Pflanzen

Durch die Planung gehen bisherige Gartenflächen in einer Größenordnung von ca. 590 m² sowie Gehölzbestände entlang des Speyerbachs in einer Größenordnung von ca. 300 m² verloren. Ansonsten sind von den geplanten Baumaßnahmen vorwiegend bereits versiegelte Flächen bzw. mit anspruchslosen Bodendeckern bepflanzte Ziergrünflächen betroffen.

Boden

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von insgesamt bis zu 1.130 m² offener Bodenfläche. Ein erheblicher Teil hiervon (Fuß- und Radweg am Speyerbach mit 990 m²) war allerdings bereits bislang planungsrechtlich zulässig. Durch die Versiegelung gehen die Flächen dauerhaft als Lebensraum und –grundlage verloren.

Wasser

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von insgesamt bis zu 1.130 m² offener Bodenfläche und somit einem entsprechenden Verlust versickerungsfähiger Oberfläche. Ein erheblicher Teil hiervon (Fuß- und Radweg am Speyerbach mit 990 m²) war allerdings bereits bislang planungsrechtlich zulässig. Für den Bereich des Fuß- und Radwegs entlang des Speyerbachs sowie für die beiden Märkte östlich der Martin-Luther-Straße ist davon auszugehen, dass die anfallenden Niederschlagswässer weiterhin vor Ort breitflächig versickert oder dem Speyerbach zugeführt werden. Für die Mehrversiegelung westlich der Martin-Luther-Straße ist dagegen von einer Ableitung in die Kanalisation und somit von einer - geringfügigen – Verschärfung der Abflussspitzen im Hochwasserfall auszugehen.

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

Naturhaushalt

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

13.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Menschen

Die fehlende Erholungseignung bleibt bestehen

Lärmverhältnisse

Die bestehenden Lärmverhältnisse werden sich nicht in relevanter Weise verändern.

Luft

Die bestehenden Luftschadstoffbelastungen werden sich nicht in relevanter Weise verändern.

Klima

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

Landschaftsbild

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

Tiere

Es sind keine nennenswerten Veränderungen gegenüber dem Status Quo zu erwarten. Auch für die artenschutzrechtlich relevanten Arten ist eine Gefährdung der Population auszuschließen, da die Lebensraumvoraussetzungen im räumlichen Zusammenhang gewahrt sind.

Pflanzen

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

Boden

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

Wasser

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

Luftqualität

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Naturhaushalt

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

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

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

XX = erheblich

X = mittel

0 = gering

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

13.4.1 Boden, Natur und Landschaft

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

- Unter Anrechnung von auf dem Grundstück festgesetzten privaten Grünflächen sind die gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (einschließlich derer zulässigen Überschreitung) verbleibenden Flächen der Baugrundstücke zu begrünen, d.h. landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Im Bereich der Einkaufsmärkte sind (Pkw-) Stellplätze, auch auf bereits befestigten Flächen, mit großkronigen einheimischen Laubbäumen zu überstellen. Westlich der Martin-Luther-Straße muss für je jeweils (angefangene) zehn Stellplätze, östlich der Martin-Luther-Straße für jeweils (angefangene) sechs Stellplätze mindestens ein solcher Baum angepflanzt werden, der seine Funktion der Beschattung der Fläche spätestens im dritten Jahr nach der Pflanzung erfüllen kann.
- Für Gehölzpflanzungen sind insbesondere einheimische Laubbaum- und Straucharten gemäß der Artenliste „Standortgerechte einheimische Laubgehölze“ der Abteilung Landwirtschaft und Umwelt zu verwenden.
- Die öffentlichen Grünflächen entlang des Speyerbachs werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Festsetzung bildet die Grundlage für eine naturnahe Neugestaltung des Speyerbachs. Die nähere Konkretisierung der durchzuführenden Maßnahmen erfolgt in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren.

- Das auf Dach- und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist möglichst auf den Baugrundstücken selbst zu verwerten. Nicht verwertbare Niederschlagswasser-Mengen sind auf dem Grundstück oberflächlich zu versickern, innerhalb der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zurückzuhalten oder zu versickern.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation ist nur dann zulässig, wenn es nicht mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und zugleich keine Möglichkeit besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen. Auch in diesem Fall darf der Abfluss maximal einer Wassermenge entsprechen, welche schadlos durch die nach den Regeln der Technik geplante und vorgehaltene Entwässerungseinrichtung beseitigt werden kann.

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

13.4.2 Immissionsschutz

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

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

13.5 Planungsalternativen

Einzelhandelsmärkte:

Alternativen im Stadtbezirk

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der bestehenden baulichen Nutzung im Plangebiet. Grundlegende Standortalternativen wurden daher im Rahmen der Planaufstellung nicht geprüft.

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

Variante innerhalb des Plangebietes

Vorhabenalternativen innerhalb des Planungsgebietes wurden nicht geprüft, da eine andere Nutzung als eine Einzelhandelsnutzung angesichts des Bestandes nicht in Betracht kommt. Mögliche andere Festsetzungen zum großflächigen Einzelhandel (z.B. Ausschluss von großflächigem Einzelhandel oder von Lebensmitteleinzelhandel) hätten keine relevanten anderen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Fuß- und Radweg entlang des Speyerbachs:

Alternativ zur bislang festgesetzten Führung des Fuß- und Radwegs auf der Südseite des Speyerbachs wurde eine Lage auf der Nordseite geprüft und einem naturschutzfachlichen Variantenvergleich unterzogen (Björnsen Beratende Ingenieure, Mai 2015). Ergebnis der naturschutzfachlichen Betrachtung ist, dass eine Führung auf der Nordseite „aus naturschutzfachlicher Sicht ei-

nen geringeren Eingriff darstellt, da weniger in die bestehenden Biotoptypen und das Schutzgut Boden eingegriffen wird“ (Björnsen Beratende Ingenieure, Mai 2015, S. 5).

Unter Aspekten der Verkehrssicherheit ist eine Führung nördlich des Speyerbachs jedoch mit einem erheblichen und kaum vertretbaren Konfliktpotenzial verbunden. Dies ergibt sich einerseits aus der Tatsache, dass auf einem kurzen Stück entlang der Martin-Luther-Straße auf der Ostseite eine Radwegeführung in beiden Richtungen erforderlich wird, obwohl die Radwege ansonsten als Einrichtungsradwege ausgewiesen sind. Für einen verkehrsgerechten Ausbau des betreffenden Teilstücks als Zweirichtungsradweg steht im Bereich der Brücke über den Speyerbach jedoch nicht ausreichend Platz zur Verfügung. Andererseits sind im Bereich der Stellplatzanlage des nördlich des Speyerbachs gelegenen Einzelhandelsmarkts grundlegende Verkehrskonflikte zwischen Radverkehr und ein- bzw. ausparkenden Fahrzeugen zu erwarten. Für eine alternativ denkbare räumliche Trennung von Stellplatzanlage und Fuß- und Radweg steht nicht ausreichend Fläche zur Verfügung. Zudem würde bei einer getrennten Führung der naturschutzfachliche Vorteil eines geringeren Flächenverbrauchs entfallen.

Schließlich ist die Radwegeführung im Norden über die LIDL-Stellplatzanlage auch unter touristischen, gestalterischen sowie landschaftsräumlichen Kriterien als unattraktiv einzustufen.

Daher wird an der Führung des geplanten bachbegleitenden Fuß- und Radwegs auf der Südseite festgehalten.

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

Für die Erstellung des Umweltberichts waren keine technischen Verfahren erforderlich.

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

14 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

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

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

15 ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

15.1 Zielsetzung der Planung

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

Ein hierzu erstelltes „städtebauliches und raumordnerisches Verträglichkeitsgutachten für die Erweiterung/Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben im Versorgungsbereich Lebensmittelnah-

versorgung Martin-Luther-Straße in Neustadt an der Weinstraße“ kommt zu dem Ergebnis, dass sich die Vorhaben in das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt einfügen und auch die raumordnerischen Zielvorgaben zum Einzelhandel eingehalten werden können. Daher konnte die Stadt Neustadt die Vorhaben im Interesse einer Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung zulassen.

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

15.2 Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

15.3 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von Grundstückseigentümern Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Abgrenzung der Flächen für Garagen und Stellplätze vorgetragen. Diesen Anregungen wurde weitgehend entsprochen. Weiterhin wurde eine Einbeziehung weiterer, bislang als Gemeinbedarfsflächen festgesetzter Flächen in den Bebauungsplan gefordert. Dieser Anregung wurde nicht Rechnung getragen, da keine relevanten Wechselbeziehungen zwischen den unterschiedlichen Planungsintensionen bestehen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde von der Oberen Wasserbehörde eine Beachtung der Wasserrahmenrichtlinie gefordert. Weiterhin wurden Detailspekte der wasserwirtschaftlichen Belange zur Ausbildung der Versickerungsflächen vorgetragen. Ebenso wurde eine Sanierung eines Regenüberlaufs gefordert. Dies steht allerdings nicht in kausalem Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes und steht der Planung somit nicht entgegen.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe hat auf die Denkmaleigenschaft des Anwesens Winzinger Straße 76 hingewiesen. Dieser Bereich unterliegt damit ohnehin einem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Insofern ist bei allen baulichen Maßnahmen eine Beteiligung der Denkmalpflegebehörden gesichert.

Der Fachbereich Bildung, Kultur und Sport der Stadtverwaltung Neustadt verweist auf die zu beachtenden schulischen Belange (z.B. Lärmschutz oder Nutzen von Schulwegen). Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich jedoch keine Veränderungen hinsichtlich der bereits bestehenden Nachbarschaft zwischen schulischen Einrichtungen und Einzelhandelsbetrieben.

Der Naturschutzbund lehnte den geplanten Fuß- und Radweg entlang des Speyerbachs grundsätzlich ab. Der Weg blieb jedoch im Bebauungsplan enthalten, da der Bebauungsplan nur die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Umsetzung schafft. Ob diese Wegeverbindung tatsächlich umgesetzt wird, ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

15.4 Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der bestehenden baulichen Nutzung im Plangebiet. Grundlegende Standortalternativen wurden daher im Rahmen der Planaufstellung nicht geprüft.

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

Vorhabenalternativen innerhalb des Planungsgebietes wurden nicht geprüft, da eine andere Nutzung als eine Einzelhandelsnutzung angesichts des Bestandes nicht in Betracht kommt. Mögliche andere Festsetzungen zum großflächigen Einzelhandel (z.B. Ausschluss von großflächigem Einzelhandel oder von Lebensmitteleinzelhandel) hätten keine relevanten anderen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Zum Fuß- und Radweg entlang des Speyerbachs wurde alternativ zur bislang festgesetzten Führung des Fuß- und Radwegs auf der Südseite des Speyerbachs eine Lage auf der Nordseite geprüft. Auch wenn aus naturschutzfachlicher Sicht eine Führung auf der Nordseite einen geringeren Eingriff darstellt, wird an der Führung auf der Südseite festgehalten, da ansonsten erhebliche Verkehrskonflikte im Bereich der Martin-Luther-Straße sowie der Stellplatzanlage eines Einkaufsmarkts zu befürchten wären. Zudem ist die Radwegeführung auf der Südseite stadträumlich und touristisch attraktiver.

Neustadt an der Weinstraße

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler

Oberbürgermeister