

Bebauungsplan-Entwurf
"Östlich der Hetzelstraße"

im Stadtbezirk Nr. 5

Begründung

Dezember 2016

Fassung zur erneuten Offenlage und
zur erneuten Behördenbeteiligung

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	5
2.1 Beschleunigtes Verfahren	5
2.2 Verfahrensablauf	6
3. Fachgutachten zum Bebauungsplan	6
4. Beschreibung des Plangebietes	7
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2 Lage und Größe des Plangebietes.....	7
4.3 Bestandsaufnahme / Eigentumsverhältnisse.....	8
5. Entwicklung aus übergeordneten Planungen und bestehendes Baurecht	8
5.1 Einheitlicher Regionalplan	8
5.2 Flächennutzungsplan	8
5.3 Bestehendes Baurecht	9
5.4 Rahmenplanung Sanierungsgebiet „Weststadt/südliche Altstadt“	9
6. Fachplanerische Schutzgebiete	11
6.1 Wasserrechtliche Schutzgebiete	11
6.2 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete/Artenschutz	11
6.3 Denkmalschutz.....	12
7. Städtebauliche Konzeption	12
7.1 Baustruktur	12
7.2 Nutzungen	14
7.3 Verkehrliche Erschließung.....	14
7.4 Ver- und Entsorgung	15
7.5 Flächenbilanz	16
8. Begründung der Festsetzungen	16
8.1 Art der baulichen Nutzung	16
8.2 Maß der baulichen Nutzung	19
8.3 Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bauweise.....	19
8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
8.5 Verkehrsflächen	20
8.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
8.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.....	20
8.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchV, sowie die	

	zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	21
8.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen.....	22
8.10	Örtliche Bauvorschriften	23
9.	Grünordnung.....	23
10.	Immissionsschutz.....	24
10.1	Schallschutz	24
10.2	Luftschadstoff- und Geruchsimmissionen.....	26
11.	Bodenschutz	26
12.	Bodenordnung	27
13.	Kosten.....	27
13.1	Regen- und Schmutzwasserableitung im Gebiet.....	27
13.2	Öffentliche Verkehrsflächen	27

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Fa. LIDL betreibt in der Talstraße 14 unmittelbar angrenzend an den zentralen Innenstadtbereich einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von aktuell 1.382 m². Dieser Markt hat eine hohe Bedeutung für die örtliche Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete und der Einkaufsinnenstadt.

Der Markt befindet sich jedoch in einem ca. 40 Jahre alten, ursprünglich von einem anderen Betreiber genutzten Gebäude. Dieses Gebäude ist grundlegend erneuerungsbedürftig. Da es jedoch in seiner heutigen Ausformung nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Markt entspricht, beabsichtigt die Fa. LIDL als Eigentümerin des Anwesens einen Abbruch mit anschließendem Neubau. Der Ersatzneubau soll eine Verkaufsfläche von 1.350 m² erhalten. Eine Ausweitung der Verkaufsfläche findet somit nicht statt.

Das Anwesen befindet sich im Sanierungsgebiet „Weststadt/südliche Altstadt“. Die Nutzung der Fläche für einen Lebensmittelmarkt steht gemäß der Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsrahmenplanung für den räumlichen Teilbereich 5.2.3 Talstraße/Hetzelstraße vom 25.09.2013 nicht zur Disposition. Auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße bestätigt die grundsätzliche Eignung der Fläche und empfiehlt den Erhalt der Nutzung an dieser Stelle, gerade auch zur Quartiersversorgung des westlichen Stadtzentrums.

Durch die Lage innerhalb der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße, die unmittelbare Nachbarschaft zu Einzeldenkmälern und der Denkmalzone in der oberen Hauptstraße, der Fröbelstraße und der Hetzelanlage sind erhöhte Anforderungen an die gestalterische Einbindung des Baukörpers in die Umgebung zu stellen. Das Grundstück ist Bestandteil der Stadtbildsatzung sowie der Werbeanlagensatzung. Hieraus resultieren erhöhte Anforderungen an die stadtgestalterische Einbindung eines neuen Marktes. Neben der stärkeren Eingrünung der Parkplätze ist hier insbesondere auch die Fassadengestaltung des Marktes zu nennen.

Die Gebäude an der Hauptstraße weisen an der dem Lebensmittelmarkt zugewandten rückwärtigen Grundstücksgrenze funktionale Defizite auf: Vor dem Hintergrund einer Verbesserung für die Einkaufslagen in der Fußgängerzone ist eine rückwärtige Erschließung im Bereich der oberen Hauptstraße (Westseite, ungerade Hausnummern) nicht nur für die Ladennutzungen im Erdgeschoss als Andienungsmöglichkeit z.B. für Warenlieferung von Bedeutung. Auch die dauerhafte Erhaltung von Wohn- oder Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen der Gebäude macht eine zusätzliche Erschließung im Westen erforderlich, da derzeit viele Einheiten nur über die Ladennutzung des Erdgeschosses zu erreichen sind und dementsprechend teilweise leer stehen. Durch eine rückwärtige Zuwegung können die Wohnungen unabhängig von den Läden im Erdgeschoss von der Rückseite her erschlossen werden, z.B. durch die Möglichkeit zur Errichtung einer Außentreppe im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die Neuordnung des Einkaufsmarktes muss daher die Herstellung der neuen Erschließungsstraße durch die Stadt weiterhin ermöglichen.

Nachdem die ursprüngliche Planung mit Verlegung der B 39 an die Bahngleise aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 24.09.2013 nicht weiter verfolgt wird, wird eine bessere städtebauliche Integration der Verkehrsströme erforderlich. Grundlegendes Ziel aus verkehrlicher Sicht ist dabei eine Verbesserung der Verkehrsflüsse im Gebiet mit Verringerung der Belastungen durch den Kfz-Durchgangs- und Schwerlastverkehr. Gleichzeitig sollen die Fuß- und Radwegeverbindungen im Gebiet ausgebaut und attraktiviert werden. Gerade im Bereich des Verbrauchermarktes liegt

eine Schlüsselstelle für die weitere bauliche Entwicklung, da hier durch den Zweirichtungsverkehr eine besondere Engstelle besteht. Aktuell sind hier weder die vorgeschriebenen Mindestgehwegbreiten an Bundesstraßen gewährleistet, noch ist eine sichere Führung des Radverkehrs von West nach Ost möglich. Die zur Attraktivierung der Fuß- und Radwegebeziehungen erforderliche deutliche Verbreiterung der Straßenquerschnitte kann nur unter Einbeziehung der nördlichen, privaten Grundstücksflächen realisiert werden. Dies betrifft insbesondere die Parkplatzflächen des Verbrauchermarkts, wo die vorhandenen Straßenräume zu schmal sind und die Abstände zwischen beiden Straßenseiten nicht für die erforderlichen Querschnitte ausreichen.

Aufgrund der skizzierten Rahmenbedingungen sieht die Stadt Neustadt an der Weinstraße ein Planungserfordernis gegeben.

Zielsetzung der Planung ist es insbesondere:

- den bestehenden Standort des Einzelhandelsmarktes mit seiner Nahversorgungsfunktion zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zeitgemäßen, den stadtgestalterischen Anforderungen genügenden Ersatzneubau zu schaffen,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Erschließung der Gebäude entlang der Hauptstraße zu schaffen und
- die erforderlichen Flächen für einen Ausbau der Talstraße zu sichern.

2. Verfahren

2.1 Beschleunigtes Verfahren

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

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVP-G, 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 UVP-G durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-G) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges 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 von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen der Planung dargelegt.

2.2 Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich der Hetzelstraße“ gefasst. Dieser Beschluss wurde am 19.06.2014 im Amtsblatt bekannt gemacht.

In der Sitzung am 24.07.2014 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 21.08.2014 im Amtsblatt bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan - Vorentwurf lag in der Zeit vom 01.09.2014 bis 15.09.2014 öffentlich aus. Die TÖB wurden mit e-mail vom 27.08.2014 gebeten, eine Stellungnahme bis zum 15.09.2014 abzugeben.

In der Sitzung am 21.04.2016 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 17.05.2016 bis 16.06.2016 statt. Der Beschluss zur Offenlage wurde im Amtsblatt am 05.05.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Während der Auslegungszeit gingen 10 Stellungnahmen mit Anregungen ein, über die der Stadtrat am abgewogen und entschieden hat. Zugleich wurde der Beschluss zu einer erneuten Offenlage gefasst. Die Betroffenen wurden mit Schreiben vom..... über das Ergebnis dieser Entscheidung in Kenntnis gesetzt.

Die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplan-Entwurfes gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom __.__.201__ bis __.__.201__ statt. Der Beschluss zur erneuten Offenlage wurde im Amtsblatt am __.__.201__ öffentlich bekannt gemacht.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen) erfolgte durch den Stadtrat am __.__.201__.

3. Fachgutachten zum Bebauungsplan

Zum Bebauungsplan wurden folgende Fachgutachten erstellt, die Grundlage der Begründung der getroffenen Festsetzungen und sonstigen Regelungen im Bebauungsplan sind:

1. Schallschutzgutachten

„Schalltechnischer Untersuchungsbericht - Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Neubaus eines LIDL-Lebensmittelmarktes in der Talstraße 14 in 67434 Neustadt /W, und Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die benachbarte Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim, 02.10.2016, zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarte Bebauung.

2. Verkehrsgutachten

„Verkehrliche Stellungnahme LIDL-Markt Talstraße 14, Neustadt an der Weinstraße“, erstellt durch das Büro R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, vom März 2016, zu den verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens.

3. Entwässerungsgutachten

„Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan „Östlich der Hetzelstraße“ - Entwässerungskonzeption / Fachliche Ergänzung zum Bebauungsplanverfahren“, erstellt durch das Büro PROJECT CONSULT Dr. Ing. Burkhardt Döll, Bad Dürkheim, Oktober 2015, zur Entwässerung der geplanten Stichstraße sowie zur Dimensionierung der erforderlichen Regenrückhaltung.

4. Stellungnahme zu den Einzelhandelsauswirkungen

Stellungnahme „Erweiterung LIDL, Talstraße 14, Neustadt an der Weinstraße“, erstellt durch Stadt+Handel, Karlsruhe, 17.10.2016, zu den Auswirkungen der Erweiterung der Verkaufsflächen von den ursprünglich geplanten 1.300 m² um 50 m² auf 1.350 m².

Weiterhin bilden die

„Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“, erstellt durch das Büro Stadt + Handel, Endbericht vom 25.10.2011, Dortmund / Karlsruhe,

sowie die

„Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsrahmenplanung „Weststadt/südliche Altstadt“ für den räumlichen Teilbereich 5.2.3. Talstraße/Hetzelstraße“ vom 25.09.2013 und die

„Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsrahmenplanung „Weststadt/südliche Altstadt“ für den räumlichen Teilbereich Talstraße 2-16“ vom 11.11.2013

weitere Grundlagen für den Bebauungsplan.

4. **Beschreibung des Plangebietes**

4.1 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch

Im Norden:

durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 322/11, 353, 354 und 359 (teilweise)

Im Osten

durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 329, 333, 335, 322/19, 325/3, 338/5, 340, 342/4, 343/1, 345/1, 348/2, 350/1 und 351/1

Im Süden

durch den nördlichen Rand der Talstraße

Im Westen

durch den östlichen Rand der Hetzelstraße bzw. die östliche Grenze der Flurstücke 322/11, 322 und 322/8.

In das Planungsgebiet einbezogen sind folgende Flurstücke:

322/10, 322/18, 322/20, 322/22, 322/23, 322/24, 330/4, 342/3, 343/2, 345/2, 348/1, 350/3, 350/4 und 351/2.

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

4.2 **Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt westlich der Innenstadt im Stadtbezirk Nr. 5 und umfasst den südlichen Teil der Bebauung zwischen Hetzelstraße und der Hauptstraße nördlich der Talstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha.

4.3 Bestandsaufnahme / Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet ist geprägt durch einen Einzelhandelsbetrieb des Betreibers LIDL. Das bestehende Marktgebäude weist im Bestand eine Grundfläche von ca. 3.200 m² sowie eine Verkaufsfläche von 1.382 m² auf. Der Markt befindet sich in einem ca. 40 Jahre alten, ursprünglich von einem anderen Betreiber genutzten Gebäude. Dieses Gebäude ist grundlegend erneuerungsbedürftig und entspricht in seiner heutigen Ausformung nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Markt.

Im östlichen Randbereich hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße über viele Jahre hinweg rückwärtige Teilflächen der Grundstücke Hauptstraße 19 bis 31 erworben. Diese Flächen werden bislang noch als Gartenflächen bzw. Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Ebenso im östlichen Randbereich befindet sich eine in städtischem Eigentum befindliche Stichstraße, die formal Teil der südlich angrenzenden Talstraße ist.

Entlang der Talstraße wurde ein ca. 4 m breiter Geländestreifen aus dem bisherigen Marktgrundstück herausgelöst und als künftige Straßenfläche der Stadt übertragen.

5. Entwicklung aus übergeordneten Planungen und bestehendes Baurecht

5.1 Einheitlicher Regionalplan

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

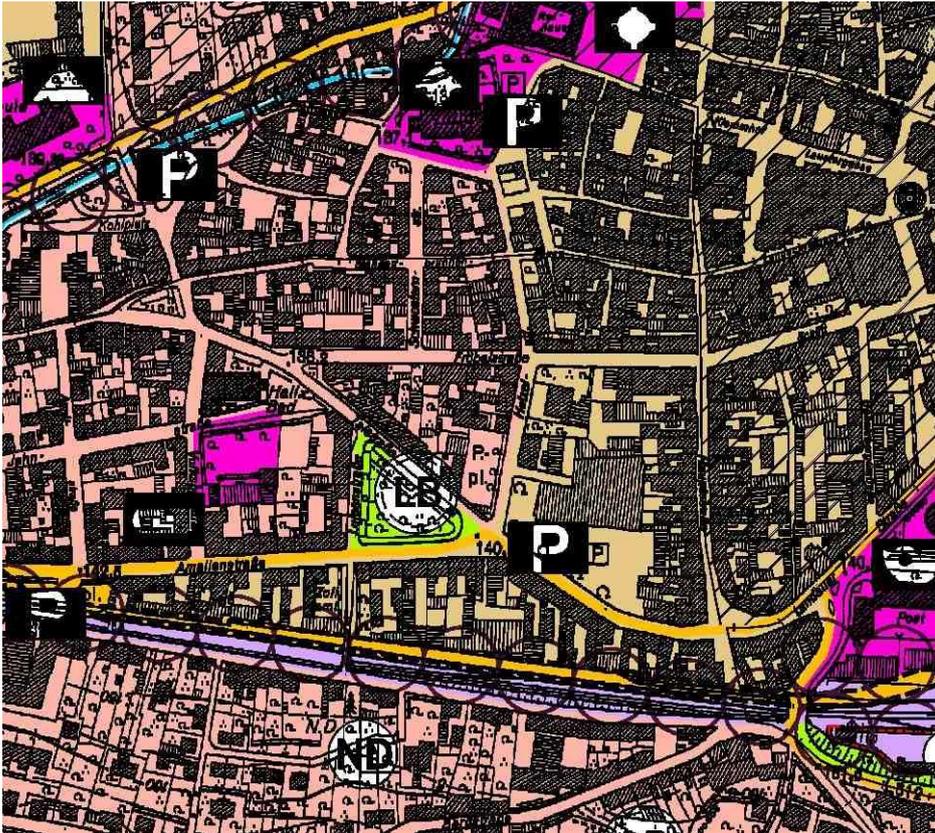
Als Grundsatz ist dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte 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).

5.2 Flächennutzungsplan

Im FNP der Stadt Neustadt, wirksam seit dem 24.09.2005, ist das Planungsgebiet als gemischte Baufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem FNP 2005

Der Bebauungsplan kann in Hinblick auf die beabsichtigten Festsetzungen zum Einzelhandel nur bedingt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, da angesichts der Größe der angestrebten Verkaufsflächen die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO erfolgt. Allerdings wäre alternativ auch eine Festsetzung als Kerngebiet denkbar. Diese Festsetzung wäre unmittelbar aus dem FNP entwickelt. Angesichts dieser ebenfalls zulässigen Variante wird davon ausgegangen, dass auch die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

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

5.3 Bestehendes Baurecht

Das Planungsgebiet ist bislang dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt sich damit nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB. Zulässig ist ein Vorhaben gemäß § 34 BauGB dann, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

5.4 Rahmenplanung Sanierungsgebiet „Weststadt/südliche Altstadt“

Das Planungsgebiet ist Teil des Sanierungsgebietes „Weststadt/südliche Altstadt“. Für den Bereich des Planungsgebietes ergeben sich die maßgebenden Zielvorgaben aus zwei Fortschreibungen der Rahmenplanung zur Sanierung:

Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsrahmenplanung „Weststadt/südliche Altstadt“ für den räumlichen Teilbereich 5.2.3. Talstraße/Hetzelstraße vom 25.09.2013

In dieser Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsrahmenplanung wurde das Grundstück des Lebensmittel-Discounters einer vertiefenden Betrachtung unterzogen. Im Unterschied zur Ursprungsfassung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung „Weststadt / südliche Altstadt“ wird die Nutzung der Fläche als Standort für den Lebensmittel Einzelhandel selbst nicht mehr zur Disposition gestellt. Damit wird insbesondere den Ergebnissen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neustadt an der Weinstraße Rechnung getragen. Dort wird die grundsätzliche Eignung der Fläche bestätigt und ein Erhalt der Nutzung an dieser Stelle, gerade auch zur Quartiersversorgung des westlichen Stadtzentrums, empfohlen.

Da die Bausubstanz des bestehenden Einkaufsmarkts insgesamt als schlecht beurteilt wird und das Gebäude ohne jeglichen Bezug zur umgebenden Bebauung auf dem Grundstück steht, wird von der Erforderlichkeit eines Neubaus ausgegangen. Dieser Neubau muss sich – da raumbegrenzende Elemente an der Talstraße völlig fehlen - stärker an der Talstraße orientieren. In jedem Fall muss eine deutlich erlebbare städtebauliche Kante durch eine Mauer oder Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen ausgebildet werden.

In der Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsrahmenplanung wurden zudem die Gebäude an der Hauptstraße näher untersucht. Dabei wurden für die Hinterhofbebauung an der dem Lebensmittelmarkt zugewandten rückwärtigen Grundstücksgrenze funktionale Defizite festgestellt. Zur Verbesserung für die Einkaufslagen in der Fußgängerzone wird daher eine rückwärtige Erschließung im Bereich der oberen Hauptstraße (Westseite, ungerade Hausnummern) erforderlich erachtet. Diese hat nicht nur für die Ladennutzungen im Erdgeschoss als Andienungsmöglichkeit z.B. für Warenlieferung Bedeutung, sondern auch für die dauerhafte Erhaltung von Wohn- oder Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen der Gebäude. Derzeit sind viele Einheiten nur über die Ladennutzung des Erdgeschosses zu erreichen. Durch eine rückwärtige Zuwegung können die Wohnungen unabhängig von den Läden im Erdgeschoss von der Rückseite her erschlossen werden, z.B. durch die Möglichkeit zur Errichtung einer Außentreppe im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Die Neuordnung des Einkaufsmarktes muss daher die Herstellung der neuen Erschließungsstraße durch die Stadt weiterhin ermöglichen.

Zusammenfassend werden in der Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsrahmenplanung für den räumlichen Teilbereich 5.2.3. Talstraße/Hetzelstraße vom 25.09.2013 folgende wesentliche Zielvorgaben für diesen Bereich benannt:

- Erhaltung des Lebensmittelmarkts als wichtige unmittelbare Nahversorgungseinrichtung für Weststadt und Altstadt
- Neuordnung der Bebauung mit individueller stadtgestalterischer Einbindung und Begrünung
- Schaffung einer Raumkante/Baumreihe entlang der Talstraße
- Erhalt der rückwärtigen Erschließungsmöglichkeit zur Anbindung der oberen Hauptstraße

Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsrahmenplanung „Weststadt/südliche Altstadt“ für den räumlichen Teilbereich Talstraße 2-16 vom 11.11.2013

Nachdem die ursprüngliche Planung mit Verlegung der B 39 an die Bahngleise aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 24.09.2013 nicht weiter verfolgt wird, war die Sanierungsrahmenplanung für den räumlichen Teilbereich Talstraße 2 – 16 zu überarbeiten, da auch nach einem Verzicht auf eine Teiluntertunnelung der B 39 eine bessere städtebauliche Integration der Verkehrsströme erforderlich bleibt. Gerade im Bereich Talstraße 2-16 und somit entlang des Verbrau-

chermarkts liegt eine Schlüsselstelle für die weitere bauliche Entwicklung, da hier durch den Zweirichtungsverkehr eine besondere Engstelle besteht. Aktuell sind hier weder die vorgeschriebenen Mindestgehwegbreiten an Bundesstraßen gewährleistet, noch ist eine sichere Führung des Radverkehrs von West nach Ost möglich. Die zur Attraktivierung der Fuß- und Radwegebeziehungen erforderliche deutliche Verbreiterung der Straßenquerschnitte kann nur unter Einbeziehung der nördlichen, privaten Grundstücksflächen realisiert werden. Dies betrifft insbesondere die Parkplatzflächen des Verbrauchermarkts, wo die vorhandenen Straßenräume zu schmal sind und die Abstände zwischen beiden Straßenseiten nicht für die erforderlichen Querschnitte ausreichen. Daher werden in der Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsrahmenplanung für den räumlichen Teilbereich Talstraße 2-16 vom 11.11.2013 folgende wesentliche Zielvorgaben für diesen Bereich benannt:

- Verbreiterung aller Gehwege im Plangebiet zumindest auf das den technischen Richtlinien entsprechende Mindestmaß,
- Schaffung eines beidseitigen Radwegs im Bereich des Zweirichtungsverkehrs in der Talstraße zwischen Hetzelstraße und Oberer Hauptstraße unter Inanspruchnahme der nördlich angrenzenden Grundstücksflächen,
- Prüfung der Anschlussoptionen für den Radverkehr auf der Bundesstraße im Bereich der westlich und östlich anschließenden Teilbereiche.

6. Fachplanerische Schutzgebiete

6.1 Wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

6.2 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete/Artenschutz

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

In Hinblick auf den Artenschutz gelten die artenschutzrechtlichen Verbote 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. Vorkommen von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von heimischen europäischen Vogelarten sind im Bereich des Planungsgebietes aufgrund des weitgehend fehlenden Vegetationsbestandes allenfalls in Form gebäudebrütender Vögel sowie Fledermäusen zu erwarten. Bezogen auf diese Arten gelten das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von Tieren 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.

Angesichts der Struktur des Gebäudebestandes in der Umgebung stehen für gebäudebrütende Vögel sowie Fledermäuse in der näheren Umgebung grundsätzlich geeignete Brut- und Nistmöglichkeiten zur Verfügung, so dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann. Eine Tötung gebäudebrütender Vögel sowie Fledermäuse muss im Rahmen der Durchführung von Abbruchmaßnahmen durch gezielte vorherige Untersuchungen und die Wahl geeigneter Zeitfenster vermieden werden.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis aufgenommen, dass im Planungsgebiet das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen ist. Bei Abriss-, Umbau- und Sanierungsarbeiten sind daher die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten. Es kann sich die Erforderlichkeit für eine Kontrolle durch qualifiziertes Personal, für eine zeitliche Verschiebung von

Maßnahmen sowie für eine Umsiedlung betroffener Tiere nach Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde ergeben.

6.3 Denkmalschutz

Im „Nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße“, herausgegeben von der Generaldirektion Kulturelles Erbe, sind für das Plangebiet selbst keine Kulturdenkmäler verzeichnet. Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes bestehen jedoch folgende Kulturdenkmäler:

Anwesen/Bereich	Erläuterung
Altstadt, Rittergartenstraße, Strohmart, Friedrichstraße, Schütt, beiderseits der Hauptstraße bis Landauer Straße 2/ Talstraße 1, Fröbelstraße bis Hetzelstraße, Juliusplatz, Bachgängel (Denkmalzone)	Kernstadt innerhalb der Stadtbefestigung, wohl seit Stadtgründung um 1220/30 bestehendes rechtwinkliges Straßensystem mit dominanter Nordsüdachse; Stiftskirche, Marktplatz, Altes Rathaus, pfalzgräfliches Schloss; Wohn-, Wirtschafts- und Geschäftsbereiche vom späten 14.-20. Jh., Bausubstanz zurückreichend bis 1280.
'Hetzelanlage', Amalienstraße 1-15, Talstraße 16-28, Luisenstraße 1, 2, 3, 4, 5 und Jahnstraße 1 (Denkmalzone)	dreieckige Platzanlage mit Park und gründerzeitlicher Randbebauung, im Wesentlichen spätklassizistisch geprägt, ca. 1875-1898/99, gärtnerische Konzeption von F. J. Dochnahl
Hetzelstraße 14	ehem. Kinderbewahranstalt Hetzelstift, spätklassizistischer Walmdachbau, bez. 1880, Arch. M. Lichtenberger, Erweiterung 1896/98, Arch. K. Fischer
Talstraße 11	Ehem. Bürogebäude der Wayss&Freytag AG; Eisenbetonkonstruktion, Backstein-Gefachmauerung, 1902/03, Arch. F. Huber, 3. Geschoss 1906/07, Arch. R. Stein.

Aufgrund des im Denkmalschutzgesetz in § 13 Abs. 3 DSchG verankerten Umgebungsschutzes („In der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden“) können sich aus dem Status als Kulturdenkmal angrenzender Flächen über den Bebauungsplan hinaus weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben. Im Bebauungsplan ist ein diesbezüglicher Hinweis aufgenommen.

Trotz seiner stadthistorischen Bedeutung nicht als amtliches Kulturdenkmal ausgewiesen ist die große Kelleranlage unterhalb des bestehenden Einzelhandelsmarkts. Es handelt sich hier um den vermutlich größten Gewölbekeller in Neustadt, der bis 1978 durch die früher größte selbst vermarktende Weingroßkellerei Deutschlands, die Fa. Carl Jos. Hoch genutzt wurde. In diesem Keller stand das zweitgrößte jemals mit Wein gefüllte Fass der Welt. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde ist eine Verfüllung des Kellers, den die Grundstückseigentümerin aus Gründen der Standsicherheit des Neubaus anstrebt, möglich. Angeregt wird jedoch eine vorherige Dokumentation des Kellerbestandes.

7. Städtebauliche Konzeption

7.1 Baustruktur

Kern der Planung ist ein Ersatzneubau für den bestehenden Einzelhandelsmarkt an der Talstraße. Die Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsrahmenplanung „Weststadt/südliche Altstadt“ für den räumlichen Teilbereich 5.2.3. Talstraße/Hetzelstraße vom 25.09.2013 sieht hier eine stärkere Orientierung an der Talstraße vor. In jedem Fall müsse eine

deutlich erlebbare städtebauliche Kante durch eine Mauer oder Baumreihe mit großkronigen Laubbäumen ausgebildet werden.

Die Stellung des geplanten Ersatzneubaus muss neben stadtgestalterischen Belangen unter anderem auch die topographische Situation, Belange des Immissionsschutzes, der Erschließung, der Flächenverfügbarkeit und der funktionalen Zuordnung von Marktzugang, Verkaufs- und Lagerflächen, Stellplatzanlage und Anlieferungsrampe beachten. Ein großflächiger Lebensmittelmarkt benötigt eine unmittelbare Verbindung zwischen Verkaufsraum und Stellplatzanlage. Zugleich liegen die erforderlichen Lagerflächen im rückwärtigen Bereich des Verkaufsraumes. Bei einer Anordnung des Gebäudes unmittelbar an der Talstraße würde dies eine Anordnung der Stellplätze im Innenbereich und somit nördlich des Gebäudes bedingen. Der Verkaufsraum wäre damit ebenfalls nach Norden orientiert; zur Talstraße ergäbe sich nur eine – funktional fensterlose – Fassade mit dahinterliegenden Lagerflächen. Diese Fassade würde angesichts der topographischen Situation – da die Stellplatzanlage deutlich tiefer anzuordnen wäre - nur eine geringe Höhe aufweisen können. Für eine ergänzende Obergeschossnutzung fehlt jedoch insbesondere die Fläche zur Deckung des daraus resultierenden Stellplatzbedarfs. Weiterhin würde der geplante Baukörper gegenüber der Bebauung an der Hauptstraße nicht als Lärmschutz wirken können, so dass eine erhöhte Lärmbelastung für die vorhandene Bebauung zu befürchten wäre.



Konkrete Planung des geplanten Ersatzneubaus für den Einkaufsmarkt, Planung durch Artek Baumanagement GmbH im Auftrag der Fa. Lidl, Speyer. Darstellung unverbindlich!

Nach Untersuchung verschiedener Anordnungsvarianten kristallisierte sich eine Gebäudeanordnung am östlichen Grundstücksrand bei Verzicht auf ergänzende, nicht einzelhandelsbezogene Obergeschossnutzungen als im städtebaulichen Gesamtkontext sinnvollste Lösung heraus.

Für die Gebäude entlang der Hetzelstraße ist eine Erhaltung vorgesehen.

Der Gebäudebestand entlang der Hauptstraße soll ebenfalls erhalten, jedoch durch eine ergänzende rückwärtige Erschließung funktional aufgewertet werden.

7.2 Nutzungen

Der bestehende Einzelhandelsmarkt an der Talstraße soll aufgrund seiner Bedeutung für die örtliche Nahversorgung für den Bereich der Innenstadt und der westlich angrenzenden Wohngebiete in seiner Nutzung erhalten bleiben. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist funktional nicht erforderlich; sie stünde zudem gegebenenfalls im Widerspruch zur gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeption und den raumordnerischen Vorgaben.

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

7.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt von der Talstraße und der Hetzelstraße aus.

Für die Talstraße ist ein Ausbau vorgesehen. Insbesondere ist vorgesehen, die Straße mit begleitenden Radfahrerschutzstreifen auszustatten. Hierfür wird eine Verbreiterung des Straßenraumes in Richtung Norden um ca. 320 m² erforderlich. Die hierfür benötigten Flächen wurden durch die Stadt Neustadt an der Weinstraße bereits erworben.

Im Zuge der Stadtsanierung ist zudem vorgesehen, für die Anwesen an der Hauptstraße eine rückwärtige Erschließungsmöglichkeit neu zu schaffen. Hierfür erfolgt im Planungsgebiet die Festsetzung einer Stichstraße mit einer Breite von mindestens 5,50 m an der östlichen Grenze des Planungsgebietes. Auch die hierfür benötigten Flächen wurden durch die Stadt Neustadt bereits erworben. Aufgrund der eingeschränkten Anbindungssituation der Stichstraße an die Talstraße, aber auch aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge ist jedoch vorgesehen, die Stichstraße verkehrsrechtlich im südlichen Bereich (nördlich der Marktzufahrt) nur für Fahrzeuge bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 3,5 t zu öffnen. Im nördlichen, engeren Teilabschnitt wird nur eine Befahrbarkeit durch PKW gegeben sein. Damit können auch erhebliche Verkehrskonflikte im Bereich der geplanten Anknüpfung an die Talstraße vorbeugend vermieden werden.

Zur Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Stichstraße, aber auch der Möglichkeiten für eine Veränderung der bislang zulässigen Abbiegerichtungen von der Talstraße in das Planungsgebiet bzw. aus dem Planungsgebiet in die Talstraße wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt.

Gemäß der „Verkehrlichen Stellungnahme LIDL-Markt Talstraße 14, Neustadt an der Weinstraße“ des Büros R+T Ingenieure für Verkehrsplanung vom März 2016 ist durch den Einzelhandelsmarkt mit einem KFZ-Aufkommen von jeweils knapp 1.200 Fahrzeugen in der Zu- und Abfahrt zu rechnen. Dieses Verkehrsaufkommen führt im heutigen Verkehrssystem jedoch zu keinen Problemen in der Qualität des Kfz-Verkehrs. Die Knoten B39 / Hetzelstraße, Hetzelstraße / LIDL und B39 / LIDL sind für die derzeit bereits zulässigen Abbiegebeziehungen auch weiterhin ausreichend leistungsfähig. Für den Bereich der Einmündung der Hetzelstraße in die Talstraße muss das Linkseinbiegen auf die B 39 jedoch weiterhin ausgeschlossen werden.

Gleiches gilt auch für die Ausfahrt aus der geplanten Stichstraße in die Talstraße. Für diesen Knotenpunkt werden zudem auch bezüglich des Rechtseinbiegens in die B 39 Richtung Osten Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit benannt, da angesichts des vorhandenen Gebäudebestands Richtung Osten nur eingeschränkte Sichtverhältnisse gegeben sind. Der Verkehrsgutachter hält die Situation aber für vertretbar, wenn das Rechtseinbiegen auf den Anliegerverkehr der rückwärtigen Erschließung der Hauptstraße beschränkt wird. Eine Ausfahrt für Kunden des Einzelhandelsmarkts kann jedoch nicht zugelassen werden.

Auch aus Sicht der Stadt ist die zu erwartende Verkehrssituation an der Einmündung der geplanten Stichstraße in die B 39 bei einer Beschränkung auf den Anliegerverkehr der Stichstraße vertretbar. Das Sichtfeld für die erforderliche Haltesichtweite kann nachgewiesen werden. Ein Fahrzeug, das sich auf der Talstraße bewegt, kann somit so rechtzeitig ein einmündendes Fahrzeug aus der Stichstraße erkennen, dass es noch rechtzeitig abbremst. Ein Sichtfeld, welches eine Reaktion (Abbremsen) eines auf der bevorrechtigten Straße verkehrenden Fahrzeugs berücksichtigt, ist im innerstädtischen Bereich angemessen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes erfolgt durch die innerhalb der Verkehrsflächen verlegten Versorgungsleitungen. Ausbauerfordernisse in Folge der Planung entstehen nicht.

Gemäß Auskunft der Stadtwerke Neustadt kann im Planungsgebiet die erforderliche Löschwassermenge von 192 m³ über zwei Stunden mit dem erforderlichen Druck zur Verfügung gestellt werden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers des Einzelhandelsmarkts erfolgt – wie bislang - über die vorhandene Schmutzwasserkanalisation, die innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Hetzelstraße liegt.

Bezüglich des Niederschlagswassers sind einerseits die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Andererseits ist gemäß Vorgabe des ESN als Betreiber des Kanalnetzes angesichts der vorgesehenen grundlegenden Umgestaltung der bebauten Flächen der Zufluss in die Kanalisation auf einen Maximalwert zu beschränken. Dieser Maximalwert ergibt sich aus dem Versiegelungsgrad, der bei der Dimensionierung des Kanalnetzes für die bebauten Flächen zugrunde gelegt war. Gemäß Vorgaben des ESN liegt dieser Versiegelungsgrad im Innenstadtbereich bei 0,4.

Entsprechend der reduzierten Ableitungsmenge in die Kanalisation, aber auch aufgrund einer entsprechenden Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, ergab sich die Erforderlichkeit für eine Konzeption zum Umgang mit dem Niederschlagswasser. Daher wurde durch das Büro PROJECT CONSULT Dr. Ing. Burkhardt Döll das Gutachten „Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan „Östlich der Hetzelstraße“ - Entwässerungskonzeption / Fachliche Ergänzung zum Bebauungsplanverfahren“ erstellt.

In einem gemeinsamen Abstimmungstermin mit dem ESN und der SGD Süd am 16.10.2015 wurde vereinbart, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers angesichts der örtlichen baulichen und topographischen Situation nicht zielführend ist. Somit wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück bzw. im Bereich der geplanten Verkehrsflächen erforderlich. Die zurückzuhaltenden Wassermengen wurden in oben genanntem Gutachten ermittelt; die Umsetzung muss im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens bzw. der Straße erfolgen. Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan hierzu bestehen nicht.

Im oben genannten Gutachten wurde zudem untersucht, wie der Kanal für die Entwässerung der geplanten Stichstraße verlegt werden kann. Aufgrund der örtlichen topographischen Situation und der daraus folgenden Höhenlage der Straße sowie der gegebenen Tiefenlage des vorhandenen Kanals in der Talstraße kann der zu errichtende Kanal nicht Richtung Süden zur Talstraße geführt werden. Vielmehr wird eine Ableitung des auf der Straße anfallenden Niederschlagswassers Richtung Hetzelstraße erforderlich. Für diesen Kanal wird daher eine Leitungsführung über private Grundstücksflächen zwingend.

7.5 Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Änderung der Flächenbilanz:

	Bisherige Nutzung	künftiger Bebauungsplan
Gemischt genutzte Bau- grundstücke	340 m ²	--
Einzelhandelsmarkt/ Son- dergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“	7.040 m ²	6.740 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	430 m ²	1.070 m ²
Summe	7.810 m²	7.810 m²

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der in Kapitel 7 dargestellten städtebaulichen Konzeption werden folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen:

Die bereits bislang durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzten Flächen werden als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ festgesetzt. Allgemein zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie die sonstigen innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ sowie im Nebensortiment Aktionsartikel.
- die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten.

Die Bestimmung der innenstadtrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente ergibt sich aus der sog. ‚Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße‘ in Tabelle 33 auf den Seiten 148-152 der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Stadt + Handel, Endbericht vom 25.10.2011, Dortmund / Karlsruhe), die den Textfestsetzungen als Anlage beigelegt ist.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird mit 1.350 m² gesondert festgesetzt. Eine missbräuchliche Nutzung des Planungsrechts durch Bau zweier unabhängiger Gebäude mit jeweiliger Ausschöpfung der maximal zulässigen Verkaufsfläche wird durch eine Begrenzung der maximal zulässigen Geschossfläche sowie durch eine Einschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf den konkret geplanten Baukörper vermieden. Auf eine alternativ denkbare Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl¹ muss verzichtet werden, da die abschließende Größe der Baugrundstücks-

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

fläche zumindest derzeit noch variabel ist und somit die maximal zulässige Verkaufsfläche nicht ausreichend genau bestimmt werden kann.

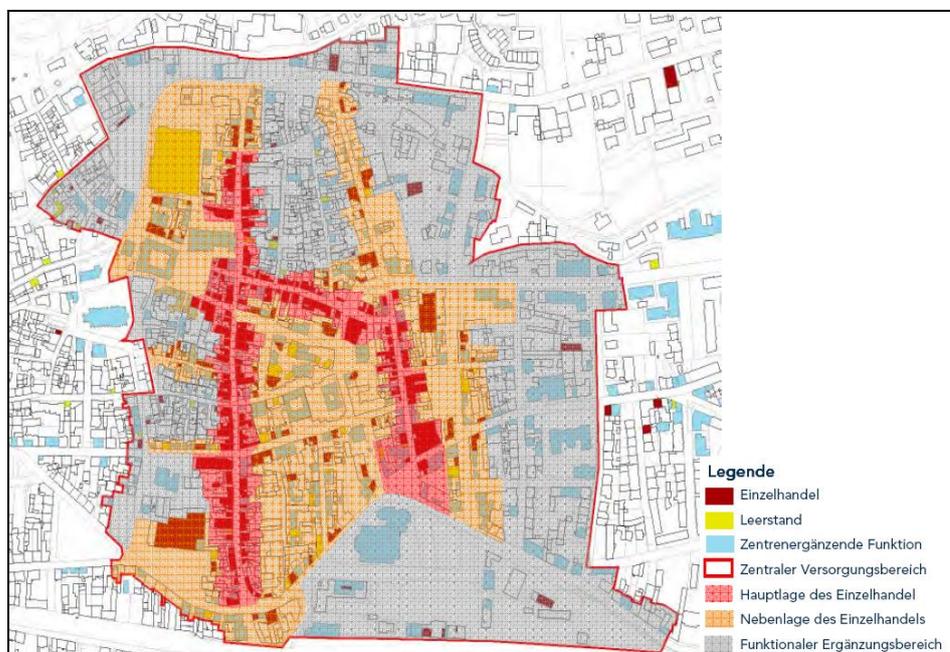
Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt auf Grundlage des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neustadt, das durch das Büro „Stadt+Handel“ (Einzelhandelskonzept vom 25.10.2011) erstellt wurde, sowie dem ergänzenden Schreiben von Stadt+Handel vom 17.10.2016.

Bewertung des Standorts im Einzelhandelskonzept

Im Einzelhandelskonzept wird der bestehende LIDL-Markt als einer der Magnetbetriebe beschrieben. Die Magnetbetriebe prägen nicht allein die Struktur der Hauptlage bzw. des Hauptlaufs, sondern sind wesentliche Frequenzbringer für das Innenstadtzentrum als Ganzes. Ihnen kommt im Einzelnen als auch im Verbund eine besonders hohe städtebaulich-funktionale Bedeutung zu. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter wirkt als bedeutender Frequenzbringer stabilisierend und begünstigend für die unmittelbar benachbarten Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtzentrum wie auch für die sonstigen Zentrenfunktionen. Allerdings wird gleichzeitig darauf verwiesen, dass aufgrund der Lage an der Talstraße der Bezug zur Innenstadt eingeschränkt ist (Einzelhandelskonzept, S. 53 ff, S. 75).

Für die Nahversorgung kommt dem Markt durch seine städtebaulich integrierte Lage eine hohe Bedeutung für die Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit kurzfristigen Bedarfsgütern zu. Der geringe Bestand mit einem Lebensmitteldiscounter und einem kleinen Supermarkt im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt führt zu einem Defizit der fußläufig erreichbaren Versorgung im Nahbereich des Innenstadtzentrums. Insbesondere in zentralen Versorgungsbereichen sollte die Ausstattung mit nahversorgungsrelevanten Anbietern eine hohe Bedeutung beigemessen werden (Einzelhandelskonzept, S. 75 f).

Aufgrund der dargelegten Bedeutung ist das Planungsgebiet Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

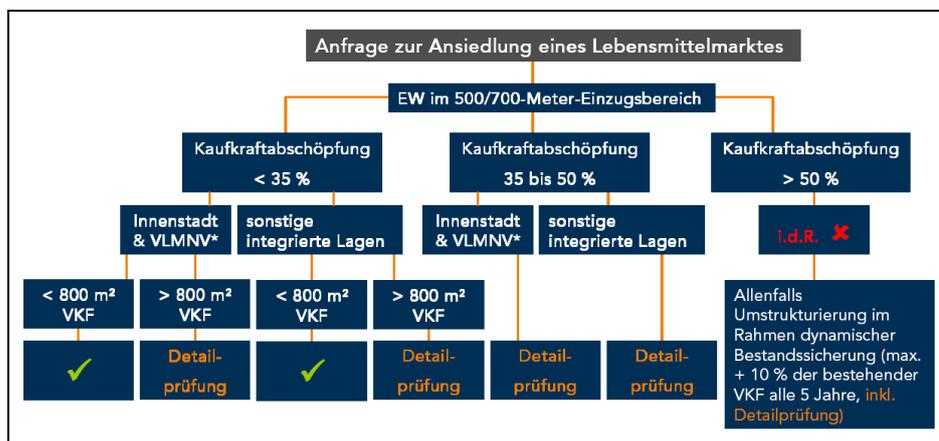


Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt. Aus Einzelhandelskonzept, S. 109

Prüfschema für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt

Teil des Einzelhandelskonzepts ist ein Prüfschema für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt. Dieses Prüfschema kommt im vorliegenden Fall jedoch

nicht zur Anwendung, da es sich weder um eine Neuansiedlung noch um eine Erweiterung handelt. Vielmehr wird die Verkaufsfläche von bislang 1.382 m² reduziert werden. Ursprünglich war eine Reduktion auf 1.300 m² vorgesehen, die dann jedoch aufgrund erhöhter Anforderungen an den Eingangsbereich auf 1.350 m² verändert wurde. Im Schreiben vom 17.10.2016 wurde durch das Büro Stadt+Handel bestätigt, dass das Vorhaben auch mit der verringerten Reduktion der Verkaufsfläche mit den Zielstellungen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neustadt an der Weinstraße (2011) übereinstimmt.



Prüfschema für Neuansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten in der Kernstadt. Aus Einzelhandelskonzept, S. 159

Da dem vorhandenen Markt gemäß der im Einzelhandelskonzept durchgeführten Analyse eine hohe Bedeutung für die örtliche Nahversorgung zukommt und keine nachteiligen Auswirkungen beschrieben werden, ist davon auszugehen, dass auch ein künftiger – sogar noch verkleinerter - Ersatzneubau keine in Hinblick auf den Einzelhandel relevanten städtebaulichen Spannungen auslösen wird.

Raumordnerische Bewertung des Vorhabens

Bauleitpläne müssen sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anpassen. Die für Einzelhandel relevanten Ziele sind in Kapitel 5.1 und 5.2 dargestellt. Nach Prüfung der Zielkriterien ergibt sich in Hinblick auf die Ziele der Raumordnung folgende Einschätzung:

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

Die Planung hält folglich die im LEP IV Rheinland Rheinland-Pfalz formulierten einzelhandelsbezogenen Ziele der Landesplanung ein.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der in Kapitel 7 dargestellten städtebaulichen Konzeption werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen:

Für das Sondergebiet erfolgt künftig die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,85. Mit dieser Festsetzung wird gegenüber dem tatsächlichen - genehmigten - Versiegelungsgrad des Grundstücks von ca. 0,95, der nicht nur durch die Gebäude, sondern insbesondere auch durch die Stellplatzanlagen bestimmt wird, eine deutliche Reduzierung der Versiegelung verlangt. Damit soll insbesondere eine Entlastung in Hinblick auf die klimatische Situation im dicht bebauten Innenstadtbereich erreicht werden. Umsetzbar wird die Festsetzung, da geregelt wird, dass begrünte Dachflächen mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm nur mit der Hälfte ihrer Fläche auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind.

Trotz der Vorgabe zu einem verringerten Versiegelungsgrad mit einer GRZ von 0,85 wird immer noch die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO überschritten. Diese Überschreitung ist jedoch städtebaulich gerechtfertigt, da einerseits der Versiegelungsgrad bereits heute im Bestand zulässigerweise vorhanden ist und andererseits entlang der Talstraße durch Übertragungen von Teilflächen an die Stadt Neustadt an der Weinstraße Flächen aus der Berechnungsgrundlage entzogen wurden. Gleichzeitig soll eine Begrüpfungspflicht nicht auf Kosten der ebenfalls städtebaulich erforderlichen Stellplätze gehen müssen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, da sich gegenüber dem heutigen Zustand dennoch ein erhöhter Grünanteil ergibt.

Klarstellend geregelt ist, dass die festgesetzte Grundflächenzahl auch die Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, beinhaltet. Eine weitergehende Überschreitung der Grundflächenzahl ist damit ausgeschlossen.

Um trotz der Erhöhung der Grundflächenzahl übergroße Gebäude zu verhindern, wird für das Sondergebiet eine maximal zulässige Geschossfläche entsprechend der konkret geplanten Gebäudegröße – zur Ermöglichung geringfügiger Erweiterungen jedoch aufgerundet – festgesetzt. Zugleich werden die Wand- und die Gebäudehöhen als Maximalwerte auf Grundlage der konkreten Planung als abschließende Höhen über NN festgesetzt. Mit der Begrenzung der maximalen Wandhöhe ist – ergänzend zur Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse - gewährleistet, dass nur ein eingeschossiges Gebäude errichtet werden kann.

8.3 Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Bauweise

Im Sondergebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche nicht im Sinne einer Angebotsplanung mit rahmensetzenden Vorgaben, sondern konkret in Bezug auf das tatsächlich geplante Gebäude abgegrenzt. Ungeachtet dessen werden – soweit dies städtebaulich vertretbar ist – Spielräume für die genaue Gebäudelage gelassen. Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich dabei aus den in Kapitel 7.1 dargelegten grundlegenden städtebaulichen Überlegungen zur Gebäudestellung.

Als Bauweise ist abweichende Bauweise festgesetzt. Zur Wahrung der ursprünglichen Gebäudeflucht sowie zur Sicherung einer der innerstädtischen Situation angemessenen baulichen Dichte wird festgesetzt, dass auf einer Länge von mindestens 7,00 m an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen ist. Zur sonstigen nördlichen Grenze sowie zur östlichen Grenze wird ein Grenzanbau zugelassen.

8.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, dass die Hochbauten auf den Bereich der überbauten Grundstücksfläche konzentriert werden sollen. Daher sind Garagen sowie Nebengebäude (z.B.

Geräteschuppen, Imbissbuden, Gartenlauben, Hundezwinger) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Für Stellplätze sowie für untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (wie Terrassen und Sitzplätze, Müllboxen, Einkaufswagenboxen, Außentrep-pen, Ausgleichsstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen) wird kein Regelungsbedarf gesehen. Sie werden daher auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflä-chen zugelassen.

Nebenanlagen, die der Ver- oder Entsorgung dienen, unterliegen keinen räumlichen Begrenzun-gen, da für einschränkende Regelungen keine städtebauliche Erforderlichkeit erkennbar ist.

8.5 Verkehrsflächen

Verlängerung der Stichstraße der Talstraße

Zur Verbesserung der Erschließungssituation für den rückwärtigen Bereich der Gebäude an der Hauptstraße wird die bereits bestehende Stichstraße der Talstraße um ca. 60 m nach Norden verlängert. Mit einer Breite von 5,50 m ist eine Begegnung eines LKW mit einem PKW möglich. Am nördlichen Ende ist eine kleine platzartige Aufweitung vorgesehen, deren Abmessung sich nach der verfügbaren Grundstücksfläche richten muss und allenfalls ein Wenden von PKW in drei Zügen erlaubt. Im Bereich des heutigen Flurstücks 322/18 wird zudem eine weitere platzartige Aufweitung geschaffen, die ein Wenden von Lieferfahrzeugen ermöglicht. Eine Wendemöglichkeit für LKW besteht allerdings nicht.

Der Ausbau der Straße soll als Mischverkehrsfläche erfolgen. Eine Festsetzung als Verkehrsflä- che besonderer Zweckbestimmung erfolgt nicht, um die verkehrsrechtlichen Anordnungsmöglich-keiten nicht ohne Erfordernis einzugrenzen.

Ergänzung der Flächen für einen Geh- und Radweg entlang der Talstraße

Entlang der Talstraße wird die Verkehrsfläche so ausgeweitet, dass sich gegenüber der südli-chen Straßenkante eine Gesamtbreite der Straße von 13,90 m ergibt, so dass in beide Fahrtrich-tungen Radfahrerschutzstreifen ergänzt werden können und sich damit die verkehrlichen Bedin-gungen für die Radwegeverbindung von der Innenstadt Richtung Westen bzw. umgekehrt grund-legend verbessern. Auch die Gehwege können entsprechend verbreitert werden.

Zur Sicherung der zur Realisierung der Straßenausbauten erforderlichen Böschungflächen ist ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Fläche für Auf-schüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

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

Generell gilt, dass alle Stellplätze, die nach Rechtskraft des Bebauungsplanes neu hergestellt werden, aus wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Mit dieser Festsetzung kann er-reicht werden, dass zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers künftig wieder vor Ort dem Wasserkreislauf zugeführt werden wird. Weiterhin ergibt sich eine Minderung der Ab-flussspitzen im Starkregenfall.

8.7 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

Für die Entwässerung der geplanten Stichstraße der Talstraße ist ein ergänzender Regenwas-serkanal zu verlegen. Aufgrund der örtlichen topographischen Situation und der daraus folgenden Höhenlage der Straße sowie der gegebenen Tiefenlage des vorhandenen Kanals in der Talstra-ße kann der zu errichtende Kanal nicht Richtung Süden zur Talstraße geführt werden. Vielmehr wird eine Ableitung des auf der Straße anfallenden Niederschlagswassers Richtung Hetzelstraße erforderlich.

Für diesen Kanal eine Leitungsführung über private Grundstücksflächen zwingend. Daher wird im Bebauungsplan eine mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen festgesetzt. Begünstigter ist der „Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN)“ als Betreiber der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen.

Die Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sichert nicht das Leitungsrecht selbst. Dieses ist auf privatrechtlicher Ebene noch mit dem Grundstückseigentümer des Sondergebiets zu vereinbaren und im Grundbuch abzusichern. Eine entsprechende Regelung sieht auch der städtebauliche Vertrag vor, der zum Satzungsbeschluss des Planwerks vorliegen wird.

8.8 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 Talstraße aus. Angrenzend sind jedoch nur Sondergebietsflächen ohne in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht schützenswerte Nutzungen (insbesondere Wohnungen) festgesetzt, so dass bezüglich Verkehrslärmschutz keine Handlungserfordernisse gesehen werden.

In Hinblick auf die vom Planungsgebiet ausgehenden Emissionen sind vom Betreiber des Einzelhandelsmarkts 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.

Durch die veränderte Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche und die dadurch bedingte veränderten Vorgaben für mögliche Flächen für Stellplätze ergeben sich gegenüber der heutigen Situation veränderte Auswirkungen auf die Anwesen Hetzelstraße 10 und 12. Diese beiden Anwesen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit ergibt sich demnach gemäß TA Lärm, Kapitel 6.6, entsprechend der Schutzbedürftigkeit. Die Schutzbedürftigkeit dieser Anwesen wird seitens der Stadt Neustadt an der Weinstraße entsprechend der eines Mischgebiets eingestuft.

Gemäß Kapitel 6.7 der TA Lärm können jedoch in Bereichen, in denen gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.

Gemäß TA Lärm sind daher mindestens die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einzuhalten.

Um der Schutzbedürftigkeit der Nachbarbebauung in jedem Fall gerecht zu werden, sieht die Stadt Neustadt jedoch im Interesse der Nachbarn des geplanten Einzelhandelsmarkts über die Mindestvorgaben der TA Lärm hinaus die Erforderlichkeit für einen weitergehenden Immissionsschutz auf Grundlage der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet. Diese können gemäß dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro für Bauphysik, 02.10.2016) eingehalten werden, wenn entlang der geplanten Zufahrtsrampe eine mindestens 1 m hohe und gegenüber der Rückfront der Gebäude Hetzelstraße 10 und 12 eine ca. 3,50 m hohe Lärmschutzwand errichtet wird oder erhalten bleibt.

Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens sind diese Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Um nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und das Stadtbild auszuschließen, ist die Höhe des Lärmschutzes entlang der Rampe auf 2 m und gegenüber der Rückfront der Gebäude Hetzelstraße 10 und 12 auf eine maximale Höhe von 145,90 m ü. NN und damit auf die Höhe des bisherigen Gebäudes begrenzt.

Der abschließende Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Verträglichkeit ist – wie bereits bislang – im Einzelgenehmigungsverfahren zu erbringen. Für den geplanten Markt liegt der erforderliche Nachweis bereits vor (vgl. Kapitel 10.1).

8.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen regeln den Mindestumfang der vorzunehmenden Begrünung. Es gelten für die privaten Grundstücke folgende Regelungen:

- Im Sondergebiet sind mindestens 15 % der Baugrundstücksfläche zu begrünen, d.h. landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Begrünte Dachflächen mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm können mit der Hälfte ihrer Fläche auf die Begrünungspflicht angerechnet werden.
- Dachflächen sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Mit dieser Festsetzung soll insbesondere der klimatischen Belastungssituation im dicht bebauten Innenstadtbereich entgegen gewirkt werden. Zugleich soll eine verstärkte Regenrückhaltung und damit eine Minderung der Abflussspitzen im Starkregenfall erreicht werden. Die Begrenzung auf mindestens 80 % der Dachfläche ergibt sich daraus, dass gegebenenfalls Dachöffnungen zur Entrauchung, Belüftung oder Belichtung erforderlich sein könnten, denen die Festsetzung nicht entgegen stehen soll. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass z.B. Vordächer nur mit unangemessenem Aufwand begrünt werden können.
- Im Bereich des Einkaufsmarkts sind (Pkw-) Stellplätze, auch auf bereits befestigten Flächen, mit großkronigen einheimischen Laubbäumen zu überstellen. Für jeweils (angefangene) sechs Stellplätze muss mindestens ein solcher Baum angepflanzt werden, der seine Funktion der Beschattung der Fläche spätestens im dritten Jahr nach der Pflanzung erfüllen kann. Mit dieser Festsetzung soll einerseits eine gestalterische Aufwertung der Stellplatzanlage gewährleistet und andererseits eine stadtklimatische Verbesserung erreicht werden.
- Zur Talstraße ist durch Baumpflanzungen eine Raumkante auszubilden. In der Planzeichnung wird die Pflanzung von insgesamt 7 Bäumen vorgegeben. Der Standort der einzelnen Bäume kann gegenüber der Planzeichnung parallel der Talstraße verschoben werden. Um ein missbräuchliches Zusammenschieben der Baumstandorte und damit einen Verlust der städtebaulich geforderten Raumkante zu vermeiden, wird ein Mindestabstand von 10 m von Baum zu Baum vorgegeben.
- 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.

8.10 Örtliche Bauvorschriften

Das Planungsgebiet befindet sich

- im Geltungsbereich der „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des Innenstadtbereichs in Neustadt an der Weinstraße“ vom 08.10.1981, zuletzt geändert durch Satzung vom 10.09.2001, sowie
- im Geltungsbereich der „Werbeanlagensatzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten zum Schutz des engeren Altstadtbereichs in Neustadt an der Weinstraße gemäß § 88 Abs. 1 LBauO Rheinland-Pfalz“ vom 06.10.2006.

Diese Satzungen gelten im Bereich des Bebauungsplangebietes grundsätzlich fort; es ergeben sich ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, die grundsätzlich zu beachten sind. Da die Satzungen jedoch fortgelten, reduziert sich der Regelungsbedarf im Bebauungsplan auf Belange, die abweichend von bisherigen Bestimmungen geregelt werden sollen oder die bislang ungeregelt sind.

Aus § 2 der „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutze des Innenstadtbereichs in Neustadt an der Weinstraße“ ergibt sich, dass bei entgegenstehenden Regelungen in einem Bebauungsplan die Regelungen des Bebauungsplanes vorgehen. Abweichend von der Gestaltungssatzung werden daher für das Sondergebiet nur flach geneigte Dächer bis 5° Neigung zugelassen. Mit dieser Festsetzung soll einerseits eine moderne Gebäudegestaltung und andererseits eine Dachflächenbegrünung (die sich zwingend aus den grünordnerischen Festsetzungen ergibt; vgl. Kapitel 8.9) ermöglicht werden.

Werbeanlagen werden eng zugeschnitten auf die konkrete Planung des Betreibers des Einzelhandelsmarkts zugelassen, aber dabei sowohl hinsichtlich der zulässigen Standorte als auch der maximalen Größe beschränkt.

Einfriedungen werden – soweit es sich nicht um Lärmschutzwände handelt - im Bereich des Einkaufsmarktes nur zugelassen, wenn sie als Absturzsicherungen für Stützmauern oder zur Regulierung der Zufahrten zu Stellplätzen erforderlich sind. Damit soll eine gestalterische Einbindung des Planungsgebietes in den öffentlich wahrnehmbaren Raum gewährleistet werden.

Mit der Regelung zur Mindeststellplatzzahl für den Einzelhandelsbetrieb wird aufbauend auf der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 für 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 beengten Platzverhältnisse und der innerstädtischen Lage, die nahe legt, dass viele Kunden zu Fuß oder per Fahrrad kommen, gerechtfertigt. Die Festsetzung dient auch dazu, zusätzliche Flächenversiegelungen durch eine ausufernde Stellplatzanlage zu vermeiden. Sie schafft zugleich Klarheit für den künftigen Bauherren in Hinblick auf die bei der Planung zu beachtenden Stellplatzbelange.

9. 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.

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. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind in Kapitel 8.6 und 8.9 dargestellt. Es wird hierauf verwiesen.

Das Planungsgebiet umfasst 7.810 m², von denen im Bestand ca. 7.780 m² versiegelt sind. Der vorgesehene Ersatzneubau des Einzelhandelsmarktes erfolgt im Bereich bislang bereits versiegelter Flächen. Nur im Bereich der Verlängerung der Stichstraße der Talstraße kommt es zu relevanten zusätzlichen Versiegelungen, zu einem Verlust bisheriger Gartenflächen sowie zu einer Rodung mehrerer Bäume. Der zusätzlichen Versiegelung durch die Straße steht jedoch die Entseidelungen durch die Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücksflächen bzw. zur Dachflächenbegrünung entgegen. In der Summe kommt es somit zu einer Minderung des Versiegelungsgrades.

Die ohnehin nur geringfügigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Interesse der Sicherung der Nahversorgung der Stadt Neustadt an der Weinstraße sowie einer Verbesserung der Erschließungssituation für die Anwesen an der Hauptstraße hingenommen.

10. Immissionsschutz

10.1 Schallschutz

In Folge der Planung für einen Ersatzneubau des Einzelhandelsmarktes ergeben sich veränderte Gewerbelärmbelastungen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Die möglichen Auswirkungen wurden in einer im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellenden Immissionsprognose (Ingenieurbüro für Bauphysik, 02.10.2016) auf Grundlage der konkreten Planung (vgl. Kapitel 7.1) näher untersucht. Grundlage der Berechnungen ist, dass

- die Fahrflächen für den Pkw-Verkehr asphaltiert sind oder alternativ lärmarme Einkaufswagen zur Verwendung kommen,
- die Warenanlieferung (Rampentisch) im Norden eingehaust, mit einer Torrandabdichtung und einer stationären, hubfähigen Laderampe versehen wird.
- im Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr keine Anlieferung erfolgt.

Bei veränderter Anlagenanordnung, die aufgrund der nur rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplanes denkbar sind, können sich veränderte Auswirkungen ergeben. Der abschließende Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen (vgl. auch Hinweis 11.3 der Textfestsetzungen).

Die Einstufung der Schutzwürdigkeit der Immissionsorte in die Gebietskategorien der BauNVO erfolgte auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten. Der Immissionsort Talstraße 16 ist als Allgemeines Wohngebiet eingestuft; alle übrigen Immissionsorte aufgrund der gegebenen Gebietscharakteristik als Mischgebiet. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch andere gewerbliche Schallquellen wurden die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für mehrere Immissionsorte um 2 dB im Tag- und Nachtzeitraum verschärft.

Ungeachtet der immissionsschutzrechtlichen Einstufung hält die Stadt Neustadt an der Weinstraße eine erhöhte Schutzwürdigkeit für die Anwesen Hetzelstraße 10 und 12 für gerechtfertigt. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind für diese Gebäude daher auf Grundlage der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen für ein Allgemeines Wohngebiet definiert worden (vgl.

Kapitel 8.8). Die entsprechend definierten Schallschutzmaßnahmen sind ebenfalls der gutachterlichen Beurteilung zugrunde gelegt.

Im Ergebnis führt das Vorhaben zu folgenden Immissionsbelastungen:

Bezeichnung	ID	Pegel L _r		Richtwert		Nutzungsart		Differenz	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Gebiet	Lärmart	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Hetzel 10 O EG	!05!!O	48,1	23,5	55	40	WA	Gewerbe	-6,9	-16,5
Hetzel 10 O 1.OG	!05!!O	52,9	28,4	55	40	WA	Gewerbe	-2,1	-11,6
Hetzel 10 O DG	!05!!O	54,6	29,5	55	40	WA	Gewerbe	-0,4	-10,5
Hetzel 10 S EG	!05!!O	46,4	18,5	55	40	WA	Gewerbe	-8,6	-21,5
Hetzel 10 S 1.OG	!05!!O	48,9	20,4	55	40	WA	Gewerbe	-6,1	-19,6
Hetzel 10 S DG	!05!!O	49,6	21,9	55	40	WA	Gewerbe	-5,4	-18,1
Hetzel 12 EG	!05!!O	47,5	23,0	55	40	WA	Gewerbe	-7,5	-17,0
Hetzel 12 1.OG	!05!!O	51,7	30,0	55	40	WA	Gewerbe	-3,3	-10,0
Hetzel 12 DG	!05!!O	54,4	30,7	55	40	WA	Gewerbe	-0,6	-9,3
Hetzel 14 EG	!05!!O	53,9	31,8	60	45	MI	Gewerbe	-6,1	-13,2
Hetzel 14 1.OG	!05!!O	53,1	31,5	60	45	MI	Gewerbe	-6,9	-13,5
Fröbel 5 EG	!05!!O	52,9	35,4	60	45	MI	Gewerbe	-7,1	-9,6
Fröbel 5 1.OG	!05!!O	53,4	35,8	60	45	MI	Gewerbe	-6,6	-9,2
Hauptstr 33 EG	!05!!O	52,2	38,1	60	45	MI	Gewerbe	-7,8	-6,9
Hauptstr 33 1.OG	!05!!O	52,8	38,6	60	45	MI	Gewerbe	-7,2	-6,4
Hauptstr 23-25 EG	!05!!O	45,6	35,3	60	45	MI	Gewerbe	-14,4	-9,7
Hauptstr 23-25 1.OG	!05!!O	47,2	36,8	60	45	MI	Gewerbe	-12,8	-8,2
Hauptstr 23-25 2.OG	!05!!O	50,0	39,2	60	45	MI	Gewerbe	-10,0	-5,8
Hauptstr 19 EG	!05!!O	36,1	22,1	58	43	MI	Gewerbe	-21,9	-20,9
Hauptstr 19 1.OG	!05!!O	40,5	30,3	58	43	MI	Gewerbe	-17,5	-12,7
Hauptstr 19 2.OG	!05!!O	42,1	30,8	58	43	MI	Gewerbe	-15,9	-12,2
Talstr 6 EG	!05!!O	51,1	26,6	58	43	MI	Gewerbe	-6,9	-16,4
Talstr 6 1.OG	!05!!O	51,1	32,1	58	43	MI	Gewerbe	-6,9	-10,9
Talstr 6 2.OG	!05!!O	47,9	30,1	58	43	MI	Gewerbe	-10,1	-12,9
Talstr 6 3.OG	!05!!O	48,8	30,2	58	43	MI	Gewerbe	-9,2	-12,8
Talstr 4 EG	!05!!O	51,0	24,8	58	43	MI	Gewerbe	-7,0	-18,2
Talstr 4 1.OG	!05!!O	51,2	28,5	58	43	MI	Gewerbe	-6,8	-14,5
Talstr. 11 EG	!05!!O	50,4	23,8	58	43	MI	Gewerbe	-7,6	-19,2
Talstr. 11 1.OG	!05!!O	51,0	26,6	58	43	MI	Gewerbe	-7,0	-16,4
Talstr. 11 2.OG	!05!!O	51,3	26,6	58	43	MI	Gewerbe	-6,7	-16,4
Talstr. 11 3.OG	!05!!O	51,3	26,7	58	43	MI	Gewerbe	-6,7	-16,3
Talstr. 15 EG	!05!!O	54,1	26,6	58	43	MI	Gewerbe	-3,9	-16,4
Talstr. 15 1.OG	!05!!O	54,6	27,0	58	43	MI	Gewerbe	-3,4	-16,0
Talstr. 15 2.OG	!05!!O	54,7	27,8	58	43	MI	Gewerbe	-3,3	-15,2
Talstr. 15 3.OG	!05!!O	54,5	27,9	58	43	MI	Gewerbe	-3,5	-15,1
Talstr. 16 EG	!05!!O	48,7	19,2	55	40	WA	Gewerbe	-6,3	-20,8
Talstr. 16 1.OG	!05!!O	49,7	20,2	55	40	WA	Gewerbe	-5,3	-19,8
Talstr. 16 2.OG	!05!!O	50,4	21,7	55	40	WA	Gewerbe	-4,6	-18,3

Darstellung der prognostizierten Beurteilungspegel der gewerblichen Zusatzbelastung an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft durch den Betrieb des geplanten LIDL-Marktes inklusive Schallschutzwände und Vergleich mit den geltenden, teilweise reduzierten Immissionsrichtwerten der TALärm. Aus Ingenieurbüro für Bauphysik, 02.10.2016, S. 30.

Die geltenden, teilweise reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm, werden an allem Immissionsorten unterschritten. Aus schalltechnischer Sicht erfüllt das konkret geplante Bauvorhaben somit die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen.

Für den Fall, dass alle Pkw-Fahrten nur über die Hetzelstraße abgewickelt werden würden, kommt es an den Gebäuden Hetzelstraße 10 und 12 zu leichten Erhöhungen des Beurteilungspegels. Der geltende Immissionsrichtwert für ein Mischgebiet wird dennoch weiterhin unterschritten.

Zu den Auswirkungen der Geräuschbelastungen, die von den geplanten zusätzlichen öffentlichen Verkehrsfläche zwischen dem Sondergebiet und der Bebauung entlang der Hauptstraße ausgeht, führt das Schallgutachten aus, dass der Verkehrslärm der Talstraße allein aufgrund des Vergleichs

ches der Anzahl der Kfz-Fahrten um mindestens 9 dB lauter ist als die Stichstraße. Daraus kann abgeleitet werden, dass an dem Gebäude Talstraße 4 der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche um ca. 1 dB und an dem Gebäude Talstraße 6 um unter 1 dB erhöht wird. Es liegt daher keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vor. Auch überschreitet der Beurteilungspegel nach den im Schallgutachten dargelegten Berechnungsannahmen den Wert von 70 dB(A) nicht.

10.2 Luftschadstoff- und Geruchsimmissionen

Durch den geplanten Ersatzneubau für den bestehenden Einzelhandelsmarkt ergeben sich in Hinblick auf die Luftschadstoff- und die Geruchsemissionen keine Verschärfungen. Vielmehr ist damit zu rechnen, dass bestehende Emissionen durch eine verbesserte Anlagentechnik, insbesondere im Bereich der Heizungsanlage, gemindert werden.

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

11. Bodenschutz

Gemäß Angaben des Altlastenkatasters bei der Stadt Neustadt besteht auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 322/12 eine eingeschränkte Altlastenrelevanz aufgrund einer ehemals dort ansässigen Weinkellerei. Hier sind unter anderem geringen Mengen von Stoffen wie Arsenverbindungen, Kupfer aus Fungiziden oder Quecksilber im Boden denkbar.

Eine 1994 durch ein Gutachten nachgewiesene Belastung der Bodenluft durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) konnte bei einer erneuten Beprobung am 02.11.2006 nicht mehr nachgewiesen werden. Es ist seit daher zu vermuten, dass die im Jahr 1994 vorgenommene Raumluftabsaugung entweder erfolgreich abgeschlossen worden war oder dass sich die Restlösemittelgehalte in der Raumluft zwischenzeitlich verflüchtigt haben.

Im Bebauungsplan wird jedoch dennoch darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z. B. Schadstoffverunreinigung (Verdachtsflächen), Bodenverdichtung oder –erosionen (schädliche Bodenveränderung) ergeben, umgehend die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt a.d. Weinstraße, zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen ist.

Grundsätzlich gilt allerdings, dass sich die Erkundungspflicht durch die Stadt nur für die Konflikte ergibt, die durch den Bebauungsplan selbst ausgelöst werden. Eine Erkundungspflicht der Stadt 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 zulässig war, ist dies künftig für das Sondergebiet ausgeschlossen. Damit entfällt der potenzielle Wirkungspfad Boden – Mensch wie auch der Wirkungspfad Boden – Grundwasser.

Die bestehenden gesetzlichen Regelungen des Bodenschutzrechtes reichen zudem 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 Aufstellung des Bebauungsplanes in gleicher Weise erforderlich wäre, ist somit rechtlich sichergestellt.

12. Bodenordnung

Die Übernahme der künftig als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Bereiche in städtisches Eigentum wurde bereits im Wege eines freihändigen Erwerbs geregelt bzw. wird zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geregelt sein. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Kosten

13.1 Regen- und Schmutzwasserableitung im Gebiet

Im Bereich der geplanten Stichstraße wird die Ergänzung eines öffentlichen Kanals zur Ableitung des im Bereich der Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers erforderlich.

Insgesamt ergibt sich durch die Planung – insbesondere aufgrund der vorzunehmenden Drosselung der Niederschlagswasserableitung sowie des festgesetzten Gründachs – eine Minderung der Abflussspitzen im Kanalnetz. Dieses wird somit entlastet. Kosten für weitergehende Maßnahmen an der öffentlichen Kanalisation infolge der Bebauungsplan-Aufstellung ergeben sich daher nicht.

13.2 Öffentliche Verkehrsflächen

In Bezug auf öffentliche Verkehrsflächen sind die Kosten für die Herstellung der geplanten Stichstraße relevant. Hier sind hier Kosten in Höhe von ca. 180.000,00 € zu erwarten.

Der Ausbau der Talstraße ist im Gesamtkontext zu sehen und kann bezogen auf das Planungsgebiet nicht gesondert mit Kosten belegt werden.

Neustadt an der Weinstraße
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister