



Stadt Neustadt an der Weinstraße

**Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes
„Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ im Stadtbezirk Nr. 26**

Planstand: 16.12.2016

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Birgit Roeßing
Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	33
1.1	Veranlassung und Planziel	33
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	66
1.3	Verfahren	66
1.4	Übergeordnete Planungen.....	77
1.4.1	Raumordnung und Landesplanung	77
1.4.2	Flächennutzungsplanung.....	77
2	Inhalt und Festsetzungen	87
2.1	Art der baulichen Nutzung	87
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	98
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	109
2.4	Zahl der zulässigen Wohnungen	1040
2.5	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	1040
2.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	1140
3	Verkehrerschließung.....	1144
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	1342
4.1	Eingriffsregelung	1342
4.2	Umweltprüfung und Umweltbericht	1343
4.3	Artenschutz	1343
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	1444
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	1545
7	Kampfmittel.....	1545
8	Immissionsschutz	1645
9	Bodenordnung	1646
10	Städtebauliche Vorkalkulation	1646
11	Anhang.....	1646

Anlagen

- Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“, Stand: 16.12.2016
- Ehrenberg Landschaftsplanung, 67659 Kaiserslautern: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 03.11.2016
- R. Hinkelbein, 70794 Filderstadt: Luftbilddauswertung auf Kampfmittelbelastung, Stand 11.11.2016
- Winfried Steinert, Büro für Schallschutz, 35606 Braunfeld: Immissionsgutachten, Stand 14.11.2016
- R+T Ingenieure, 64293 Darmstadt: Verkehrsuntersuchung, Stand 11/2016
- Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH, 35578 Wetzlar: Sanierungskonzept, Stand 12.10.2016
- Scheuermann und Martin, Vorplanung Entwässerung, Nov. 2016

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der Eisenbahnknoten südöstlich der historischen Altstadt dokumentiert noch heute die Bedeutung des damals vorherrschenden Transportmittels für die Entwicklung des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße. Mit den Veränderungen im Modal Split hin zum Lkw nahm die Bedeutung schienengebundener Standorte ab. So befindet sich auch in Neustadt an der DB Strecke Landau-Ludwigshafen eine Gewerbebrache. Während die Industriegleise schon vor vielen Jahren bis auf eines zurückgebaut wurden, wurde der Gewerbestandort von dem hier vormals ansässigen Hersteller von Industrieverpackungen (SULO) erst am 31.08.2014 aufgegeben.

Der Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“ aus dem Jahr 2002 weist entsprechend der damaligen Nutzung den Gewerbestandort und den westlich anschließenden Schlachthof als Gewerbegebiet und zur Speyerdorfer Straße hin als Industriegebiet aus. Nur im Norden ist zur Wohnbebauung Spitalbachstraße ein kleineres Mischgebiet festgesetzt.

Der am 24.07.2014 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“ 1. Änderung widmet das Schlachthofgelände in ein Mischgebiet um. Hier ist im südlichen Teil derzeit eine Wohnbebauung im Entstehen. Bis zur verlängerten Industriestraße schließt sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet an, um dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz Rechnung zu tragen, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Da sich auch im Norden und Osten Wohnbebauung - stadtbildprägend sind hier Geschosswohnungsbauten aus der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts - anschließt, bietet sich gerade auch im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung als Folgenutzung für das vormalige Werksgelände die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für Reihenhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser an.

Städtebaulicher Entwurf SULO-Gelände (Stand: Dezember 2016)



Quelle: Architekturbüro Feldmann, Gießen

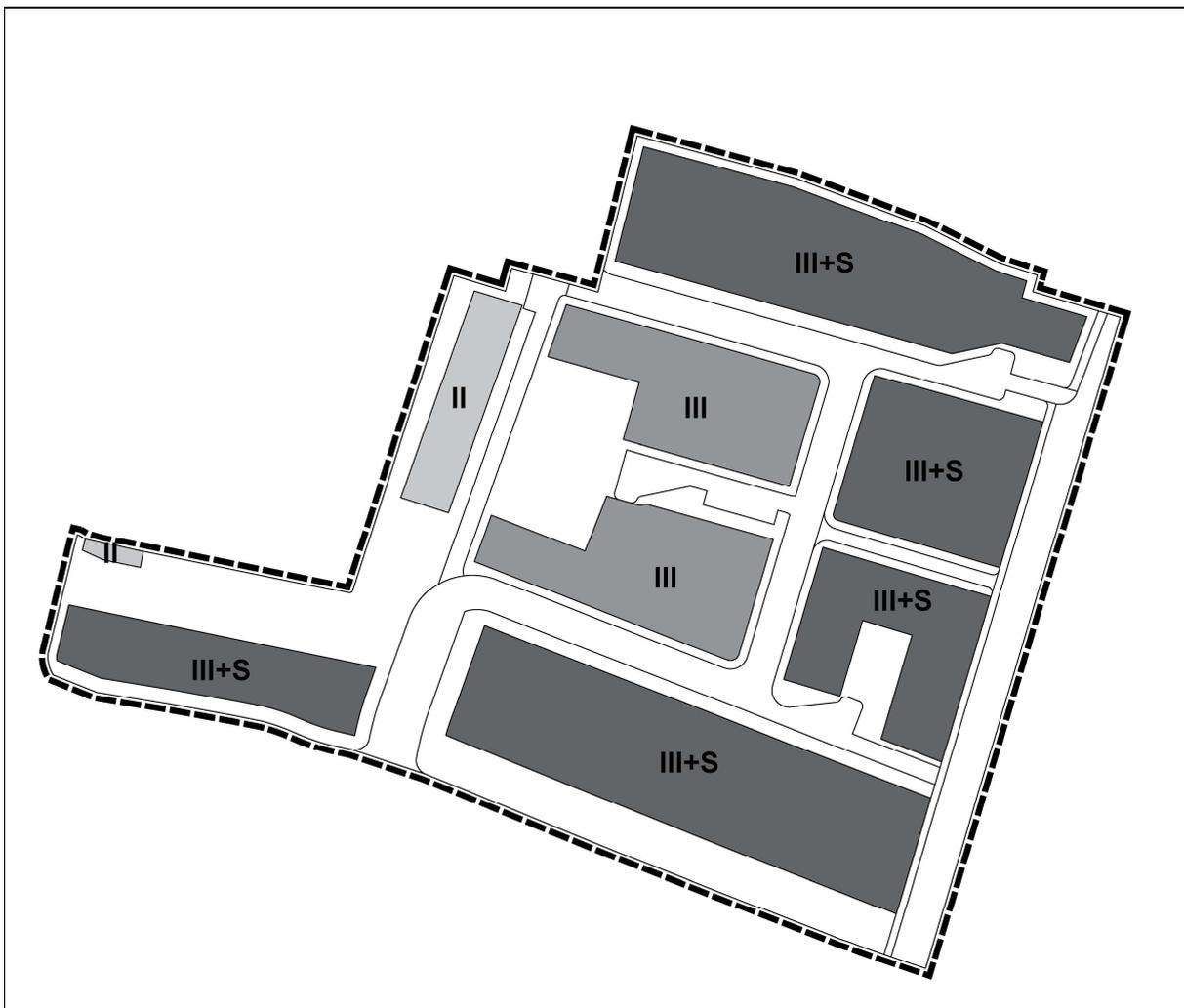
Der städtebauliche Entwurf sieht einen Abzweig in Höhe der früheren Grundstückszufahrt, die vordem Teil der Industriestraße war, von der Speyerdorfer Straße vor. Im Gegensatz zu dem geradlinigen Verlauf der Industriestraße schwenkt die innere Erschließung zunächst nach Nordosten ab, um dann U-förmig durch das neue Quartier verlaufend in Höhe der früheren Werkszufahrt Im Schelmen / Industriestraße wieder in das bestehende Netz einzumünden. Den früheren Verlauf der Industriestraße spiegelt eine Anliegerstraße wieder, die von Süden her kommend vor der Straße Im Schelmen in einer Wendeanlage endet. Ziel dieser Straßenführung ist es, die Entstehung von Schleichverkehren parallel zur Schlachthofstraße zu vermeiden.

Die Vermeidung von Durchgangsverkehr dient auch der Sicherung der Wohnstandortqualität. Hierzu trägt auch der mittig angeordnete Quartiersplatz als Begegnungsraum für die künftigen Bewohner und ihre Nachbarn aus den angrenzenden Quartieren bei.

Die Rahmenbedingungen für das Maß der baulichen Nutzung formuliert die umliegende Bebauung: Die Wohnbebauung südlich des Schlachthofes weist zwei bis drei Vollgeschosse auf. Die Bebauung Schelmen/Industriestraße zeigt drei bis vier Vollgeschosse. Nordöstlich folgen Mehrfamilienhäuser mit bis zu neun Vollgeschossen. Im Osten begrenzt die Kettenbebauung entlang der Allensteiner Straße mit drei bis fünf Vollgeschossen das ehemalige Werksgelände. Hieran anlehnend soll die Randbebauung des

neuen Quartiers ebenfalls bis zu vier Geschosse - drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss - aufweisen dürfen, während im mittleren Bereich maximal drei Vollgeschosse und bei der geplanten Reihenhausbauung im Westen maximal zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss errichtet werden dürfen. Diese Abstufung öffnet das Quartier nach Westen d.h. zur Nachmittagssonne hin und ist damit ein weiterer Garant für die angestrebte hohe Wohnqualität.

Skizze



Diese sichert auch die randlichen Grünflächen, innerhalb derer gleichermaßen auch Kleinbiotope und Versickerungsanlagen angelegt werden sollen. Zur Speyerdorfer Straße und dem südlich angrenzenden Gewerbe- und Sondergebiet (Aldisüd) hin sind zudem Maßnahmen des Immissionsschutzes vorgesehen. Anzusprechen bleibt das Baufeld der Stadt Neustadt an der Weinstraße im Südwesten. Hier sollte nach dem Bebauungsplan "Schlachthof-Speyerdorfer Straße" zwischen dem Industriegleis im Norden und der Speyerdorfer Straße im Süden eine neue Anbindung der Schlachthofstraße an die K1 entstehen – die Planung ist mittlerweile durch die Konzeption der neuen „Winzinger Spange“ überholt. Das jetzt zur Ausweisung gelangende Baufeld kann sowohl von der Zufahrt zu dem neuen Quartier als auch von der Schlachthofstraße aus angefahren werden und empfiehlt sich für gemischt genutzte Gebäude, so dass hier ein Mischgebiet zur Ausweisung gelangt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Kernstadt und umfasst das ehemalige Werksgelände eines Herstellers von Industrieverpackungen (SULO), das gemeinsam mit dem westlich angrenzenden Schlachthof und den Stadtwerken jenseits der Schlachthofstraße vormals ein durch Bahnanlagen erschlossenes Gewerbe- und Industriegebiet darstellte. Heute grenzen ganz oder teilweise dreiseitig Wohnnutzungen an, was auch die Vorlage zur Ausweisung des vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes darstellt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 5,38 ha. Hiervon entfallen auf das

Allgemeine Wohngebiet	3,30 ha
Mischgebiet	0,38 ha
Straßenverkehrsflächen	0,64 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,16 ha
Grünflächen	0,90 ha

Der Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“ II. Änderung ersetzt mit seinem Inkrafttreten für seinen räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“ und dessen I. Änderung.

1.3 Verfahren

Der Bundesgesetzgeber hat 2007 für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ein sog. beschleunigtes Verfahren eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind vorliegend schon unter Hinweis auf die Gewerbebranche im Bereich des früheren Werksgeländes gegeben.

Ein Bebauungsplan darf aber nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die max. zulässige Grundfläche i.S. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung 20.000 m² nicht überschreitet. Dies ist vorliegend der Fall: die anrechenbare Grundfläche umfasst insgesamt 15.490 qm.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Liste UVP-pflichtiger Vorhaben befindet sich in Anlage 1 zum UVPG. Maßgeblich sind hier die Ziffern 18.7. Hiernach ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich beim Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundflächen von insgesamt 20.000 -100.000 m². Ab 100.000 m² ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplangebietes und nimmt keinen Außenbereich in Anspruch. Zudem bleibt die festgesetzte Größe der Grundflächen unterhalb 20.000 m². Es bedarf weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch einer allgemeinen Vorprüfung.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Schutzgebiete i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB könnte abgesehen werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt regelmäßig durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Raumordnung und Landesplanung

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) dar. Dies begründet sich in der vormaligen Nutzung des SULO-Geländes als gewerblich genutzte Fläche. Diese Nutzung wird seit 2014 nicht mehr ausgeübt. Da gemäß Z 1.4.1.4 des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung durch die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale hat, geht die Stadt Neustadt an der Weinstraße davon aus, dass der Bebauungsplan keinen Dissens mit den Zielen der Raumordnung begründet. Wir verweisen im Übrigen auf unsere Innenentwicklungskonzeption aus dem Jahr 2009.

Die Weiterführung einer Siedlungsfläche „Gewerbe“ würde an dieser Stelle auch Nutzungskonflikte zementieren, die schon dem Betrieb SULO das Leben schwer gemacht haben. Nach Norden und Osten grenzen ans Plangebiet umfangreiche Wohnbauflächen an, nach Westen die Mischbauflächen des ehemaligen Schlachthofes (heute Zerlegebetrieb) mit Sinti-Wohnprojekt und Jugendcafé. Die Umwidmung der Fläche zum Wohnen würde zu einer Homogenisierung des Stadtteils führen und eine sinnvolle Abpufferung zwischen Stadtwerke-Gelände (Gewerbegebiet), Schlachthof-Areal (Mischgebiet) und ehemaligem SULO-Gelände bedeuten.

Weiterhin eignet sich die Fläche einfach vorzüglich für eine wohnbauliche Entwicklung, gerade in Hinblick auf Geschosswohnbau, der sich ja in den Weindörfern oder am Ortsrand nicht ohne weiteres abbilden lässt. Auch die Nachfrage ist hier aktuell sehr groß. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich zudem mehrere Kindertagesstätten, eine Grundschule, mehrere Versorgungseinrichtungen des öffentlichen Lebens, Spielplätze etc.. Der Standort ist an den öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahn-Halt Böbig) sehr gut angebunden.

1.4.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße, wirksam seit dem 24.09.2005, stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche, nördlich und östlich als gemischte Baufläche und südlich als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße II. Änderung“ im Wege der Berichtigung an dessen Festsetzungen angepasst.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planzieles gelangen ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sowie ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO zur Ausweisung.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss geschieht im Hinblick auf das Angebotsdefizit an Grundstücken für die Errichtung von selbstgenutztem Wohneigentum im Geschosswohnbau in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Unter Anwendung der Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden die sich aus den Bestimmungen der BauNVO ergebenden Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (sowohl allgemein als auch ausnahmsweise) für unzulässig erklärt. In Ergänzung werden auch alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Der Ausschluss der vorangehend genannten Nutzungen begründet sich zum einen in dem Flächenbedarf der Nutzungen, zum anderen aber auch in dem städtebaulichen Umfeld des Mischgebietes, welches zu großen Anteilen durch Wohnbebauung geprägt ist und insofern im Vorfeld bereits Nutzungskonflikte auszuschließen sind.

Im Hinblick auf die Sicherstellung einer den städtebaulichen Zielvorstellungen nicht zuwiderlaufenden Einzelhandelsentwicklung wird im Übrigen festgesetzt: Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem

und nahversorgungsrelevantem Sortiment im Sinne der Sortimentsliste der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ vom 25.10.2011 sind unzulässig. Die Sortimentsliste ist dieser Begründung im Anhang beigelegt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie Vorgaben zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Es gilt eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,4$ für die Allgemeinen Wohngebiete und $GRZ = 0,6$ für die Mischgebiete, die sich damit an den zulässigen Obergrenzen der Verdichtung in den jeweiligen Baugebietstypen orientiert. Diese Festsetzung folgt im Hinblick auf die Erreichung einer dem Standort angemessenen Urbanität und dokumentiert im Übrigen den Anspruch auf eine Nachverdichtung im Innenbereich im Rahmen des zulässigen Umfangs.

Auf die sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Überschreitungsregel bis zu max. 50 % der festgesetzten Grundfläche für Stellplätze, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche wird verwiesen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse reicht die zulässige Geschossflächenzahl von $GFZ = 0,8$ im Wohngebiet bis $GFZ = 1,2$ im Mischgebiet.

Darüber hinaus wird in Gebiet 3b eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die besagt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagengeschossen unberücksichtigt bleiben.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend des in Kap. 1.1 dargelegten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes festgesetzt. Demgemäß gelten für die Baugebiete mit den lfd. Nr. 1 max. II Vollgeschosse, für das Gebiet mit der lfd. Nr. 2 und 3 gelten max. III Vollgeschosse als zulässig. Im Bereich der Mischgebiete wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse im Wesentlichen bestandsorientiert mit $Z = II$ bzw. $Z = III$ festgesetzt.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Garagengeschosse in Gebiet 3b auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind. Dies erfolgt dort im Hinblick auf die städtebauliche Konzeption, die vorsieht, die Anlagen für den ruhenden Verkehr weitestgehend in Garagengeschossen unterzubringen. Hierdurch kann verhindert werden, dass das Plangebiet im Wesentlichen durch die Gebäudekörper und großflächige Stellplatzanlagen geprägt ist. Durch die weitestgehend unterirdische Unterbringung der Fahrzeuge können die Grundstücksfreiflächen durch die Anlage von Aufenthalts- und Grünflächen attraktiv gestaltet werden, was zu einer höheren Wohnqualität innerhalb des Plangebietes führt.

Höhe baulicher Anlagen

Da eine Höhenbegrenzung zur Integration der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bedeutsam ist, beinhaltet der Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Festsetzungen zur zukünftigen Höhenentwicklung der geplanten Bebauung.

Damit sich die künftige Bebauung in die Baustruktur des Planumfeldes einfügt, erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante Gebäude absolut in Meter über Normalnull. Diese wird entsprechend der dargelegten städtebaulichen Konzeption gestaffelt festgelegt. Für die geplante Randbebauung des neuen Quartiers beträgt die zulässige Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet 148,0 m üNN bzw. 144,0 m üNN sowie im Mischgebiet 148,0 m üNN und ermöglicht so eine Bebauung bis zu vier Geschosse (drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie. Für den mittleren Bereich (maximal drei Vollgeschosse) wird die zulässige Gebäudehöhe auf 143,0 m üNN festgesetzt und für die geplanten Reihenhausbebauung im Westen auf 142,0 m üNN (maximal zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss). Eine Überschreitung der Oberkante Gebäude durch technische Aufbauten wie Antennen ist zulässig.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Grundsätzlich gilt die offene **Bauweise**, nach der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 Meter errichtet werden dürfen. Bei den geplanten Hausgruppen im Westen erfolgt keine Festsetzung, da hier auch längere Reihen aus Einheiten entstehen können. Keine Festsetzung erfolgt zudem bei der Bauzeile entlang der Speyerdorfer Straße, da sowohl in dem Mischgebiet als auch dem straßenseitigen Teil des Allgemeinen Wohngebietes Baukörper mit einer Länge von über 50 Meter nicht ausgeschlossen werden sollen, da diese auch als Schallschirm gegenüber den rückwärtig angrenzenden Wohnbaugrundstücken dienen können.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Ausweisung von Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Baugrenzen spiegeln dabei das städtebauliche Konzept gemäß Darstellung in Kap. 1.1 wider und sichern zum einen die gewünschte städtebauliche Struktur. Zum anderen sind sie aber auch so großzügig konzipiert, dass sie im gebotenen Umfang individuellen Bedürfnissen bei der Platzierung des Gebäudes auf dem Baugrundstück Rechnung tragen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der LBauO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3 m zur Nachbargrenze hineinreichen. Die Einhaltung der Abstandsbestimmungen nach Landesbauordnung ist auf der nachfolgenden Genehmigungsebene darzulegen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie haben einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.4 Zahl der zulässigen Wohnungen

Bedingt durch die vom Geschosswohnungsbau geprägte nähere Umgebung des Plangebietes kann auf eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude verzichtet werden.

2.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Im Hinblick auf das Ziel, nicht nur eine städtebauliche, sondern auch eine ökologische Aufwertung des Plangebietes und eine angemessene Durchgrünung zu erreichen, werden folgende eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

- Je Symbol ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- Je 350 m² angefangene Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken in den Gebieten mit den lfd. Nr. 2 und 3 ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Durchgrünung der Stellplätze im Bereich des Gebietes mit der lfd. Nr. 3 mit einer Dichte von einem Baum je 6 oberirdische Stellplätze.
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung.

2.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den einschlägigen Bestimmungen des § 88 LBauO finden die nachfolgend wiedergegebenen Gestaltungsvorschriften Eingang in den Bebauungsplan. Diese verfolgen das Ziel, einen gestalterischen Rahmen für eine hohe städtebauliche Qualität zu setzen und damit die das Stadtbild negativ beeinträchtigenden Entwicklungen bereits im Vorfeld auszuschließen.

Dachgestaltung

Für die Gebiete mit der lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Zulässig sind Flach- und Pultdächer bis max. 10°. Zur Dacheindeckung ist ausschließlich eine extensive Begrünung zulässig. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die Festsetzung nur für die Dacheindeckung des Staffelgeschosses.

Fassadengestaltung

Für die Gebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönten oder verspiegelten Verglasungen. Putze und Anstriche sind in Weiß oder gedeckten hellen Farben auszuführen.

Einfriedungen

Für die Gebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 3 gilt: Straßenseitig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m über dem Niveau der Straßenverkehrsfläche zulässig. Rückwärtig und seitlich sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m über dem Geländeniveau zulässig.

3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt durch einen verkehrsgerechten Ausbau der Einmündung der ehemaligen Industriestraße in die Speyerdorfer Straße und im weiteren Verlauf eine Straße, die über die Straße Im Schelmen (Industriestraße) und die Schlachthofstraße wieder in die Speyerdorfer Straße einmündet.

Die Untersuchung der aktuellen Verkehrssituation, der planinduzierten zusätzlichen Verkehre sowie deren Verteilung und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Netzelemente wurden durch R+T Ingenieure untersucht¹. Die Gutachter kommen zu folgendem Fazit:

¹ R+T Ingenieure, 64293 Darmstadt: Verkehrsuntersuchung, Stand 11/2016

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt eine städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Sulo-Geländes. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung eines Bebauungsplans "Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung" geplant. Das darin ausgewiesene Wohngebiet soll etwa 350 Wohneinheiten beherbergen. Erschlossen werden soll das Gebiet über eine Anbindung im Süden an die Speyerdorfer Straße und eine Anbindung nach Norden über die Industriestraße.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung stellt dar, wie sich die neuen Nutzungen verkehrlich auf das umgebende Straßennetz auswirken. Grundlage dafür sind Verkehrszählungen aus dem April 2016.

Durch die neuen Nutzungen wird mit einer induzierten Verkehrsmenge von etwa 2.100 Kfz/24h gerechnet (1.050 Kfz/24h jeweils zu- und abfließend). Aus Tagesganglinien wurden die Spitzenstundenbelastungen ermittelt. Demnach beträgt in der vormittäglichen Spitzenstunde der Zielverkehr 23 Kfz/h und der Quellverkehr 138 Kfz/h – in der nachmittäglichen Spitzenstunde beträgt der Zielverkehr 141 Kfz/h und der Quellverkehr 62 Kfz/h.

Die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen wurden auf das vorhandene Straßennetz aufgebracht. Es zeigt sich, dass in beiden Varianten die Verkehrsmengen auf den untersuchten Querschnitten im übergeordneten Straßennetz nur unerheblich steigen.

Für die Prognosesituation wurden die Leistungsfähigkeiten an den relevanten Knotenpunkten geprüft. Es zeigt sich, dass bei vollständiger Entwicklung die durchschnittliche Wartezeit an den untersuchten Knotenpunkten nur unwesentlich ansteigt. Somit lässt sich feststellen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen an den untersuchten Knotenpunkten mit mindestens ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Die Leistungsfähigkeit ist an den untersuchten Knotenpunkten weiterhin gegeben.

Eine entwurfstechnische Machbarkeit für den Anschlussknoten des Gebiets an die Speyerdorfer Straße wurden zwei Varianten aufgezeigt.

Aus verkehrlicher Sicht kann demnach der Realisierung des geplanten Vorhabens zugestimmt werden.

Die **interne Verkehrserschließung** erfolgt durch mehrere von dem beschriebenen Ring abzweigende Stichstraßen. Die Ausbaubreiten reichen von 6,0 m bis 11,0 m entsprechend der Erschließungsfunktion des jeweiligen Straßenabschnittes. Im Bereich des Anschlusses an die Speyerdorfer Straße ist ein Straßenquerschnitt von 17 m vorgesehen um in Ergänzung zur Fahrbahn und den seitenbegleitenden Gehwegen die Möglichkeit von straßenbegleitenden Grünflächen zu schaffen, was zu einer Vernetzung mit den angrenzenden Grünflächen und deren Vegetationsbeständen führen soll. Angestrebt wird im Vollzug des Bebauungsplanes die Anordnung einer Tempo-30-Zone bzw. bei der westlichen Stichstraße eines verkehrsberuhigten Bereiches.

Für den **ruhenden Verkehr** werden im öffentlichen Raum mindestens 32 öffentliche Stellplätze geschaffen werden. Deren Anordnung erfolgt überwiegend in Längsaufstellung entlang der Haupterschließung. Im Bereich der mittleren Stichstraße ist hingegen die Anlage von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung geplant. Sie sind im Bebauungsplan nicht ausdrücklich ausgewiesen, um im Rahmen der Erschließungsplanung noch auf gewünschte Grundstückszufahrten reagieren zu können.

Den Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken haben die Bauherren grundsätzlich im Bauantragsverfahren entsprechend der beantragten Nutzung zu erbringen.

Die Erschließung mit dem **ÖPNV** erfolgt über den Hauptbahnhof (rd. 1,2 km) und die Bahnhaltestelle Neustadt-Süd (rd. 0,6 km). Im Übrigen sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes mehrere Bushaltestellen vorhanden.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

4.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zur Bewertung der Eingriffserheblichkeit sei auf den im Anhang beigefügten Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass gegenüber dem Vorangriffszustand eine Aufwertung erzielt wird, die insofern keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich macht.

4.2 Umweltprüfung und Umweltbericht

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, erfordern keine Umweltprüfung. Allerdings ergibt sich bereits aus dem Gebot der gerechten Abwägung, dass auch hier die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege vollumfänglich abzarbeiten sind. Die Ergebnisse werden in Form eines Landschaftsplanerischen Planungsbeitrag wiedergegeben. Insofern sei auf die Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

4.3 Artenschutz

Während das Bundesnaturschutzgesetz das Verhältnis zum Baurecht in § 19 regelt, sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Gegenstand des § 44 BNatSchG. Diese Vorschriften zum Artenschutz gelten unmittelbar und begründen, zumal bei Bebauungsplänen die zeitnah umgesetzt werden sollen, die Erforderlichkeit eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Im Rahmen des zum vorliegenden Bebauungsplan erarbeiteten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages² wurden die Vogelwelt, Fledermäuse und Reptilien untersucht. Im Ergebnis werden folgende Maßnahmenbereiche identifiziert und Maßnahmen vorgeschlagen:

- V1) Südlich des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 1: Erhaltung vorhandener Großbäume und Sträuchern mit Integration in Grünflächenkonzept und Vernetzung mit angrenzenden Vegetationsbeständen
- V2) Erhaltung vorhandener Gehölzbestände entlang der Speyerdorfer Straße, Vermeidung von Bestandsbrüchen. Entwicklung geschlossener Gehölzstrukturen
- V3) Rodungen und Schnittmaßnahmen ausschließlich in der gesetzlich zulässigen Jahreszeit (§ 39 BNatSchG) zwischen dem 01.10. und 29.02. Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen mit erkennbaren Brutstätten in Anlehnung an § 39 BNatSchG ebenfalls nur innerhalb der gesetzlich zulässigen Jahreszeit.
- V4) Bei Scheunenabriss sowie Baumfällungen (Pappelreihe) sind Fledermausvorkommen zu beachten, vorzugsweise in den Wintermonaten November-Februar. Tabuzeit ist die Wochenstubenperiode Mitte April bis Mitte August.

² Ehrenberg Landschaftsplanung, 67659 Kaiserslautern: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 03.11.2016

- CEF - A1) Vorzeitige Herstellung und störungsfreie Sicherung der östlichen Versickerungsmulde mit geeigneten Reptilienbiotop-Elementen (Gabionen). Durchführung der Maßnahme als erster Bauabschnitt, Auslegung von Leitelementen/-strukturen als künstliche Versteckangebote und Aufforderungsimpuls zur Vergrämung in die neu geschaffenen Angebote
- CEF - A2) Vorgezogene Herstellung dauerhafter Grünflächen und Strukturen. Integration von Versickerungsmulde und Immissionsschutzgehölz. Ergänzung vorhandener Baumgruppen an westlicher Bebauungspiangrenze (siehe oben V 1) um weitere Teilflächen südlich des ehem. Schlachthofgeländes. Verzahnung mit Grünflächen östl. der Zufahrt. Integration von Gabionen als Habitatangebot für Reptilien; Ausbringung von Sommer- sowie Winterquartierhilfen an Altbäumen (mit D >0,5 m).
- CEF - A3) Ausbringung von Fledermaus-Quartierhilfen an neuen Gebäuden; es sind sog. "Fledermaus-Ziegel" vorzugsweise in Südost-Exposition in das Mauerwerk zu integrieren.

Hinzu kommt eine ökologische Baubegleitung, deren fachgerechten Vollzug gewährleistet und dokumentiert.

Die aufgezeigten Maßnahmen haben, soweit der abschließende Katalog zulässiger Festsetzungen in § 9 Abs. 1 BauGB dies ermöglicht, Eingang in den normativen Teil des Bebauungsplanes gefunden. Soweit eine Festsetzung nicht möglich ist, sind die Maßnahmen als Hinweis zur Berücksichtigung in seinem Vollzug, in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Weiterhin steht hierfür noch der zu schließende städtebauliche Vertrag zur Verfügung.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die **Trinkwasserversorgung** und die **Löschwasserversorgung** für den Grundschutz können über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die **Entwässerung** des Plangebietes wurde untersucht. Das Institut für Industriellen und Geotechnischen Umweltschutz IGU kommt zu dem Ergebnis, dass das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann. Das hierauf aufbauende Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Scheuermann und Martin sieht mehrere Versickerungsanlagen vor, die auch Eingang in den normativen Teil des Bebauungsplanes gefunden haben. Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation. Bezüglich der Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers werden wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 51 Abs. 4 LWG in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese lauten wie folgt:

- Gemäß § 2 Abs. 2 LWG gilt: Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit 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.
- Für die Baugebiete mit den lfd. Nr. 1, 2 und 3 gilt:
Das auf nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dies mit vertretbarem Aufwand technisch möglich ist oder keine andere rechtlich zulässige Beseitigungsmöglichkeit (z.B. Brauchwassernutzungsanlagen) geschaffen wird.
- Für die Baugebiete mit den lfd. Nr. 1, 2 und 3 gilt:

Soweit eine Ableitung von Niederschlagswasser (Grundstücksbefestigungen bspw. im Bereich von Pkw-Parkständen, Zuwegungen etc.) erforderlich ist, darf der Abfluss maximal einer Wassermenge entsprechen, welche schadlos durch die von der Stadt Neustadt an der Weinstraße vorgehaltenen Entwässerungseinrichtungen beseitigt werden kann. Die schadloose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist sichergestellt, wenn die maximale Abflussspitze in die Entwässerungseinrichtung nicht mehr beträgt, als rechnerisch, unter Beachtung der Regeln der Technik, auf 10% der Grundstücksfläche anfällt.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Auf dem Gelände wurden von 1914 bis 2014 Behälter für die chemische und pharmazeutische Industrie sowie für Lebensmittel, Mineralöle und Gefahrgut hergestellt. Die hiermit verbundenen Arbeiten wie Entfaltung, Entschlackung, Lackiererarbeiten und Verzinkung sowie im jüngeren auch Prozesse der Kunststoffformung haben ihre Spuren auf dem Gelände hinterlassen. Daher wurde bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Untersuchungen durchgeführt.³

Im Ergebnis bedarf es der teilräumlichen Sanierung. Ziel der Sanierung ist es, die schädliche Beeinflussung der Böden und des Grundwassers am Standort zu unterbinden. Hierfür benennt die Untersuchung konkrete Maßnahmen, die von der Beprobung des örtlichen Grundwassers, die Sanierung eines Werkstattbereiches und vertiefende Erkundung weiterer Schadensbereiche bis hin zu Vorgaben für den Aushub, die Zulässigkeit deren Beendigung und die Wiederverfüllung von Sanierungsgruben reichen.

Wesentlich für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist, dass eine Bebauung erst dann erfolgt, wenn die Sanierungsziele erreicht sind. Damit ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan - nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gilt dies für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - nicht erforderlich.

7 Kampfmittel

Zur Absicherung der geplanten Erkundung- und Bauarbeiten wurde eine Luftbildauswertung vorgenommen.⁴ Die in den Jahren von 1940 bis 1945 vorhandenen Sprengbombenrichter, Stellung, Deckungsgräben und -Löcher sowie Flakstellungen und schwere Gebäuden Schäden wurden betrachtet. Die Luftbilder zeigen, dass Untersuchungsgebiet und seine Umgebung mit Sprengbomben bombardiert worden sind. Da nach den Erfahrungen des Gutachters etwa acht bis 15 Prozent aller abgeworfenen Sprengbomben

³ Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH, 35578 Wetzlar: Sanierungskonzept, Stand 12.10.2016

⁴ R. Hinkelbein, 70794 Filderstadt: Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Stand 11.11.2016

nicht explodierten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Sprengbomben- Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Daher soll das gesamte Untersuchungsgebiet eine nähere Überprüfung durch ein Kampfmittel-autorisiertes Unternehmen vor Beginn von bodeneingreifenden Baumaßnahmen durchgeführt werden. Diese Regelung wird auch Eingang in den städtebaulichen Vertrag finden.

8 Immissionsschutz

Es ist insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft zur Speyerdorfer Straße, mit prognostiziert für 2025 rund 15.000 Fahrzeugen pro Tag, aufgrund derer zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials eine schalltechnische Untersuchung beauftragt worden ist.⁵ Untersucht wurden die Emittenten Verkehr, Gewerbe und Freizeit.

Im Ergebnis wird zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18.005, Schallschutz im Städtebau, entlang der Speyerdorfer Straße der Bau einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 Meter über Straßenniveau empfohlen. Schutzgegenstand der Lärmschutzwand sind die drei Bereiche der anschließenden Wohnbebauung.

Darüber hinaus sind schutzbedürftige Räume gegenüber dem Außenlärm durch Maßnahmen an den Gebäuden wie zum Beispiel die Verwendung von Fenstern mit entsprechenden dermaßen und schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Vorschläge des Schallgutachters haben in Form von Festsetzungen Eingang in den normativen Teil des Bebauungsplanes gefunden.

9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

10 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neustadt an der Weinstraße voraussichtlich keine Kosten, da es sich um die Erschließungsmaßnahme eines privaten Investors handelt. Die Verkehrsflächen sowie die Flächen für Versorgungsanlagen gehen nach Abschluss der Baumaßnahme in das Eigentum und den Unterhalt der Stadt Neustadt an der Weinstraße über.

11 Anhang

Liste der innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Neustadt an der Weinstraße gemäß Stadtratsbeschluss vom 25.10.2011.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁶	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadtrelevante Sortimente		

⁵ Winfried Steinert, Büro für Schallschutz, 35606 Braunfeld: Immissionsgutachten, Stand 14.11.2016

⁶ WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Briefmarken/ Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen Briefmarken Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)
Computer (PC-Hardware und –Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	Aus 47.53 Aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. Ä.)
Kinderwagen	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)

Leuchten/ Lampen	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (NUR: Einzelhandel mit Musikalien)
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Teppiche (ohne Teppichböden)	Aus 47.53 Aus 47.79.1	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	Aus 47.78.9 Aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilder-rahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		

Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich	47.73	Apotheken