



Bebauungsplan  
**"Östlich der Hetzelstraße"**  
im Stadtbezirk Nr. 5

**Textliche Festsetzungen**

und

**GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (Örtliche Bauvorschriften)**  
nach § 88 Abs. 1, 2 und 6 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

März 2017

Fassung zum Satzungsbeschluss

## **Rechtsgrundlagen**

### **Baugesetzbuch**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

### **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

### **Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)**

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

### **Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO)**

in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

### **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist.

### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**

vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist

### **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -)**

in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383).

### **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.

### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

### **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)**

in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

### **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

**In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes textlich festgesetzt:**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO)**

Im Plangebiet ist ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel Nahversorgung“ (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. 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 maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.350 m<sup>2</sup>.

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); diese ist den Textfestsetzungen als Anlage beigefügt.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 20 BauNVO)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO
- die maximale Geschossfläche (GF) gemäß § 20 Abs. 2-4 BauNVO
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO
- die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO. Die Gebäudehöhe ist bestimmt durch den höchsten Punkt der Dachhaut (= Firsthöhe) oder den oberen Abschluss der Attika.

2.2 Begrünte Dachflächen mit einer Substrathöhe von mindestens 10 cm sind nur mit der Hälfte ihrer Fläche auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl beinhaltet auch die Flächen für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

- 2.4 Im Sondergebiet betragen die maximal zulässige Wandhöhe im Sinne von § 8 Abs. 4 LBauO 147,50 m ü. NN und die maximal zulässige Gebäudehöhe maximal 150,00 m ü. NN. Bei Pultdächern ist die maximal zulässige Wandhöhe nur an der tieferliegenden Traufseite des Daches einzuhalten.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 In der abweichenden Bauweise ist auf einer Länge von mindestens 7,00 m an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen. Im Übrigen ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ein Grenzanbau zulässig.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.
- 3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach Maßgabe der dafür getroffenen Festsetzungen zugelassen werden.

**4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen (auf den überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.
- 4.2 Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (wie Terrassen und Sitzplätze, Müllboxen, Einkaufswagenboxen, Außentreppen, Ausgleichsstufen, Podeste und Hauseingangsanlagen) werden auch außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Nebengebäude (z.B. Geräteschuppen, Imbissbuden, Gartenlauben, Hundezwinger) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 4.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

**5. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)**

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

**6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten des "Eigenbetriebs Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße ( ESN )" festgesetzt.

**7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 Innerhalb der mit „LSM 1“ bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen muss eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1 m und maximal 2 m über Oberkante der südlich bzw. östlich angrenzenden Sondergebietsfläche vorhanden sein.

- 7.2 Innerhalb der mit „LSM 2“ bezeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen muss eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,5 m über Oberkante der östlich angrenzenden Sondergebietsfläche vorhanden sein. Eine maximale Höhe von 145,90 m ü. NN darf nicht überschritten werden.

**8. Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 8.1 Im Sondergebiet sind mindestens 15 % der Baugrundstücksfläche zu begrünen, d.h. landschaftsge-  
recht 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.
- 8.2 Im Sondergebiet sind Dachflächen zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unter-  
halten. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu  
bepflanzen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
- 8.3 Im Sondergebiet sind (Pkw-) Stellplätze, auch auf bereits befestigten Flächen, mit großkronigen ein-  
heimischen Laubbäumen gemäß Gehölzliste (siehe Ziffer 7.5) in der Qualität 3 x verpflanzt, Stammum-  
fang 16-18 cm, zu überstellen. Für jeweils angefangene 6 Stellplätze muss mindestens ein solcher  
Baum angepflanzt werden, der seine Funktion der Beschattung der Fläche spätestens im dritten Jahr  
nach der Pflanzung erfüllen kann. Die Pflanzbeete bzw. -scheiben müssen eine Fläche von mindestens  
4 m<sup>2</sup> aufweisen, sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern.
- 8.4 Für in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume gelten die in Festsetzung 8.3 enthal-  
tenen Anforderungen an die Qualität und die Ausbildung der Pflanzbeete und -scheiben entsprechend.  
Sie können auf die Pflanzverpflichtung nach Festsetzung 7.3 angerechnet werden. Der Standort der  
einzelnen Bäume kann gegenüber der Planzeichnung parallel der Talstraße verschoben werden; es ist  
jedoch ein Mindestabstand von 10 m von Baum zu Baum einzuhalten.
- 8.5 Für Gehölzpflanzungen sind insbesondere einheimische Laubbaum- und Straucharten gemäß der Ar-  
tenliste „Standortgerechte einheimische Laubgehölze“ der Abteilung Landwirtschaft und Umwelt (Stand  
Juli 2009 - siehe Anlage) zu verwenden. Für die Stellplatzübergrenzung bedingt geeignete Arten: Berg-  
ahorn, Rosskastanie, Platane, Sommerlinde. Die Neuanpflanzung von Koniferen ist im Gebiet nicht zu-  
lässig.

**9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)**

Nördlich der Talstraße sowie beidseits der geplanten Stichstraße ist ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.

**10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 88 Abs. 1 und 6 LBauO)**

10.1 Dächer (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Im Sondergebiet sind nur Dächer bis maximal 5° Neigung zulässig.

10.2 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und 2 und Abs. 6 sowie § 52 LBauO)

10.2.1 Werbeanlagen sind außerhalb der Fläche des festgesetzten Sondergebietes unzulässig.

10.2.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig und zwar eine an jeder der zwei Zufahrten von den öffentlichen Straßen in das Sondergebiet. Die Höhe der Werbeanlage darf höchstens 6,00 m über dem angrenzenden Gelände und die Grundfläche der Anlage darf maximal 0,70 qm betragen.

10.2.3 Innerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen ausschließlich am Gebäude und nur unterhalb der Firsthöhe bzw. der Dachkante sowie nach den folgenden Punkten zulässig:

- Werbeanlagen sind nur an der Süd- und der Westseite des Gebäudes zulässig. Es sind insgesamt maximal vier Werbeanlagen mit einer maximalen Größe von jeweils 10,5 qm zulässig, dabei ist an der Südseite maximal eine Werbeanlage zulässig. Insgesamt darf die Größe aller Werbeanlagen 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

10.2.4 Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

10.2.5 Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nur am Ort der eigenen Leistung zulässig.

10.3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Soweit es sich nicht um Lärmschutzwände handelt, sind Einfriedungen nur zulässig, wenn sie als Absturzsicherungen für Stützmauern oder zur Regulierung der Zufahrten zu Stellplätzen erforderlich sind. Die Absturzsicherungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten.

10.4 Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Im Sondergebiet ist je angefangene 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mindestens ein Stellplatz herzustellen.

## **11. Hinweise und nachrichtlich übernommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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. Aus dieser Satzung ergeben sich ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen.

Soweit Bestimmungen der Satzung im Widerspruch zu Regelungen dieses Bebauungsplans stehen, gehen die Regelungen des Bebauungsplanes vor (§ 2 der Satzung).

11.2 Werbeanlagen

Das Planungsgebiet befindet sich 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. Aus dieser Satzung ergeben sich ergänzende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen, insbesondere von Werbeanlagen.

Soweit Bestimmungen der Satzung im Widerspruch zu Regelungen dieses Bebauungsplans stehen, gehen die Regelungen des Bebauungsplanes vor.

11.3 Schallschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für Vorhaben im Sondergebiet ist der Nachweis der Ein-

haltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben zu erbringen. Somit ist der Nachweis der Einhaltung der im schalltechnischen Gutachten [Ingenieurbüro für Bauphysik, Schalltechnischer Untersuchungsbericht „Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Neubaus des LIDL-Lebensmittelmarktes in der Talstraße 14 in 67434 Neustadt/W. und Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die benachbarte Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen“, Gutachten vom 02.10.2016] zugrunde gelegten Annahmen bzw. der Nachweis zu erbringen, dass die Schalleinwirkungen des Betriebs die Immissionsrichtwerte der TA Lärm gemäß den Vorgaben des Gutachtens nicht überschreiten. Im Einzelfall einer Abweichung von den im Gutachten getroffenen Annahmen ist der Nachweis zu erbringen, dass diese Abweichung keine stärkeren Immissionen bewirkt.

#### 11.4 Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. 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 Obere Naturschutzbehörde ergeben.

#### 11.5 Bodenschutz

Im Planungsgebiet befindet sich eine im Altlastenkataster enthaltene Fläche.

Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Alttablagerungen), 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, so ist umgehend die SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz in Neustadt a.d. Weinstraße, zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### 11.6 Auffüllungen

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

#### 11.7 Radonschutz

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

## 11.8 Denkmalpflege

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Amt Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, weist auf folgendes hin:

- a. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bau-träger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wird diese, sofern notwendig, überwa-chen können.
- b. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetz-es vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich un-verändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- c. Absatz 1 und 2 entbinden den Bau-träger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haf-tung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende Flurstück 322/18 ist Bestandteil der Denkmal-zone Altstadt. Falls das dort stehende Gebäude abgebrochen werden soll, ist der Abbruch rechtzeitig bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und die Abstimmung mit der Lan-desdenkmalpflege zu berücksichtigen.

Benachbart an das Planungsgebiet bestehen Kulturdenkmale, u.a. das Anwesen Hetzelstraße 14, die Denkmalzone „Hetzelanlage“ sowie die Denkmalzone „Altstadt“. Aus dem Status als Kulturdenkmal können sich über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anfor-derungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben.

Neustadt an der Weinstraße  
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister

**Anlage zu Festsetzung 1:  
 „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“**

[Quelle: 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); Auszug - Seite 152 hier unvollständig dargestellt].



Tabelle 33: Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>53</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren <sup>+</sup>	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien <i>(daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)</i>
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Briefmarken/ Münzen <sup>+</sup>	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 <i>(NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)</i>
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 <i>(daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)</i>
Hausrat	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. <i>(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.)</i>

<sup>53</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>53</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>		
Heimtextilien/Gardinen	Aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben 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 <sup>+</sup>	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf) <sup>+</sup>	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	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
	Aus 47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen)

## Stadt + Handel

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>53</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Innenstadtrelevante Sortimente</b>		
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/Jagdbedarf/ Angeln <sup>+</sup>	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Pos- ter/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbli- chen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flecht- waren)
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
<b>Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpfle- gemitteln
Nahrungs- und Genussmit- tel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwa- ren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich <sup>+</sup>	47.73	Apotheken

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>54</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
<b>Nicht innenstadtrelevante Sortimente</b>		
Baumarktsortiment im engeren Sinne	Aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	Aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Boote)
Elektro Großgeräte*	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektro Großgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör <sup>55</sup>	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	Aus 47.59.9 <sup>56</sup>	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	Aus 47.52.1 <sup>57</sup>	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	Aus 47.79.1*	Einzelhandel mit Antiquitäten* und antiken Teppichen (daraus NICHT: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Motorräder und Zubehör*	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör

<sup>54</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

<sup>55</sup> Der Arbeitskreis zur Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße empfiehlt, das Sortiment als nicht innenstadtrelevant zu behandeln. Stadt + Handel hat aufgrund der gegebenen Bestandsstrukturen in Neustadt an der Weinstraße das Sortiment als innenstadtrelevant empfohlen.

<sup>56</sup> Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003; Sortiment fällt in WZ 2008 weg

<sup>57</sup> Sortiment nach WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003; Sortiment fällt in WZ 2008 weg

## Stadt + Handel

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>54</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
Musikinstrumente <sup>58</sup>	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (NUR: Einzelhandel mit Musikinstrumenten)
Pflanzen/ Samen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sonstiger Einzelhandel a. n. g.	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a. n. g.)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10-11/2010;  
 + Erweiterung gegenüber LEP IV, vgl. unten stehende Erläuterungen;  
 \* Reduzierung gegenüber LEP IV, vgl. unten stehende Erläuterungen

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründung) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich diese Einzelhandelskonzeption als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen.<sup>59</sup> Hierbei sollten gleichzeitig die Sortimente mit den angegebenen Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen gekennzeichnet werden, um eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit des Bauleitplans zu gewährleisten.

## Anlage: Artenliste „Standortgerechte einheimische Laubgehölze“

### Stadtverwaltung

Abteilung Landwirtschaft und Umwelt

Tel. 06321/855-240, -290, -172, -291, -172, -538, -405  
Fax 06321/855-458



### Artenliste „Standortgerechte einheimische Laubgehölze“

Gebietsfremde Pflanzen wildwachsender und nicht wildwachsender Arten dürfen (mit Ausnahme der Land- und Forstwirtschaft) nur mit Genehmigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Oberer Naturschutzbehörde in der freien Natur angesiedelt werden. Die Genehmigung wird nicht erteilt, wenn die Gefahr einer Verfälschung der heimischen Pflanzenwelt oder eine Gefährdung des Bestandes oder der Verbreitung heimischer wildwachsender Pflanzen oder von Populationen solcher Arten nicht auszuschließen ist.

Daher empfehlen wir für Anpflanzungen im Außenbereich, für die Bepflanzung von Grünflächen in Bebauungsplan-Gebieten (Wohn-, Gewerbegebiete) sowie naturschutzrechtlichen Kompensationsflächen die nachfolgend aufgeführten Arten:

#### Arten für trockenere Standorte

##### Bäume:

*Acer campestre* (Feldahorn)  
*Betula pendula* (Birke)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Castanea sativa* (Edelkastanie)  
*Prunus avium* ssp. *avium* (Vogelkirsche)  
*Pyrus pyraster* (Wildbirne)  
*Quercus petraea* (Traubeneiche)  
*Sorbus aria* (Mehlbeere)  
*Sorbus torminalis* (Elsbeere)  
*Tilia cordata* (Winter-Linde)

##### Obstbäume:

*Juglans regia* (Walnuss)  
*Mespilus germanica* (Echte Mispel)  
*Morus alba* (Weißer Maulbeerbaum)  
*Morus nigra* (Schwarzer Maulbeerbaum)  
*Pyrus communis* (Birne)  
*Prunus armeniaca* (Aprikose)  
*Prunus avium* ssp. *juliana* (Süßkirsche)  
*Prunus cerasus* (Sauer-/Weichselkirsche)  
*Prunus dulcis* (Mandel)  
*Prunus persica* (Pfirsich)  
*Sorbus domestica* (Speierling)

##### Sträucher:

*Acer campestre* (Feldahorn)

*Acer monspessulanum* (Frz. Maßholder)  
*Amelanchier ovalis* (Felsenbirne)  
*Berberis vulgaris* (Berberitze, Sauerdorn)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)  
*Crataegus monogyna* (Eingriff. Weißdorn)  
*Hippophaë rhamnoides* (Sanddorn)  
*Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)  
*Prunus cerasifera* (Kirschpflaume, Wildform)  
*Prunus mahaleb* (Felsenkirsche)  
*Prunus spinosa* (Schlehe, Schwarzdorn)  
*Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn)  
*Rosa caesia* (Blaugrüne Rose)  
*Rosa canina* (Hunds-, Heckenrose)  
*Rosa jundzillii* (Rauhblättrige Rose)  
*Rosa nitidula* (Glanzrose)  
*Rosa obtusifolia* (Stumpfbblättrige Rose)  
*Rosa pimpinellifolia* (Bibernell-Rose)  
*Rosa rubiginosa* (Weinrose)  
*Rosa tomentosa* (Filzrose)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

#### Arten für frische bis feuchte Standorte

##### Bäume:

*Acer platanoides* (Spitzahorn)

*Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)  
*Alnus glutinosa* (Schwarzzerle)  
*Alnus incana* (Grauerle)  
*Betula pendula* (Birke)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Fagus sylvatica* (Rotbuche)  
*Fraxinus excelsior* (Esche)  
*Malus sylvestris* (Holzapfel)  
*Populus alba* (Silberpappel)  
*Populus nigra* (Schwarzpappel)  
*Populus tremula* (Zitterpappel)  
*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
*Quercus robur* (Stieleiche)  
*Salix alba* (Silberweide)  
*Salix caprea* (Salweide)  
*Salix fragilis* (Bruchweide)  
*Sorbus aucuparia* (Eberesche, Vogelbeere)  
*Tilia cordata* (Winterlinde)  
*Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)

#### **Obstbäume:**

*Cydonia oblonga* (Quitte)  
*Malus domestica* (Apfel)  
*Prunus domestica ssp. domestica* (Zwetschge)  
*P. domestica ssp. domestica var. syriaca* (Mirabelle)  
*P. domestica ssp. insititia* (Pflaume)  
*P. domestica ssp. insititia var. italica* (Reneclaudé)  
*P. domestica ssp. insititia var. juliana* (Haferpflaume)  
*P. domestica ssp. insititia var. pomariorum* (Ziparte)

#### **Sträucher:**

*Acer campestre* (Feldahorn)  
*Berberis vulgaris* (Berberitze, Sauerdorn)  
*Carpinus betulus* (Hainbuche)  
*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Corylus avellana* (Haselnuß)  
*Crataegus laevigata* (Zweiggriff. Weißdorn)  
*Crataegus monogyna* (Eingriff. Weißdorn)  
*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)  
*Ilex aquifolium* (Stechpalme)  
*Ligustrum vulgare* (Gewöhnlicher Liguster)  
*Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche)  
*Prunus padus* (Traubenkirsche)  
*Rhamnus frangula* (Faulbaum)  
*Rosa agrestis* (Ackerrose)  
*Salix aurita* (Ohrweide)  
*Salix caprea* (Salweide)  
*Salix cinerea* (Grauweide)  
*Salix fragilis* (Bruchweide)  
*Salix purpurea* (Purpurweide)  
*Salix triandra* (Mandelweide)  
*Salix viminalis* (Korbweide)  
*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)  
*Sambucus racemosa* (Traubiger Holunder)  
*Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

**Bitte beachten Sie:** Nadelbäume (Koniferen) gehören im Raum Neustadt an der Weinstraße mit Ausnahme der Kiefer auf Flugsanddünen im Ordenswald und Felsen im Pfälzerwald **nicht** zu den natürlich vorkommenden Baumarten! Die zahlreichen Nadelbäume im Wald (Kiefern, Fichten, Douglasien) wurden in den letzten 200 Jahren forstlich eingebracht. Als Ziergehölze wurden „Exoten“ wie Zedernarten, Blaufichten und andere im Siedlungsbereich ebenfalls „künstlich“ angepflanzt. Diese Baumarten gehören (mit Ausnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Grundstücke) nicht in den Außenbereich bzw. auf Flächen mit der Vorrangfunktion „Naturschutz“.

#### Rechtliche Grundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 41 Abs. 2
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG), § 28 Abs. 4