Bauleitplanung | Städtebau I Architektur Freiraumplanung | Umweltplanung Landschaftsplanung | Dienstleistung CAD I GIS

Stadt Neustadt an der Weinstraße

Bebauungsplan „Dammstraße – III. Änderung“

Begründung

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung / Scoping

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH

Bebauungsplan „Dammstraße – III. Änderung“

Bearbeitet im Auftrag der

GLM Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG
Multring 26
69469 Weinheim

In Zusammenarbeit mit der

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

Verfahrensbetreuung:

ARGUS CONCEPT
Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH
Gerberstraße 25
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70
Fax: 06841 / 95932 - 71
E-Mail: info@argusconcept.com
Internet: www.argusconcept.com

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut
Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath (Grünordnung)

Stand: **12.11.2018**

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG 1

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG 1

1.1.1 Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Hambach und Diedesfeld 1

1.1.2 Änderung des bestehenden Planungsrechts 2

1.1.3 Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Feuerwehr 2

1.1.4 Schaffung von Arbeitsplätzen 3

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL 3

1.2.1 Untersuchte Planungsalternativen 4

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN 6

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET 7

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE 7

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 8

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG 9

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG 10

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG 10

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (Fassung vom 14. Oktober 2008) 10

4.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Fassung vom 27. September 2013) 11

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 13

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG 14

4.3.1 Schutzabstand zu Gewässern 3. Ordnung 15

4.3.2 Immissionsschutz 15

4.4 VERWENDETE FACHGUTACHTEN 15

5 PLANFESTSETZUNGEN 16

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG 16

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel Naversorgung (§ 11 BauNVO) 16

5.1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) 18

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 18

5.2.1 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen / Grundflächenzahl 18

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) 19

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO) 20

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO) 20

5.5 VERKEHR 21

5.5.1 Verkehrliche Konzeption 21

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption 21

5.6 VER- UND ENTSORGUNG 22

5.6.1 Allgemeine Konzeption 22

5.6.2 Festsetzungen zu Thema Ver- und Entsorgung 22

5.7 LÄRMSCHUTZ 23

5.7.1 Konzeption 23

5.7.2 Festsetzung - Flächen oder besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes …. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - 23

5.8 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG 23

5.8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 23

5.8.2 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) 24

5.8.3 Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) 24

5.8.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 24

5.8.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 25

5.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB 26

5.9.1 Schutzabstand zum Pfuhlwiesengraben gemäß § 31 LWG 26

5.10 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN(§ 9 ABS. 6 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO RHEINLAND-PFALZ) 26

5.10.1 Festsetzungen 26

5.10.2 Erklärung / Begründung 27

5.11 HINWEISE 27

5.11.1 Archäologische Denkmalpflege 27

5.11.2 Ergänzende Hinweise zum Lärmschutz 27

5.11.3 Baumpflanzungen 27

5.11.4 Einhaltung der Grenzabstände 28

5.11.5 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) 28

5.11.6 Rodungs- und Rückschnittarbeiten 28

6 UMWELTBERICHT 28

6.1 EINLEITUNG 28

6.2 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME 29

6.2.1 Naturraum 29

6.2.2 Geologie und Böden 29

6.2.3 Oberflächengewässer / Grundwasser 30

6.2.4 Klima und Lufthygiene 30

6.2.5 Arten und Biotope 31

6.2.6 Landschaftsbild 34

6.2.7 Land- und Forstwirtschaft 34

6.3 FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES GEMÄSS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN 34

6.4 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG 35

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG 39

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 39

7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung 39

7.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile 40

7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 40

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung 40

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen 40

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung 41

7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange 41

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS 41

7.3 FAZIT 41

8 ANHANG 42

8.1 BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN– ARTENLISTE (STAND SEPTEMBER 2018) 42

1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am 25.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dammstraße – III. Änderung“ gefasst.

Mit den Planungsarbeiten wurde die ARGUS CONCEPT – Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH, Gerberstraße 25, 66424 Homburg beauftragt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dammstraße – III. Änderung“ verfolgt die Stadt Neustadt an der Weinstraße folgende Zielvorstellungen:

1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1.1 Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Hambach und Diedesfeld

In der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ aus dem Jahr 2011 wurde für Hambach eine eingeschränkte Nahversorgung und für Diedesfeld keine ausreichende Nahversorgung nachgewiesen.

Aus diesem Grund wurde zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung der Hambacher Bevölkerung sowie des Ortsbezirks Diedesfeld im Zuge der Erstellung der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ die Errichtung eines Lebensmittelmarkts im Hambacher Süden angedacht. Die Nahversorgung war damals und ist auch heute bereits im Wesentlichen durch den Discounter „Treff 3000“[1] nur eingeschränkt gesichert (geringe Marktgröße / geringes Sortiment, nur Discountangebot, ungünstige Parkplatzsituation, schlechte Bausubstanz), wenn auch fußläufig aus dem Zentrum Hambachs gut zu erreichen. Letztlich scheiterte die Aufnahme eines weiteren bzw. besseren Standorts für den Süden Neustadts in das Einzelhandelskonzept.

Einige Jahre später gab es doch den Wunsch zur Ansiedlung eines Lebensmittlers in Hambach. Als Standort war der Bereich „In der Winterhalt“ zwischen Sportanlagen und Mittelhambacher Straße vorgesehen. Da dieses Areal jedoch auf der übergeordneten Planungsebene der Regionalplanung als „Regionaler Grünzug“ sowie „Vorrangfläche Landwirtschaft“ ausgewiesen ist, wurde die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt an der Weinstraße durch die obere Landesplanungsbehörde abgelehnt. Beide genannten Ausweisungen sind als „Ziele der Raumordnung“ zwingend zu beachten, die unbedingte Erforderlichkeit von diesen Zielen abzuweichen (durch ein „Zielabweichungsverfahren“) war nicht gegeben.

Seither gab es weitere Überlegungen und Ansätze, die Lebensmittelnahversorgung im Süden Neustadts durch die Ansiedlung eines Marktes zu verbessern. Neben den Vorstößen der Neustadter Politik und Verwaltung (zuletzt wurde im Jahr 2013 die Änderung der o.g. Flächendarstellungen für den Einheitlichen Regionalplan 2014 beantragt, jedoch abgelehnt), erfolgten auch Initiativen möglicher Marktbetreiber. So auch im Jahr 2018, als die „Edeka Südwest“ gemeinsam mit einem von ihr beauftragten Immobilienentwickler begann, sich um die Realisierung eines Standorts für einen Vollsortimenter in Hambach zu bemühen.

[1] Anmerkung: Die zu „Edeka Südwest“ gehörenden „Treff 3000“-Märkte werden an die Marke „Netto“ übertragen, welche der „Edeka Zentrale AG“ angehört. Nach Auskunft von Vertretern der „Edeka Südwest“ soll in den Standort Hambach als „Netto“-Markt investiert werden. Angedacht sind kleinere bauliche Ertüchtigungen und eine kleinere Ausweitung des Sortiments. Die Mitarbeiter/Innen werden von „Netto“ übernommen. Die meisten o.g. Zwänge des beengten Standorts können zwar nicht behoben werden, jedoch soll der Nahversorgungsmarkt in zentraler Lage unabhängig von der Realisierung eines möglichen neuen Vollsortimentmarktes erhalten bleiben. Der bestehende Discount-Markt und der von „Edeka“ avisierte Vollsortimenter könnten sich demnach im Angebot ergänzen.

Da ein neuer Vollsortimenter den Bereich Diedesfeld und Hambach abdecken sollte, untersuchte dieser folgende mögliche Standorte im Hambacher Süden:

- Fläche 1: Zwischen Dammestraße (L 512) und Weinstraße
- Fläche 2: Ecke Dammstraße (L 512) – Horstweg, gegenüber Schulgelände
- Fläche 3: Östlich Dammstraße (L 512) und südlich des Parkplatzes am Freibad
- Fläche 4: Westlich Diedesfelder Weg (Feuerwehr)
- Fläche 5: Mittelhambacher Straße, südlich des Sportplatzes
- Fläche 6: Weinstraße, südlicher Ortseingang

Letztendlich fiel aus den in Kapitel 1.2. genannten Gründen die Entscheidung für die Fläche 4. Dieser Standort soll nun zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Hambach und Diedesfeld für einen ca. 1.700 qm großen Vollsortimentmarkt entwickelt werden.

1.1.2 Änderung des bestehenden Planungsrechts

Für das Plangebiet gelten derzeit die Bebauungspläne „Dammstraße“ und „Dammstraße – II. Änderung“.

Der Bebauungsplan „Dammstraße“ im Ortsbezirk Hambach wurde im Jahr 1977 als Satzung beschlossen. Dieser ca. 30 ha große Bebauungsplan umfasste einen Teil von Unterhambach und zwar den Bereich zwischen Weinstraße im Westen, Dr.-Albert-Finck-Schule und Friedhof im Norden, der „Hambacher Mühle“ im Westen und Mittelhambacher Straße im Süden. Die Planung beinhaltete die als Hauptverkehrsverbindung fungierende Dammstraße, große Teile von Landwirtschaftsflächen, das Hambacher Schwimmbad, den Friedhof, die Schule, die Sportgelände im Osten sowie verschiedene Bauflächen. Im Kontext dieser Zahl von unterschiedlichen Nutzungen diente der Bebauungsplan der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Dammstraße – III. Änderung“ war in dem „Urbebauungsplan“ als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Fläche für das Parken) sowie als Fläche für die Landwirtschaft (Rebland) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB ausgewiesen.

Im Bereich des wirksamen Bebauungsplans „Dammstraße“ ist zudem der Bebauungsplan „Dammstraße“ II. Änderung mit dem Teilbereich A (entlang des Horstwegs zwischen Weinstraße und Dammstraße) sowie dem Teilbereich B (im Bereich des Feuerwehrgeländes) wirksam. Dieser Teilbereich B, in dem der bestehende „Feuerwehrstandort Süd“ eingeplant ist, ist nun auch Bestandteil des Bebauungsplanes „Dammstraße – III. Änderung“. Der Bebauungsplan „Dammstraße – II. Änderung“ setzt für das Plangebiet „Dammstraße – III. Änderung“ eine Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB und ein Baufenster für die Feuerwehr mit einer Grundfläche von 400 qm fest.

Zur Ansiedlung eines 1.700 qm großen Vollsortimentmarktes ist die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes- Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ gem. § 9 Abs. 1. Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich. Da das Plangebiet im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Dammstraße“ und „Dammstraße – II. Änderung“ liegt, ist folglich die Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich.

1.1.3 Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für die Feuerwehr

Neben der Absicht einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln, soll für das bestehende Gebäude der Feuerwehr eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit erhalten und gesichert werden. Konkrete Erweiterungspläne bestehen derzeit seitens der Feuerwehr zwar nicht, jedoch kann im Zuge des Bebauungsplans „Dammstraße - III. Änderung“ der „Feuerwehrstandort Süd“ in Bezug auf die Ebene der Bauleitplanung zukunftssicher aufgestellt werden. Hierzu ist die Vergrößerung des Baufensters und der Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Bebauungsplan „Dammstraße – III. Änderung“ erforderlich.

1.1.4 Schaffung von Arbeitsplätzen

Die Errichtung des Lebensmittelvollsortimenter ist weiterhin mit der Schaffung von Arbeitsplätzen in noch nicht genauer definiertem Umfang verbunden und trägt damit zur Verbesserung der Arbeitsmarktsituation in Neustadt an der Weinstraße bei.

1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

Wie in Abschnitt 1.1.1 beschrieben, wurden im Vorfeld der Planung insgesamt sechs alternative Standorte untersucht. Untersuchungskriterien waren hierbei u.a.:

- die Lage und Erreichbarkeit des geplanten Marktstandortes,
- die Flächengröße und der Flächenzuschnitt auch im Hinblick auf die Errichtung eines Marktes mit zugehörigen Stellplätzen,
- die aktuelle Flächennutzung und Biotopstruktur,
- die topographische Situation,
- die Möglichkeiten zur Erschließung des Plangebietes,
- die Festlegungen des Regionalen Raumordnungsplans,
- die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans,
- das Vorhandensein möglicher Restriktionen (z.B. einzuhaltende Schutzabstände, Leitungen)
- das Vorhandensein von Schutzgebieten und Schutzobjekten nach Naturschutz-, Wasser- und/oder Denkmalrecht.

Unter Beachtung der genannten Faktoren kristallisierte sich die Fläche 4 „Westlich Diedesfelder Weg (Feuerwehr)“ als die am Besten geeignete Fläche heraus. Dabei sprachen folgende Aspekte, vorbehaltlich der im Rahmen der Bebauungsplan-Erstellung im Zuge der Abwägung zu prüfenden öffentlichen und privaten Belange, für den geplanten Standort:

- Der geplante Standort ist aufgrund seiner Lage von sehr vielen Bürgern aus den Stadtteilen Hambach und Diedesfeld sehr gut und schnell zu erreichen.
- Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist unter weitest gehender Vermeidung von Verkehren durch die Ortslage möglich. Reine Wohnstraßen müssen nicht durchquert werden.
- Der Standort des Plangebietes ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als sogenannten „Weißfläche“ ausgewiesen, die allein der kommunalen Steuerung unterliegt. Raumordnerische Belange sind hier von der Planung nicht betroffen.
- Das Plangebiet entspricht der Vorgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Aufgrund der Lage zwischen Schwimmbad, Diedesfelder Weg, Weinstraße, Mittelhambacher Straße und Dammstraße kommt es zu keiner Ausweitung des Siedlungskörpers in den Außenbereich. Das Landschaftsbild kann weitestgehend geschont werden. Das Planungsgebiet ist somit städtebaulich gut in den Stadtteil Hambach integriert.
- Aufgrund seiner relativ ebenen Topographie ist der Bau des Marktes und der Stellplätze ohne umfassende Bodeneingriffe oder Terrassierungsarbeiten möglich.
- Da der im Auftrag der Edeka Südwest agierende Immobilienentwickler sich alle für den Bau des Marktes erforderlichen Flächen über Optionsverträge gesichert hat, sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich. Eine schnelle Realisierung des Vollsortimentmarktes nach der Schaffung von Baurecht ist möglich.

1.2.1 Untersuchte Planungsalternativen

Die weiteren untersuchten Planungsalternativen lassen sich zusammengefasst wie folgt charakterisieren:

Fläche 1 – Zwischen Dammstraße und Weinstraße

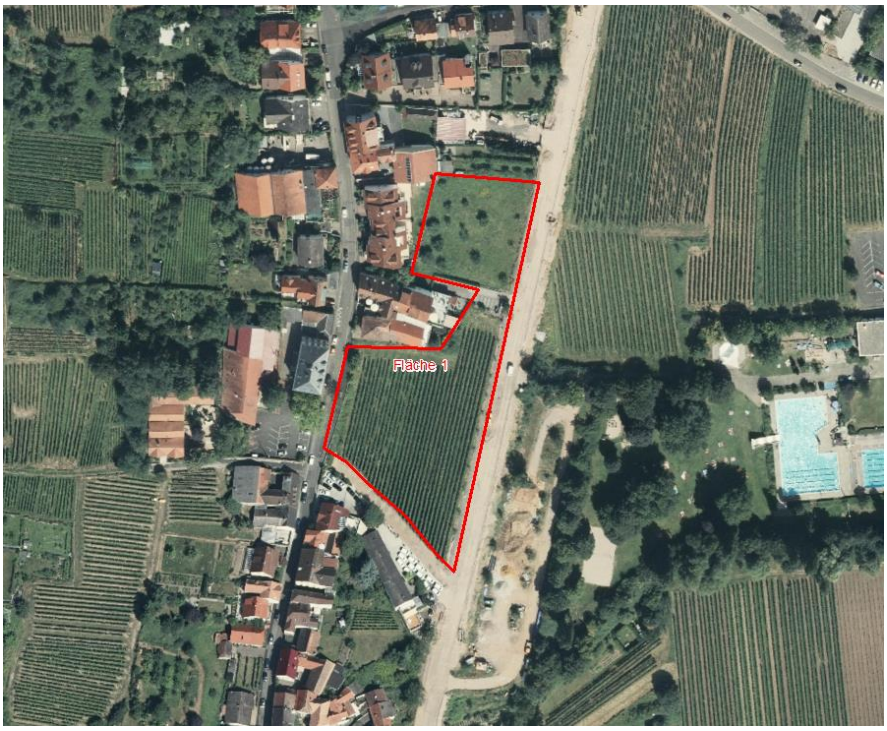

Abbildung 1: Luftbild Fläche 1

Diese Fläche wird im Süden als Wingert, im Norden als Obstgarten genutzt. Dazwischen verläuft eine private Grundstückszufahrt. Diese zentral gelegene private Grundstückszufahrt, die zur Erschließung der hier vorhandenen Wohnbebauung unerlässlich ist, führt in Verbindung mit der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung dazu, dass die Fläche für eine Marktansiedlung nicht geeignet ist.

Fläche 2 – Ecke Dammstraße (L 512) – Horstweg, gegenüber Schulgelände

Die Fläche wird komplett als Wingert genutzt. Allerdings weist die Fläche 2 eine sehr steile Topographie und damit verbunden sehr große Höhenunterschiede auf. Aufgrund dieser starken Hanglage ist die Fläche nicht für die Errichtung eines Marktes geeignet. Hierzu wäre ein erheblicher Eingriff in den natürlichen Geländeverlauf erforderlich.

Abbildung 2: Luftbild Fläche 2

Fläche 3 – Östlich Dammstraße und südlich des Parkplatzes am Freibad

Die Fläche unterliegt im östlichen Teil einer Nutzung als Wingert, im westlichen Teil befinden sich-Kleingärten und der Pfuhlwiesengraben mit seinen begleitenden Gehölzen. Teilweise reicht die Fläche noch bis auf das Schwimmbadgelände. Aufgrund der vorhandenen, sehr heterogenen Nutzungsstruktur und des dort verlaufenden Fließgewässers (einem geplanten Geschützten Landschaftsbestandteil) ist die Fläche nicht zur Errichtung des geplanten Marktes geeignet.

Abbildung 3: Luftbild Fläche 3

Fläche 5 – Mittelhambacher Straße, südlich des Sportplatzes

Die Fläche wird als Wingert genutzt. Prinzipiell ist die Fläche gut für die Ansiedlung eines Marktes geeignet. Allerdings ist die Fläche 5 im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als regionaler Grünzug sowie als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen, so dass landesplanerische Belange einer Bebauung entgegenstehen.

Abbildung 4: Luftbild Fläche 5

Fläche 6 – Weinstraße, südlicher Ortseingang

Auch die Fläche 6 wird als Wingert genutzt. Auch diese Fläche ist gut für die Ansiedlung eines Marktes geeignet. Wie bei Fläche 5 ist aber auch hier im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar eine Ausweisung regionaler Grünzug sowie als Vorranggebiet für Landwirtschaft erfolgt, so dass landesplanerische Belange einer Bebauung entgegenstehen.

Abbildung 5: Luftbild Fläche 6

2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Im Vorfeld der Planung wurde geprüft, ob die Aufstellung des Bebauungsplans „Dammstraße – III. Änderung“ im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB erfolgen kann. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommenen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.

2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² (…) festgesetzt wird.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Hambach gelegene Fläche mit einer Größe von etwa 11.000 qm. Der Bebauungsplan dient der innerörtlichen Nachverdichtung. In dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Allerdings ist nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Liste UVP-pflichtige Vorhaben) Nr. 18.6 für das Vorhaben des Vollsortimentmarktes eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Auf diese Vorprüfung wurde aber verzichtet, da aufgrund einer Rechtsprechung des OVG Nordrhein-Westfalen (Urteil vom 10. April 2014, AZ. 7 D 57/12.NE) im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes kein Bebauungsplan-Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden kann. Nach dem Leitsatz des Urteils heißt es: *„sind bei der Aufstellung eines B-Plans erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen i.S. von § 3c Satz 1 UVPG i.V.m. § 12 UVPG regelmäßig anzunehmen, wenn die Umweltauswirkungen abwägungsrelevant sind“,* ist kein Verfahren nach § 13 a BauGB mehr anzuwenden. Da im vorliegenden Fall aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen bzw. ein möglicher Verzicht darauf besonders abwägungsrelevant sind, muss also ein „normales“ Bebauungsplanverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt werden.

Der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Dammstraße – III. Änderung“ im Regelverfahren durchzuführen.

Der Bebauungsplan „Dammstraße – III. Änderung“ wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

Das ca. 1,1 große Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Hambach südlich des Schwimmbades und westlich des Diedesfelder Weges. Es umfasst hier das Gelände der Feuerwehr sowie den westlich angrenzenden Bereich des Wingerts.

Abbildung 6: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von etwa 167 m über NN und ist nahezu eben. Es besitzt ein lediglich geringes Gefälle von Süd nach Nord, d.h. von Richtung Weinstraße in Richtung Pfuhlwiesgraben.

3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dammstraße – 3. Änderung“ umfasst folgende Parzellen

- Komplett: 1482/1, 1486, 1486/2, 1486/5, 1486/7, 1486/8, 1486/9, 1487/1, 1487/2, 1488/1, 1488/2, 1489, 1489/2, 1490, 1491, 1492, 1493, 1532, 1532/2, 1533, 1534/1
- Teilweise: 1520/3

der Gemarkung Hambach.

Abbildung 7: Geltungsbereich Plangebiet

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dammstraße – III. Änderung“ lässt sich in etwa wie folgt beschreiben:

- Im Norden: durch den hier verlaufenden Pfuhlwiesengraben bzw. das hier vorhandene Schwimmbadgelände
- Im Osten: durch den Diedesfelder Weg
- Im Süden: durch die rückwärtigen Grenzen der Grundstücke der Mittelhambacher Straße 9 - 23
- Im Westen: durch Flächen eines Wingerts, die Grenze des Geltungsbereiches verläuft hier in etwa in Höhe der Mittelhambacher Straße 9 in Richtung Norden

3.3 DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG

Innerhalb des Plangebietes kann man derzeit drei unterschiedlich genutzte Hauptbereiche unterscheiden:

- Der östliche Teil des Plangebietes ist durch das bestehende Feuerwehrgebäude mit seinen Nebenflächen bestimmt.
- In Richtung Westen schließt sich hier ein Weinberg an, auch südlich des Feuerwehrgebäudes findet man hier in Richtung Diedesfelder Weg einen Weinberg.
- Westlich des letztgenannten Weinberges erstreckt sich eine Grünlandbrache.

Ansonsten findet man in Randlage des Plangebietes sowohl im Norden als auch im Süden unbefestigte Feldwege zur Erschließung der angrenzenden Weinbergflächen. Im Norden des Plangebietes ist zudem noch das Ufer des Pfuhlwiesengrabens mit Gehölzen bestanden.

Abbildung 8: Luftbild des Planungsgebietes (zur Verfügung gestellt durch die Stadt Neustadt an der Weinstraße)

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- Im Norden befinden sich die Fläche des Hambacher Freibades.

- Westlich des Plangebietes erstrecken sich ein kleiner Wohnmobilstellplatz sowie die Sportstätten Hambach mit einem Fußballfeld und Tennisanlagen sowie einem zugehörigen Vereinsheim mit Parkplätzen.
- Südlich des Plangebietes ist die Wohnbebauung des Mittelhambacher Weges vorzufinden.
- In Richtung Osten setzen sich die Weinbergflächen fort.

4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Die Ziele der Raumordnung werden in Rheinland-Pfalz auf Landesebene durch das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) festgelegt. Die Ziele auf Ebene der Regionalplanung, welche sich aus den Vorgaben der Landesplanung heraus entwickelt haben, werden dann in den Regionalplänen dargestellt.

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (Fassung vom 14. Oktober 2008)

Das LEP IV macht zur Stadt Neustadt an der Weinstraße folgende Vorgaben und Aussagen:

- Raumstrukturgliederung: Lage im verdichteten Raum mit konzentrierter Siedlungsstruktur
- Zentrale Orte, Mittelbereiche und mittelzentrale Verbünde: Neustadt an der Weinstraße ist Mittelzentrum

Das Landesentwicklungsprogramm von Rheinland-Pfalz legt für den großflächigen Einzelhandel mehrere Ziele und Grundsätze fest (siehe hierzu auch „Auswirkungsanalyse über die Entwicklung eines Lebensmittelstandortes“ – Markt und Standort Beratungsgesellschaft):

G 56: Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbünden wahrgenommen werden.

➔ Grundsatz erfüllt: Die Ausweisung des Versorgungsstandorts sowie die gute Erreichbarkeit des Standortes für die Hambacher und Diedesfelder Wohnbevölkerung zeigt die Sinnhaftigkeit dieses Standortes.

*Z 57: Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.*

➔ Ziel erfüllt: Die Stadt Neustadt an der Weinstraße ist im LEP IV als Mittelzentrum ausgewiesen. Damit ist die Einhaltung des Zieles gewährleistet.

*Z 58: Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche«*

im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

➔ Ziel erfüllt: Ein Maß für städtebauliche Integration stellt gem. BVerwG regelmäßig die fußläufige Anbindung des geplanten Standortes an die Wohngebiete dar. Innerhalb von 10 – 15 Gehminuten (dies entspricht ca. 1.300 m Gehweite) können theoretisch große Teile der Einwohner zu Fuß den geplanten Versorgungsstandort erreichen. In der Praxis wird dies allerdings nur in einem untergeordneten Maß vorkommen, da gemäß Versorgungsstudie des Bundesverkehrsministeriums sich rund 60% der Verbraucher mit Hilfe des Pkws versorgen. Trotzdem ist der Nachweis einer Integration gegeben und das Ziel eingehalten.

*Z 60: Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (**Nichtbeeinträchtigungsgebot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.*

➔ Ziel erfüllt: Das Projekt erzeugt nach intensiver Bewertung und Begutachtung keine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung (im Sinne des Verstoßes gegen den Abwägungsschwellenwert von 10%) von bestehenden Nah-(Versorgungs-standorten. Damit wird dieses Ziel ebenfalls eingehalten.

*Z 61 Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (**Agglomerationsverbot**). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.*

➔ Ziel erfüllt: Es handelt sich lediglich um einen Nahversorgungsbetrieb ohne Anschluss von weiteren Fachmärkten. Eine Agglomeration ist mittels Bebauungsplan auszuschließen.

4.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Fassung vom 27. September 2013)

Der Einheitliche Regionalplan Rhein – Neckar macht zur Stadt Neustadt Weinstraße folgende Vorgaben und Aussagen:

- Raumkategorien: Lage in der verdichteten Randzone
- Zentrale Orte und deren Verflechtungsbereiche: Neustadt an der Weinstraße ist Mittelzentrum
- Entwicklungsachsen: Neustadt an der Weinstraße liegt an der großräumigen Entwicklungsachse Schiffstadt – Haßloch – Neustadt an der Weinstraße

Bezüglich des Themas Einzelhandel legt der Einheitliche Regionalplan Rhein – Neckar folgende Vorgaben fest:

***Zentralitätsgebot**:*

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche. Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen

Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.

➔ Ziel erfüllt: Das Zentralitätsgebot, welches Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten zulässt, wird im Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße eingehalten

***Kongruenzgebot**:*

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.

➔ Ziel erfüllt: Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich des geplanten Nahversorgungsmarktes entsprechen dem Kongruenzgebot.

***Beeinträchtigungsverbot**:*

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.

➔ Ziel erfüllt: Das Projekt erzeugt nach intensiver Bewertung und Begutachtung keine städtebaulich schädliche Beeinträchtigung (im Sinne des Verstoßes gegen den Abwägungsschwellenwert von 10%) von bestehenden Nah-(Versorgungs-standorten. Damit wird dieses Ziel ebenfalls eingehalten.

***Integrationsgebot**:*

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.

➔ Ziel erfüllt: Ein Maß für städtebauliche Integration stellt gem. BVerwG regelmäßig die fußläufige Anbindung des geplanten Standortes an die Wohngebiete dar. Innerhalb von 10 – 15 Gehminuten (dies entspricht ca. 1.300 m Gehweite) können theoretisch große Teile der Einwohner zu Fuß den geplanten Versorgungsstandort erreichen. In der Praxis wird dies allerdings nur in einem untergeordneten Maß vorkommen, da gemäß Versorgungsstudie des Bundesverkehrsministeriums sich rund 60% der Verbraucher mit Hilfe des Pkws versorgen. Trotzdem ist der Nachweis einer Integration gegeben und das Ziel eingehalten.

Weiterhin liegt das Planungsgebiet laut der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar im Bereich einer sogenannten Weißfläche. Damit bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Nutzungseinschränkungen. Die Fläche unterliegt unter Beachtung der Ziele und Grundsätze zum Einzelhandel allein der Planungshoheit der Gemeinde.

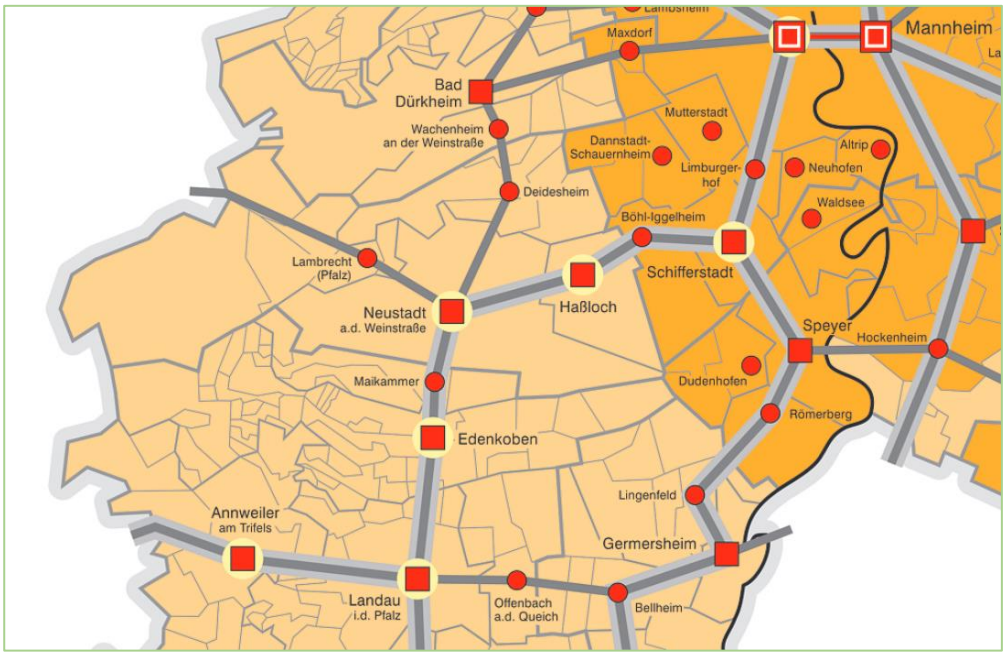

Abbildung 9: Raumstruktur – Ausschnitt Raumstrukturkarte (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

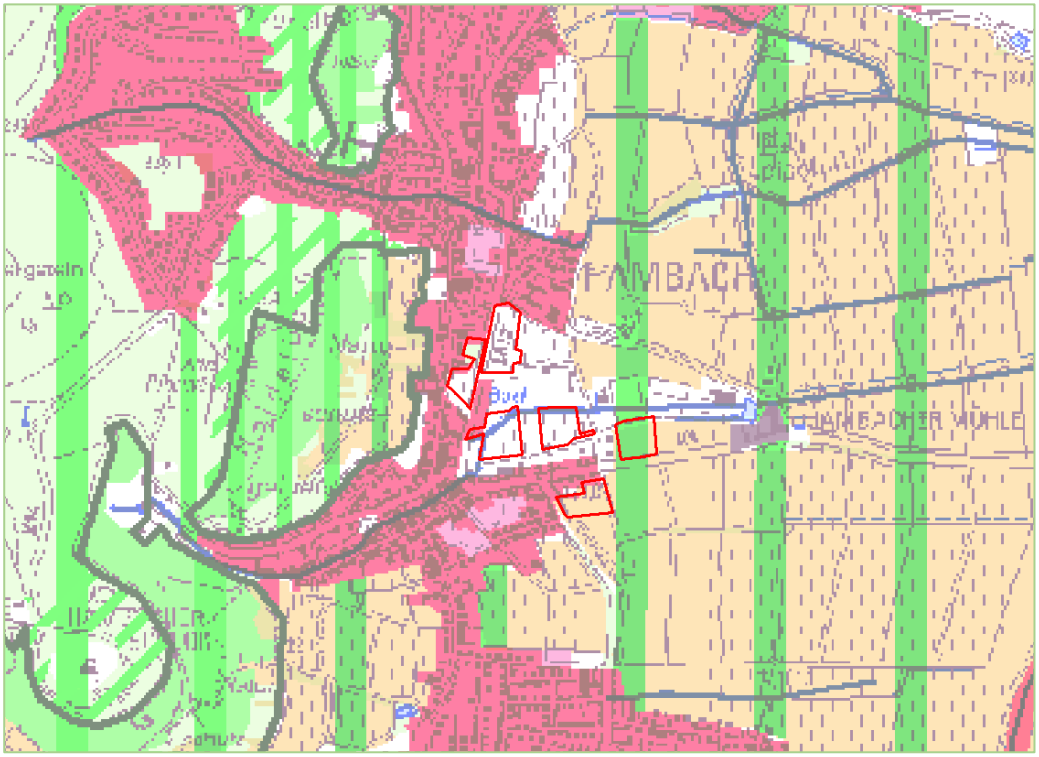

Abbildung 10: Lage der untersuchten Flächen – Ausschnitt Raumnutzungskarte (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Bebauungsplan grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße trifft für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Fläche für Gemeinbedarf – hier: Feuerwehr und Parkplätze – gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB: Bereich der Feuerwehr im östlichen Plangebiet

- Grünfläche – hier: Schwimmbad – gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB: nördlicher Plangebietsrand, Bereich nördlich des Pfuhlwiesengrabens
- Fläche für Landwirtschaft – hier: Rebland und andere Sonderkulturen – gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB: westlicher Teil des Plangebietes

Damit muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert werden. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße folgende Darstellungen treffen:

- Sonderbaufläche Einzelhandel gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO im westlichen Plangebiet
- Fläche für Gemeinbedarf – hier: Feuerwehr und Parkplätze – gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB: Bereich der Feuerwehr im östlichen Plangebiet

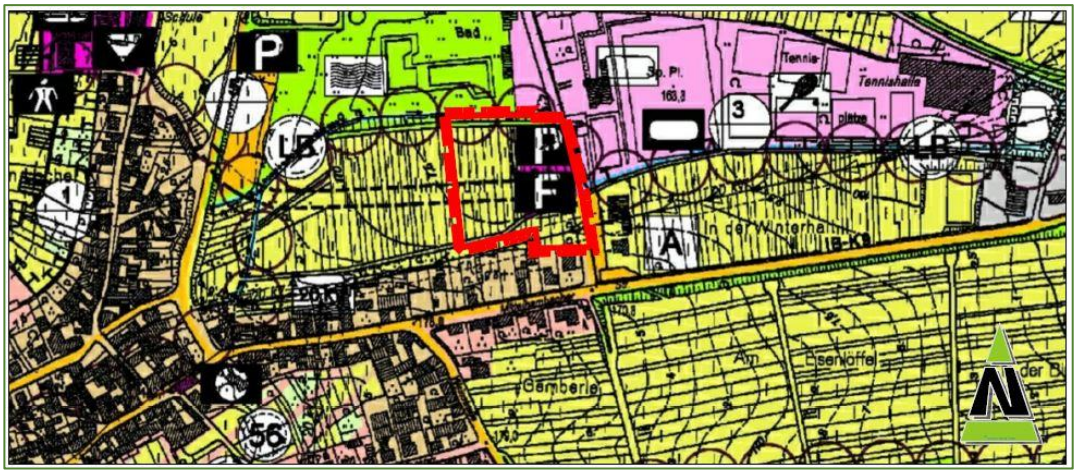

Abbildung 11: FNP (Bestand)

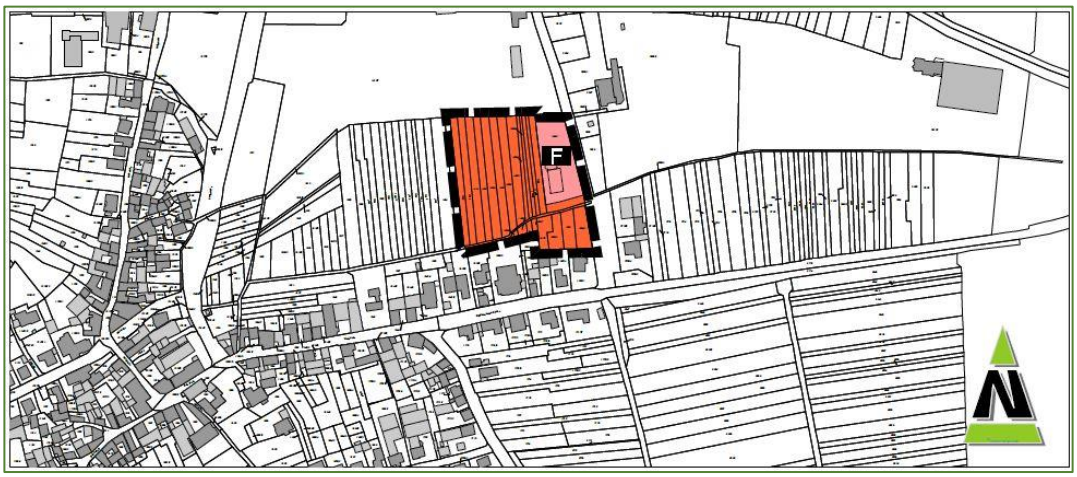

Abbildung 12: FNP (Bestand)

4.3 RESTRIKTIONEN FÜR DIE PLANUNG

Die Bebaubarkeit bzw. sonstige Nutzbarkeit des Plangebietes für bauliche Zwecke wird bereichsweise durch Restriktionen bestimmt. Die daraus resultierenden Vorgaben für die Freihaltung von Schutz- und Abstandsflächen sowie sonstige Nutzungsbeschränkungen sind bei der Ausweisung von Bauflächen zu berücksichtigen und planungsrechtlich zu sichern. Zum derzeitigen Stand sind für das Plangebiet keine Restriktionen bekannt.

4.3.1 Schutzabstand zu Gewässern 3. Ordnung

Unmittelbar am nördlichen Rand des Planungsgebietes verläuft der Pfuhlwiesengraben, ein Gewässer 3. Ordnung. In § 31 Abs. 1 des Landeswassergesetzes Rheinland-Pfalz (LWG) heißt es:

„Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG,

1. *die weniger als 40 m von der Uferlinie eines Gewässers erster oder zweiter Ordnung oder weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder*
2. *von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können,*

bedürfen der Genehmigung. Die Genehmigung kann befristet werden. Die Genehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der erlaubnispflichtigen Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau des Gewässers dienen oder einer anderen behördlichen Zulassung aufgrund des Wasserhaushaltsgesetzes oder dieses Gesetzes bedürfen.“

Der Schutzabstand von 10 m wird daher gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die hier vorgesehenen baulichen Anlagen (Stellplätze) bedürfen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.

4.3.2 Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d.h. zumindest auf das gesetzlich zulässige Maß reduziert werden.

Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung (Einstufung als Dorfgebiet gem. Bebauungsplan) vor dem vom Vollsortimenter ausgehenden Lärm (Verkehr auf den Stellplätzen, Anlieferverkehr) ist unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen sicherzustellen.

Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einflossen.

4.4 VERWENDETE FACHGUTACHTEN

Im Zuge der Ermittlung und Zusammenstellung des Abwägungsmaterials werden als Grundlage für den Bebauungsplan, den Flächennutzungsplan, die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht sowie das abschließende Abwägungsverfahren eine Reihe von Fachgutachten erforderlich. Diese sind mittlerweile zum größten Teil beauftragt. Teilweise liegen bereits die Gutachten im Ergebnis vor. Bis zur öffentlichen Auslegung, die für den nächsten Sommer angestrebt wird, sollen alle Fachgutachten abgeschlossen sein. Vorhanden sind bisher folgende Fachgutachten:

- Schalltechnischer Untersuchungsbericht – Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Edeka-Lebensmittelmarktes Diedesfelder Weg, 67434 Neustadt/W-Hambach und Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens aufgrund der Vorgaben der TA Lärm (Ingenieurbüro für Bauphysik, Bad Dürkheim)
- Auswirkungsanalyse über die Entwicklung eines Lebensmittelstandortes in Neustadt an der Weinstraße Stadtteil Hambach (Markt und Standort Beratungsgesellschaft, Erlangen)

Folgende Fachgutachten wurden beauftragt, liegen aber im Ergebnis noch nicht vor:

- Artenschutzgutachten, Kartierungen (Erfassung von Fledermäusen, Brutvögeln, Reptilien, Insekten, Schmetterlinge, Heuschrecken) -> Auftrag an das Büro Landschaftsökologie und Zoologie Twelbeck, Mainz erteilt: Ergebnisse können erst am Ende der Erfassungsperiode im Sommer 2019 eingearbeitet werden

- Verkehrliche Erstuntersuchung zur Errichtung einer EDEKA-Filiale in Hambach -> Auftrag an das Büro BSV – Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen erteilt: Verkehrszählungen erst nach Abschluss der Baustellen in Hambach möglich

Noch nicht beauftragt wurden Gutachten zu folgenden Themen, die voraussichtlich ebenfalls als Abwägungsgrundlage benötigt werden:

- Klimaökologie
- Entwässerung / Versickerung / Baugrund / Bodenverunreinigungen

Zudem wurde für die Ausarbeitung der Begründung auf folgendes Fachgutachten zurückgegriffen:

- Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße (Stadt + Handel, Karlsruhe)

5 PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BODENNUTZUNG

5.1.1 Sonstiges Sondergebiet – Einzelhandel Naversorgung (§ 11 BauNVO)

Festsetzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird für das westliche Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt:

Zulässige Arten von Nutzungen:

1. Ein Vollsortimentmarkt mit Backshop- und Bistrobereich mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 1.700 qm, dessen Warensortiment sich im Wesentlichen auf Waren des täglichen Bedarfs aus folgenden Sortimentsbereichen beschränkt:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Drogerie, Kosmetik, Parfümerie
- Blumen
- Freiverkäufliche pharmazeutische Artikel

2. Randsortimente: Alle innenstadtrelevanten Sortimente gem. der „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ sind nur als Randsortimente zulässig. In der Summe aller Waren der Randsortimente dürfen diese ein Maß von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht übersteigen.[2]
3. Die für den ordnungsgemäßen Betriebsablauf erforderliche Infrastruktur,
4. die erforderlichen Stellplätze
5. Werbeanlagen und Werbepylone
6. Anlieferbereiche, Lagerflächen und Lagerräume

[2] Die Bestimmung der innenstadtrelevanten Sortimente ergibt sich aus der sogenannten „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, 2011, Dortmund / Karlsruhe). Die betreffenden Seiten sind der Anlage zu den Textlichen Festsetzungen beigefügt.

7. Sozialräume und Verwaltungsräume
8. Feuerwehrumfahrten
9. Sonstige Nebenanlagen

Erklärung / Begründung

Sondergebiete sind stets dann in einem Bebauungsplan festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den „üblichen“ Baugebieten nach § 2 bis 9 der BauNVO unterscheidet. Die BauNVO kennt nur zwei Kategorien von Sondergebieten, solche die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) und sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO). Der § 11 BauNVO führt entsprechende sonstige Sondergebiete beispielhaft auf. Genannt werden hierbei ausdrücklich auch Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandel.

In § 11 Abs. 3 führt die BauNVO weiter aus:

„Einkaufszentren,

großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,

sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.”

Nach der Rechtsprechung ist für die Beurteilung der Großflächigkeit nicht das Verhältnis des angebotenen Warensortimentes zum Platzbedarf maßgebend, sondern eine absolute Geschossfläche von 1.200 qm. Dies entspricht einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm.

Unter Verkaufsfläche versteht man die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen, Kassenzonen und Auslageflächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

Im Planungsgebiet soll ein Vollsortimentmarkt (Edeka) mit 1.700 qm Verkaufsfläche und damit in jedem Fall ein großflächiger Handelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment entstehen.

Zur Gewährleistung der Raumverträglichkeit und Anpassung der Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB legt der Bebauungsplan die zulässigen Sortimente und die maximale Verkaufsfläche für den Lebensmittelvollsortimenter fest.

Das Kernwarensortiment des großflächigen Lebensmittelmarktes bezieht sich auf innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente laut Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße. Weitere Kernsortimente sollen an diesem Standort in dieser Größe nicht zugelassen werden. Randsortimente, die den Kernsortimenten funktional zugeordnet sind und dieses nur ergänzen, sind in deutlich untergeordneter Verkaufsfläche ebenso zulässig.

Zusätzlich werden im Nutzungskatalog des Sondergebietes noch die weiteren für die Funktionsfähigkeit des Marktes erforderlichen Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze und Werbeanlagen) zugelassen.

5.1.2 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Festsetzung

Das östliche Plangebiet, also der Bereich, in dem jetzt schon das Feuerwehrgerätehaus steht, wird als Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt.

Erklärung / Begründung

Aus planerischer Sicht sind Gemeinbedarfseinrichtungen eine Untergruppe der Infrastrukturanlagen, die für die Versorgung und das Zusammenleben der Menschen erforderlich sind. Es sind jene Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur, die weder technischer Natur sind noch kommerziell betrieben werden.

Flächen für den Gemeinbedarf sind selbständige Festsetzungen, d.h. sie definieren planungsrechtlich die Art der Bodennutzung. Dementsprechend können Gemeinbedarfsflächen nicht in Überlagerung mit Baugebieten festgesetzt werden.

In einem Bebauungsplan muss die Zweckbestimmung der Fläche für Gemeinbedarf zwingend festgesetzt werden. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung oder zur überbaubaren Fläche sind nicht zwingend erforderlich. Im vorliegenden Fall wird entsprechend der aktuellen Nutzung die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (maximalen Grundfläche) und zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) werden entsprechend aus der Vorgabe aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Dammstraße – II. Änderung“ übernommen und Erweiterungsmöglichkeiten gegeben (siehe folgende Abschnitte).

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Entwicklung entscheidend prägendes Element. So bestimmen Höhe, Dichte und Art der Bebauung das äußere Erscheinungsbild und haben gleichzeitig auch Auswirkungen auf den Flächenverbrauch. Die Nutzungsschablone enthält die Werte über das Maß der baulichen Nutzung und gilt für die zusammenhängend dargestellten überbaubaren Flächen. Zum Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.2.1 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen / Grundflächenzahl

Festsetzung

Auf der Gemeinbedarfsfläche wird die maximale Grundfläche für das Feuerwehrgebäude auf 470 qm festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sowie weitere untergeordnete Nebenanlagen (§ 12 bzw. 14 BauNVO) bis zu einer GRZ von 0,90 zulässig.

Erklärung / Begründung

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt die zulässige Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche an. Unter der zulässigen Grundfläche versteht man gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Dabei sind aus Gründen des Bodenschutzes nicht nur die Grundflächen der Hauptgebäude anzurechnen, sondern auch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und den zugehörigen Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.

Nach § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze der GRZ in Sondergebieten 0,8, d.h. innerhalb des Sondergebietes könnte theoretisch eine 80%-ige Versiegelung des Grundstücks erfolgen.

Im vorliegenden Fall wird allerdings eine Überschreitung der GRZ bis 0,9 durch Stellplätze und andere Nebenanlagen zugelassen und damit ein Wert, der über der o.g. Obergrenze von 0,8 liegt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann von dieser Obergrenze abgesehen werden, wenn diese Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens hat und die Einhaltung der Obergrenze zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führt.

Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:

- Weite Teile des Planungsgebietes sind als Rebflächen genutzt. Hier wurde der natürliche Boden durch die intensive Form der Bewirtschaftung und den damit verbundenen Eingriffen in den Boden, dem sogenannten Rigolen, anthropogen überprägt. Durch das Rigolen entsteht dabei ein mit organischem Dünger versorgter Mischhorizont, der die Wasser- und Nährstoffversorgung für die anspruchsvollen Reben verbessert, aber keine Ähnlichkeit mit einem naturnahen Boden mehr besitzt.
- Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit im Plangebiet, der zur Versorgung erforderlichen Marktgröße und dem damit verbundenem Stellplatzbedarf müssen weite Teile des Plangebietes versiegelt werden. Eine Einhaltung der Obergrenzen der BauNVO hätte automatisch eine Verkleinerung des Marktes und ein Verzicht auf Stellplätze zur Folge und würde somit die Grundstücksausnutzung erschweren.

Für die Gemeinbedarfsfläche, d.h. das Feuerwehrgebäude, wird eine maximale Grundfläche von 470 qm festgesetzt. Damit wird gegenüber der im Bebauungsplan „Dammstraße – II. Änderung“ festgesetzten Grundfläche von 400 qm eine Erweiterungsmöglichkeit von bis zu 70 qm eingeräumt, so dass bei Bedarf noch Räumlichkeiten für eine weiteres Fahrzeug geschafft werden könnten.

5.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Festsetzung

Im Sonstigen Sondergebiet wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt von:

GH = 9,0 m

Die Gebäudehöhe im SO wird ermittelt über den Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante First / Gebäude) und der Oberkante des Diedesfelder Weges, gemessen im rechten Winkel an der straßenseitigen Gebäudemitte und senkrecht zum Rand der Fahrbahn.

Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornsteine, Lüftungs- und Kühlungsanlagen) ist zulässig.

Erklärung / Begründung

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in einem Bebauungsplan ist stets eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Die Baunutzungsverordnung gibt dabei für

die Bestimmung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen folgende Festsetzungsmöglichkeiten vor:

- Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ)
- Festsetzung der Vollgeschosszahlen
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung der Baumassenzahl.

Im vorliegenden Fall erfolgt im Sonstigen Sondergebiet eine Festsetzung über die Höhe baulicher Anlagen.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eine untere und eine obere Bezugshöhe erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen eindeutig bestimmen zu können.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe für den Vollsortiment-Markt entspricht den für derartige Märkte üblichen Maßen und gewährleistet eine gute Einbindung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild.

5.3 BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

Festsetzung

Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen von über 50 m sind in der abweichenden Bauweise zulässig. Hinsichtlich aller sonstigen Bestimmungen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

Erklärung / Begründung

Mit der Bauweise wird festgelegt, wie bauliche Anlagen auf den Grundstücksflächen anzuordnen sind. Die BauNVO unterscheidet dabei folgende Bauweisen:

- offene Bauweise: Gebäude mit einer Länge bis 50 m sind mit Grenzabstand zu errichten
- geschlossene Bauweise: Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet
- abweichende Bauweise: Bauweise ist weder als offen noch als geschlossen zu bezeichnen

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird aufgrund der für Verbrauchermärkte üblichen Länge von mehr als 50 m erforderlich.

5.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 ABS.1 NR. 2 BAUGB UND § 23 BAUNVO)

Festsetzung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind.

Erklärung / Begründung

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert, die bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden dürfen. Die Festsetzung einer Baugrenze bedeutet gem. der Definition gem. § 23 Abs. 3 BauNVO:

”Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.”

Die Baugrenzen orientieren sich im Bereich des Sonstigen Sondergebietes hierbei an den konkreten Anforderungen des Markbetreibers, lassen aber auch einen ausreichenden Spielraum für eventuell noch erforderliche Planänderungen beim Vorhaben.

Für das Feuerwehrgebäude innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird ebenfalls ein Baufenster festgesetzt. Dieses bietet im Vergleich zum im Bebauungsplan „Dammstraße – II. Änderung“ festgesetzten Baufenster eine Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Süden.

5.5 VERKEHR

5.5.1 Verkehrliche Konzeption

Verkehrsanbindung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich des Diedesfelder Weges, an den es auch über eine Ein- und Ausfahrt südlich des Feuerwehrgebäudes unmittelbar angeschlossen ist.

Der Diedesfelder Weg mündet südlich in die Mittelhambacher Straße und nördlich in den Horstweg. Der Horstweg stellt dann die Anbindung an die Dammstraße sicher, die Mittelhambacher Straße an die Weinstraße. Dammstraße und Weinstraße sind die Hauptverkehrsachsen, die in Nord-Süd-Richtung durch das Versorgungsgebiet Hambach bzw. Diedesfeld verlaufen. In diese beiden Achsen münden letztendlich alle Wohnstraße aus den beiden Orten, so dass eine gute Erreichbarkeit des geplanten Einzelhandelsstandortes gewährleistet ist.

Das Plangebiet weist zudem am nördlichen sowie am südlichen Plangebietsrand noch zwei unbefestigte landwirtschaftliche Wege auf, die zur Erschließung der anschließenden Wingerte erforderlich sind. Hiervon soll der südliche Weg weiter aufrecht erhalten werden, wobei den Winzern für die Erreichbarkeit ihrer Wingerte ein Geh- und Fahrrecht über die Stellplatzflächen des Marktes eingeräumt wird. Der nördliche Erschließungsweg soll wegfallen.

Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr sind innerhalb des Plangebietes nördlich des Feuerwehrgebäudes bereits Stellplätze vorhanden. Diese dienen in erster Linie den Feuerwehrleuten bei Einsatz oder Übung. Für den neuen Vollsortimentmarkt werden südlich und westlich des Feuerwehrgebäudes in einem ausreichenden Umfang Stellplätze neu geschaffen.

ÖPNV

Eine ÖPNV-Verbindung zwischen Neustadt, Hambach und Diedesfeld besteht über die Buslinie 500, 501 und 503 des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar. Die nächstgelegene Bushaltestelle zum Plangebiet befindet sich in der Dammstraße (Haltestelle Mittelhambach) in etwas mehr als 300 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet.

Fußläufige Anbindung

Das Planungsgebiet ist über die straßenbegleitenden Fußwege aus den Ortlagen von Diedesfeld und Hambach gut zu erreichen. Zudem besteht von der Dammstraße ausgehend eine fußläufige Verbindung, die den landwirtschaftlichen Weg, der zur Erschließung der Wingerte dient, nutzt.

5.5.2 Festsetzungen zur Umsetzung der Verkehrskonzeption

Für den Themenbereich Verkehr trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Stellplätze und die zugehörigen Zufahrten sind im gesamten Sondergebiet innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sind Stellplätze auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der landwirtschaftliche Weg am südlichen Rand des Plangebietes wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

hier: Ein- und Ausfahrt zum Diedesfelder Weg

Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

5.6 VER- UND ENTSORGUNG

5.6.1 Allgemeine Konzeption

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Energie ist sicherzustellen und mit den entsprechenden Versorgungsträgern abzuklären. Ebenso ist eine schadlose und umweltschonende Beseitigung der anfallenden Abwässer zu gewährleisten.

Wasser-, Strom- und Gasversorgung

Da das Plangebiet z.T. bereits bebaut und somit erschlossen ist, sind entsprechende Anschlüsse zur Wasser-, Strom-, und Gasversorgung vorhanden bzw. durch eine geringfügige Erweiterung des Leitungsnetzes herzustellen. Träger der Wasser-, Strom- und Gasversorgung sind die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße.

Des Weiteren verläuft am südlichen Plangebietsrand eine 20-kV-Freileitung. Diese wird durch Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.

Abwasserentsorgung

Träger der Abwasserentsorgung ist der Eigenbetrieb Stadtentsorgung (ESN). Die anfallenden Schmutzwässer des Feuerwehrgebäudes werden bereits heute über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. An diese Kanalisation kann auch das Schmutzwasser des neuen Verbrauchermarktes angeschlossen werden.

Unbelastetes Niederschlagswasser soll entsprechend der Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Im vorliegenden Fall ist es vorgesehen, das unbelastete Niederschlagswasser über ein System geeigneter Rückhalteeinrichtungen dosiert in den Pfuhlwiesengraben zu leiten.

5.6.2 Festsetzungen zu Thema Ver- und Entsorgung

Für den Themenbereich Ver- und Entsorgung trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

hier: Abwasser-Trennsystem

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten. Die unbelasteten Niederschlagswasser von Dach- und Stellplatzflächen sind getrennt hiervon zu erfassen und über geeignete Rückhaltevorrichtungen in den nördlich verlaufenden Pfuhlwiesengraben zu leiten.

Die das Planungsgebiet querende 20-kV-Freileitung wird durch Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB gesichert.

5.7 LÄRMSCHUTZ

5.7.1 Konzeption

Der geplante Vollsortimentmarkt verursacht durch folgende Schallquellen Lärm:

- Kunden- und Mitarbeiterverkehr (Fahren, Parken, Türenschlagen)
- Anlieferverkehr (Fahren und Parken, Be- und Entladen der LKW)
- Maschinentechnische Einrichtungen des Marktes (Kondensatoren Kälteanlagen, Lüftungs- und Klimaanlagen, Papierpresscontainer).

Aus diesem Grund wurde ein schalltechnischer Untersuchungsbericht erstellt, in dem die Geräuschemissionen des geplanten Marktes prognostiziert und unter Berücksichtigung der Vorgaben der TA Lärm beurteilt werden.

Hierzu müssen durch den Markt bauliche und technische Betriebsvoraussetzungen eingehalten werden, wie z.B.

- Die Parkflächen des PKW-Parkplatzes müssen asphaltiert sein, um ein Klappern von Einkaufswagen zu vermeiden.
- Anlieferungen dürfen nur im Tagzeitraum, d.h. zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr erfolgen.
- Die Andockstation ist einzuhausen und aus schalldämmenden Material herzustellen

Viele der im schalltechnischen Untersuchungsbericht genannten baulichen oder technischen Betriebsvoraussetzungen können in einem Bebauungsplan nicht verbindlich durch eine Festsetzung geregelt werden. Daher werden in den Bebauungsplan nur wenige zulässige Festsetzungen aufgenommen. Im Baugenehmigungsverfahren müssen die entsprechenden Nachweise der Einhaltungen der TA Lärm geführt werden.

5.7.2 Festsetzung - Flächen oder besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes …. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) -

Die Andockstation des Verbrauchermarktes ist komplett einzuhausen. Fassade und Dach der Andockstation sind aus einem Material herzustellen, das ein Schalldämm-Maß von R`w >/=25 dB hat. Überdachung und Wand an der Nordseite der Anlieferungsrampe sind mindestens 3 m über die Vorderkante der Andockstation nach Westen zu führen.

5.8 GRÜN- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans ist es, die Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Hierzu werden folgende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

5.8.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

<u>Festsetzung</u>

Siehe Plan,

Zweckbestimmung Schutzgrün: Eine Bepflanzung der Fläche hat gem. den Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erfolgen.

Erklärung / Begründung

Entsprechend den Vorgaben des Vorgängerbebauungsplanes (Bebauungsplan "Dammstraße - II. Änderung“) wird auch im vorliegenden Bebauungsplan die Fläche nördlich des Feuerwehrgerätehauses als Grünfläche (hier öffentliche Grünfläche) mit der Zweckbestimmung Schutzgrün festgesetzt. Die Bepflanzung erfolgt gemäß der Festsetzung P1 nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, wonach hier mindestens drei standortgerechte Laubbaumhochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

5.8.2 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Festsetzung

Siehe Plan,

hier: Pfuhlwiesengraben

Erklärung / Begründung

Diese Festsetzung dient der Sicherung des bestehenden Bachlaufs.

5.8.3 Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Festsetzung

Siehe Plan,

hier: Rebland

Erklärung / Begründung

Die landwirtschaftliche Nutzfläche im Südosten des Plangebietes wird zur zukünftigen Sicherung des hier vorhandenen Weinbaus als entsprechend Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB festgesetzt.

5.8.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Festsetzung

M1:

Zum Schutz des Bachlaufes des Pfuhlwiesengrabens ist der Gewässerrandstreifen durch Sukzessionsüberlassung naturnah zu entwickeln. Hierzu sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und langfristig zu sichern. Rückschnitt- und Pflegemaßnahmen im Bereich der angrenzenden Parkplatzflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherung zulässig.

Erklärung / Begründung

Innerhalb der Ortslage sind aufgrund der angrenzenden Bebauung die Möglichkeiten zur naturnahen Entwicklung des kleinen Gewässers stark eingeschränkt, so dass eine Förderung der Eigendynamik des Gewässers durch Rückbaumaßnahmen zum Anstoß der naturnahen Entwicklung des Gewässers im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes nicht möglich ist. Die festgesetzten Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung des Gewässerrandstreifens tragen allerdings insgesamt zur naturnahen Entwicklung des Auensystems des Pfuhlwiesengrabens bei. Durch Überlassung der natürlichen Sukzession kann sich im Umfeld des Grabens standortgerechte Biotoptypen einstellen, wobei hier zunächst über die Entwicklung von Hochstaudenfluren langfristig eine Entwicklung standortgerechter Gehölze zu erwarten ist. Mit Festlegung der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird die naturnahe Entwicklung des Pfuhlwiesengrabens in diesem stark anthropogen überformten Umfeld maximaler Raum, gegebenenfalls auch für eine spätere Renaturierung, gesichert.

5.8.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festsetzung

P1: Schutzgrün

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün ist gärtnerisch anzulegen. Auf der Fläche sind mindestens drei standortgerechte Laubbaumhochstämme gemäß Pflanzliste (Pflanzqualität: 3 xv. mit Ballen, StU 20 - 25 cm, Wurzelraum mindestens 12 cbm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

P2: Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Für alle Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18916 und DIN 18920 entsprechend zu beachten und es sind gebietsheimische Gehölze mit der regionalen Herkunft „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Region 4) nach dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ (BMU, Januar 2012) zu verwenden. Zur optimalen Entfaltung der Funktionalität der Gehölzstrukturen im Plangebiet sind zur Anpflanzung nur standortgerechte Arten bzw. deren Sorten, die für den städtischen Straßenraum geeignet sind, zu verwenden. Hierzu kann beispielsweise die „Straßenbaumliste der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag“ (März 2018) herangezogen werden. Die folgende Artenliste stellt daher lediglich eine beispielhafte Auswahl der zu pflanzenden Gehölze dar.

Pflanzliste Laubbaumhochstämme (Beispiele)

Stiel-Eiche (Quercus robur)
Trauben-Eiche (Quercus petraea)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Winterlinde (Tilia cordata)
Feldulme (Ulmus minor)
Flatterulme (Ulmus laevis)
Bergulme (Ulmus glabra)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Birke (Betula verrucosa)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)

Pflanzqualität

Zur schnelleren Wirksamkeit der Anpflanzungen im Sinne einer besseren Einbindung des Planungsraumes ins Landschaftsbild werden folgende Mindest-Qualitätsstandards an die Pflanzungen gestellt. Die Pflanzqualität hat daher den Mindeststandards der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V., Bonn) zu entsprechen:

- Hochstämme: 3 xv., StU 20 - 25 cm

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erklärung / Begründung

Die Eingrünung des Plangebiets durch verschiedene Gehölzstrukturen ist eine der wichtigsten grünordnerischen und landschaftsökologischen Maßnahmen zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und für den naturschutzfachlichen Ausgleich.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen übernehmen infolge ihrer gärtnerischen Gestaltung zumindest eine gestalterische Aufwertung der Fläche, ihre Bedeutung als Lebensraum ist auch aufgrund minimaler Flächengröße bei einer zulässigen Überbauung gemäß GRZ von 0,9 jedoch eher gering.

Alle Gehölzstrukturen im Plangebiet tragen zusätzlich zur Ausfilterung von Luftschadstoffen sowie zur Verbesserung des Mikroklimas durch Windschutz, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Herabsetzung sommerlicher Temperaturen um mehrere Grad Celsius durch Beschattung und Transpirationskühlung bei.

Für sämtliche Pflanzmaßnahmen wird festgesetzt, dass heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden sind. Diese stehen in enger Wechselbeziehung zu den hier natürlicherweise vorkommenden Tierarten. Durch die Pflanzqualitäten werden Mindeststandards für die anzupflanzenden Gehölze vorgegeben, um die beabsichtigten Wirkungen schnellstmöglich zu erzielen.

5.9 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 ABS. 6 BAUGB

In die verbindliche Bauleitplanung sind Festsetzungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffen sind, nachrichtlich zu übernehmen. Gleiches gilt für Denkmäler nach Landesrecht. Solche Festsetzungen sind getroffen, wenn sie mit Außenwirkung rechtsverbindlich sind und für sich aus ihrer eigenen Rechtsgrundlage heraus gelten, ohne dass sie einer Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen.

Nachrichtliche Übernahmen brauchen nur in einem Umfang zu erfolgen, soweit sie zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind. Folgende nachrichtlichen Übernahmen werden daher in den Bebauungsplan übernommen:

5.9.1 Schutzabstand zum Pfuhlwiesengraben gemäß § 31 LWG

Gem. § 31 LWG bedürfen die Errichtung, Betrieb und wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, oder von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung sowie Veränderungen der Bodenoberfläche ausgehen können, der Genehmigung. Der Schutzabstand von 10 m zum Gewässer ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die hier vorgesehenen Stellplätze bedürfen der Genehmigung.

5.10 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN(§ 9 ABS. 6 BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO RHEINLAND-PFALZ)

5.10.1 Festsetzungen

Dächer und Fassaden (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 7 LBauO)

Für Dacheindeckungen und Fassadengestaltungen sind grelle, blendende, spiegelnde, glänzende, reflektierende usw. Materialien unzulässig.

Dachneigungen größer als 45 Grad sind unzulässig.

Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmsweise ist ein Werbepylon mit Werbung für den geplanten Verbrauchermarkt in Richtung Diedesfelder Weg auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Werbeanlagen dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern (Videowalls) und Himmelsstrahler (´Skybeamer`) sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

5.10.2 Erklärung / Begründung

Um negative Beeinträchtigungen auf die städtebauliche Gestalt zu vermeiden, erfolgt die Beschränkung von Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung.

Als glänzende und reflektierende Materialien sind dabei solche zu verstehen, deren dahingehende Wirkung über die üblichen Auswirkungen von Glasfassaden oder Photovoltaikpaneelen hinausgehen.

Die Festsetzung der maximalen Dachneigung erfolgt aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen. Auch aufgrund der Lage des Gebiets am Rand des Siedlungskörpers und in Bezug auf die bestehenden Strukturen im Umfeld sollen stärker geneigte Dächer unzulässig sein.

Werbeanlagen betreffende Festsetzungen wurden derart getroffen, dass störende Beeinflussungen der städtebaulichen Gestalt vermieden werden und negative Beeinträchtigungen von umliegenden Nutzungen unterbleiben. Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen durch die zulässigen Gestaltungsspielräume ein adäquates Bewerben der (gewerblichen) Nutzungen im Plangebiet bzgl. der Anlagenhöhe und des Standorts auf dem Grundstück. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Zum Diedesfelder Weg hin wird allerdings ein Werbepylon für den Verbrauchermarkt zugelassen, um aufgrund der Lage in „zweiter Reihe“ hinter dem Feuerwehrgebäude eine ausreichende Außenwirkung des Marktes zu erreichen. Ansonsten bieten die überbaubaren Grundstücksflächen hinreichend Platz für Werbeanlagen.

5.11 HINWEISE

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf die Beachtung nachdrücklich hingewiesen.

5.11.1 Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe von Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Denkmalbehörde zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Denkmalbehörde diese, sofern notwendig, überwachen können.

Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

5.11.2 Ergänzende Hinweise zum Lärmschutz

Anlieferungen mit einem LKW sind in der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr aus schalltechnischn Gründen nicht zulässig.

5.11.3 Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.

Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 “Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Weiterhin ist das DVGW-Regelwerk GW 125 “Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ bei der Planung zu beachten, um Schäden an Versorgungsleitungen auszuschließen.

5.11.4 Einhaltung der Grenzabstände

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß dem Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zu beachten.

5.11.5 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierbei sind die Bestimmungen der DIN 18320 zu beachten.

5.11.6 Rodungs- und Rückschnittarbeiten

Entsprechend § 39 Abs. 5 BNatSchG sind erforderliche Rodungs- und Rückschnittarbeiten im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres durchzuführen, um eine Störung der Avifauna während der Brutzeit zu vermeiden.

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes „Dammstraße - III. Änderung“ befindet sich in der Ortslage von Hambach, einem Ortsbezirk von Neustadt an der Weinstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches besitzen derzeit zwei Bebauungspläne Rechtskraft. Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Dammstraße“ aus dem Jahr 1977, der 1998 durch den Bebauungsplan „Dammstraße - II. Änderung“ in zwei Teilabschnitten geändert wurde. Einer dieser Teilabschnitte umfasst die Flächen des Feuerwehrgerätehauses, wo mit dieser zweiten Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der ehemaligen Verkehrsflächen eine Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sowie Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB (Schutzgrün) festgesetzt wurden. Im westlichen und südlichen Abschnitt des aktuellen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Dammstraße - III. Änderung“ sieht der Bebauungsplan „Dammstraße“ weiterhin Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB vor.

Mit der vorliegenden Änderung der beiden bisher rechtskräftigen Bebauungspläne sollen zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Hambach und Diedesfeld die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie zusätzlich die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Hierzu werden alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden dann im weiteren Planverfahren aufgenommen. Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erforderliche Betrachtung und Prüfung der Umweltbelange erfolgt nach diesem frühzeitigen Beteiligungsverfahren dann unter Berücksichtigung der von den Trägern öffentlicher Belange (TÖB) eingereichten Stellungnahmen.

Für das Scoping wird daher kein vollständig ausgearbeiteter Umweltbericht ausgearbeitet. Es erfolgt zum derzeitigen Zeitpunkt lediglich eine Beschreibung des Bestandes, die Biotoptypen des Plangebietes werden beschrieben und bewertet. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf die abiotischen Schutzgüter erfolgt im Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung. Zum jetzigen Zeitpunkt kann unter Vorbehalt der Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen festgestellt werden, dass aufgrund der Vorbelastungen im Plangebiet durch die vorhandene Bebauung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Weiterhin werden zum aktuellen Zeitpunkt die Vorgaben und Restriktionen durch Fachpläne dargelegt, um den TÖB die Einschätzung des notwendigen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung zu ermöglichen. Die ökologische Bilanzierung des Eingriffs liegt bei, damit der Umfang des Ausgleichsbedarfs dargestellt und gegebenenfalls im weiteren Verfahren externe Ausgleichsmaßnahmen ermittelt werden können.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zur Feststellung der Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten erfolgt erst für den Beteiligungsschritt der Öffentlichen Auslegung, da hierfür die Ergebnisse der derzeit noch nicht abgeschlossenen faunistischen Untersuchung berücksichtigt werden. Diese werden durchgeführt durch das Büro Landschaftsökologie und Zoologie Rudolf Twelbeck. Die Untersuchungen erfolgen für die Tiergruppen der Insekten (hier: Heuschrecken, Tagfalter), der Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien. Die Untersuchungen haben in Rücksprache mit der Abteilung Landwirtschaft und Umwelt der Stadt Neustadt an der Weinstraße bereits mit den Untersuchungen von Heuschrecken, Tagfaltern und Reptilien begonnen und werden mit Untersuchung der Brutvögel und Fledermäsue ab Beginn ihrer Aktivitätszeiten bis Juli 2019 beendet werden. In Abhängigkeit von den Ergebnissen der faunistischen Untersuchungen werden gegebenenfalls für den Verfahrensschritt der Öffentlichen Auslegung Artenschutzmaßnahmen entsprechend als Hinweise oder Festsetzungen in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen.

6.2 GRÜNORDNERISCHE BESTANDSAUFNAHME

6.2.1 Naturraum

Hinsichtlich der Naturräumlichen Gliederung befindet sich das Plangebiet innerhalb der Naturräumlichen Einheit des „Nördlichen Oberhaardt“ (220.20), als Teil des Haardtrandes (220) der Naturräumlichen Haupteinheit des „Nördlichen Oberrheintiefland“ (22) zuzuordnen ist. Die Naturräumliche Einheit des Nördlichen Oberhaardt stellt sich gemäß den Angaben des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (LANIS) (https://geodaten.naturschutz.rlp.de/landschaften_rlp/landschaftsraum.php?lr_nr=220.20, Stand Oktober 2018) als abschnittsweise lößbedeckte Vorhügelzone des Pfälzer Waldes zwischen dem Speyerbachtal bei Neustadt an der Weinstraße im Norden und dem Queichtal bei Landau im Süden dar. Dieser Bereich des Haardtrandes ist im Gegensatz zur Naturräumlichen Einheit des „Südlichen Oberhaardt“ geprägt durch flach eingetiefte Bäche und daher sanfte Geländeausformungen, die neben einer dichten Besiedelung vorwiegend für Weinbau genutzt werden. Der Haardtrand stellt die eigentliche Bruchzone des Rheingrabens dar und ist geprägt durch ein Mosaik aus verstürzten Schollen unterschiedlicher Gesteine, die ehemals auf dem Gebirge gelagert waren, sowie später abgelagerten Sedimenten (mergelige Schichten, Sande, Schotter, Hangschutt, Löß). Dem eigentlichen Gebirgshang sind einzelne Restberge wie beispielsweise die Hambacher Höhe vorgelagert.

6.2.2 Geologie und Böden

Gemäß der Geologische Übersichtskarte 1 : 300.000 (Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz / Kartenviewer im Internet: http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=9 , Stand Oktober 2018) befindet sich das Plangebiet in einem Raum, der im Randbereich der Rheinebene im Übergang zum Haardtrand durch die „Sedimente des Urrheins und seiner Nebenflüsse“ ("Weißes Oberpliozän", Freinsheim-Schichten, Weisenauer Sande, pliozäne bis pleistozäne Sedimente des Oberrheingrabens) geprägt ist. Hierbei handelt es sich um Ablagerungen des frühen Quartär,

die sich als Sande mit kiesigen und tonigen Einschaltungen darstellen. Das Plangebiet selbst befindet sich, soweit in diesem Maßstab erkennbar innerhalb quartärer fluvialer Ablagerungen, die nach der genannten Geologischen Übersichtskarte in Form von Terrassen (Niederterrassen bis Hauptterrassen) aus Kiesen (sandig) bis Sanden (kiesig) ausgebildet sind.

Das Plangebiet bleibt auf der Bodenübersichtskarte des Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (Kartenviewer im Internet: http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=9, Stand Oktober 2018) aufgrund seiner Lage innerhalb der Siedlungslage ohne Ansprache, befindet sich aber grundsätzlich innerhalb eines Raumes, der geprägt ist durch das Vorkommen von Rigosolen (durch intensive tiefe Bearbeitung homogenisierter Boden) und Regosolen (Rohböden aus Lockergesteinen), die sich jeweils aus den hier anstehenden Terrassensedimenten entwickelt haben. Für die Böden innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der teilweisen Bebauung und Versiegelung im Bereich des Feuerwehrgerätehauses sowie der der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Weinbergsflächen Vorbelastungen vorhanden. Im Bereich der versiegelten Flächen sind die ökologischen Bodenfunktionen außer Kraft gesetzt. Im Umfeld der Gebäude und Zufahrten sind die Böden durch Reliefanpassungen und damit verbundenem Bodenauf- oder -abtrag in ihrem Aufbau bzw. Bodenprofil verändert, so dass hier mit Beeinträchtigungen der ökologischen Bodenfunktionen zu rechnen ist.

6.2.3 Oberflächengewässer / Grundwasser

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes verläuft der Pfuhlwiesengraben, ein kleines Fließgewässer, das jedoch durch abschnittsweisen Ufer- und Sohlverbau innerhalb der Ortslage und insbesondere nahe der Freiflächen des angrenzenden Schwimmbades in seinem Verlauf eng gefasst ist.

Nach den Angaben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz / Kartenviewer im Internet (http://mapclient.lgb-rlp.de//?app=lgb&view_id=9, Stand Oktober 2018) liegt die Fläche nach der Karte der „Hydrogeologischen Teillebensräume der HÜK 200“ im Bereich der Rheingrabenrandscholle und damit innerhalb des silikatischen Porengrundwasserleiters. Nach den Angaben der Karte zur „Einstufung des Oberen Grundwasserleiters der HÜK 200 in Durchlässigkeitsklassen“ liegt das Plangebiet in einem Raum mit einer „mäßig bis geringer (> 1E-6 bis 1E-4 m/s)“ Durchlässigkeit. Insofern besitzt das Plangebiet hinsichtlich der Grundwasserneubildung in diesem Raum keine besondere Bedeutung.

6.2.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist bisher lediglich im östlichen Abschnitt bebaut. Hier befinden sich neben Gebäuden auch relativ großflächig versiegelte Flächen, die hinsichtlich ihrer klimaökologischen Funktion der Fläche eine Vorbelastung darstellen. Der westliche Abschnitt des Plangebietes sowie die Flächen südlich des Feuerwehrgerätehauses sind unversiegelt, jedoch durch die landwirtschaftliche Nutzung (Weinbau) geprägt. Entlang des Nordrandes der Fläche befindet sich im Umfeld des kleinen Fließgewässers (Pfuhlwiesengraben) ein schmaler, linienhafter Gehölzsaum. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch die Siedlungslage.

Daher kann das Plangebiet zumindest in sehr geringem Umfang im Bereich der unbebauten Flächen zur Kaltluftproduktion beitragen, die eine Folge der stärkeren nächtlichen Abkühlung der Fläche im Vergleich zu den umliegenden bebauten Flächen ist. Die Gehölzflächen wirken hinsichtlich Temperatur- und Luftfeuchteverlauf ausgleichend. Der Pfuhlwiesengraben übernimmt zumindest in geringem Maße die klimaökologische Funktion einer Kaltluftabflussbahn, die vor allem im Sommer ausgleichende Wirkung im Hinblick auf das Temperaturgefüge und die Frischluftversorgung seines direkten Umfeldes hat. Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes, die auf den Erhalt des klimawirksamen Gehölzsaumes entlang des Baches sowie auf die Offenhaltung des Ge-

wässers, d.h. die Unterbindung von Bebauung im Gewässerschutzstreifen abzielen, sollen die klimaökologische Funktion des Pfuhlwiesengraben auch nach Umsetzung der vorliegenden Planung weitestgehend aufrecht erhalten werden.

Insgesamt ist die klimaökologische Funktion des Plangebietes aufgrund seiner geringen absoluten Flächengröße eher lokal begrenzt. Die Fläche besitzt keine besondere klimaökologische Bedeutung für diesen Raum und damit auch für die Siedlungslage von Hambach.

Ein Gutachten zu den klimaökologischen Auswirkungen des Vorhabens ist beauftragt.

Im Hinblick auf die lufthygienische Situation sind als Vorbelastungen im Umfeld des Geltungsbereiches lediglich Beeinträchtigungen in Form von Emissionen (Abgase) in geringem Maße durch den unmittelbar angrenzende Diedesfelder Weg zu nennen.

6.2.5 Arten und Biotope

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wird die Vegetation bezeichnet, die sich ohne die Einwirkungen des Menschen unter regulären Klimabedingungen auf einem Standort einstellen würde, und die sich im Gleichgewicht mit den aktuellen Geoökofaktoren ihrer Lebensumwelt befindet. Die potenziell natürliche Vegetation ist Ausdruck des biotischen Potenzials einer Landschaft.

Werden jedoch die heutigen Standortbedingungen bei Entwicklung der potenziellen Klimaxgesellschaft ohne den menschlichen Einfluss berücksichtigt, spricht man von der Heutigen potentiellen-natürlichen Vegetation (HpnV). Nach der Karte der HpnV (Geoportal Rheinland-Pfalz: http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html?LAYER[zoom]=1&LAYER[id]=41710&LAYER[visible]=0&LAYER[querylayer]=0, Stand November 2018) ist als Schlussgesellschaft der Vegetationsentwicklung innerhalb des Plangebietes ein Stieleichen-Hainbuchenwald (HA) zu erwarten.

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im September 2018 im Rahmen von Bestandsaufnahmen im Plangebiet. Die Zuordnung der Biotoptypen wurde gemäß der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz vorgenommen. Das Plangebiet ist derzeit bereits teilweise durch Gebäude, Stellfläche und Zufahrten des Feuerwehrgerätehauses bebaut. Unbebaute Flächen befinden sich Westen, Südosten sowie am Nordrand des Plangebietes. Es handelt sich hierbei einerseits um landwirtschaftliche Nutzflächen (Rebkulturen), andererseits um die Gewässerrandbereiche des Pfuhlwiesengraben.

Kleingehölze

Entlang des Nordrandes des Plangebietes befindet sich, wie bereits erwähnt ein kleines Fließgewässer, das von einem standortgerechten Gehölzsaum, der von heimischen Baum- und Strucharten aufgebaut ist, begleitet wird. Es dominieren innerhalb dieses **Ufergehölzes BE0** Weiden, insbesondere Bruch-Weide (Salix fragilis), daneben Esche (Fraxinus excelsior). Weiterhin sind hier Zitterpappel (Populus tremula), Vogel-Kirsche (Prunus avium) sowie Trauben-Eiche (Quercus petraea) zu finden. In der Strauchschicht sind neben Schwarzem Holunder (Sambucus nigra), Hartriegel (Cornus sanguinea), und Hasel (Corylus avellana) vorhanden. Brombeere (Rubus fruticosus) sowie Zaunrübe (Bryonia album) und Efeu (Hedera helix) verdichten die Gehölze zusätzlich. In der Krautschicht sind neben nur vereinzelt vorhandenen Nässezeigern wie Schilf (Phragmites australis) oder Mädesüß (Filipendula ulmaria) Eutrophierungszeiger wie Brennnessel (Urtica dioica) sowie Drüsiges Springkraut (Impatiens glandulifera) abschnittsweise häufig. Insgesamt ist die Ausprägung des Gehölzsaumes eher unterdurchschnittlich.

Abbildung 13 und 14: Gehölzsaum entlang des Pfuhlwiesengrabens (ARGUS CONCEPT)

Weitere Gehölzbestände befinden sich im Plangebiet lediglich in Form von Gehölzpflanzungen im direkten Umfeld des Feuerwehrgerätehauses. Hierbei handelt es sich um eine gestalterische, lockere Pflanzung aus Ziergehölzen (Flieder, Weigelie) sowie heimischen Baum- und Straucharten (**BJ0 Siedlungsgehölz**) innerhalb von Rasenflächen.

Abbildung 15: Links im Bild die Gehölzpflanzung im Umfeld des Feuerwehrgerätehauses (ARGUS CONCEPT)

Hinsichtlich der Bedeutung der Gehölzbiotoptypen des Plangebietes besitzt die Gehölzpflanzung am Feuerwehrgerätehaus lediglich eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Sie ist aufgrund des hier herrschenden hohen anthropogenen Einflusses durch intensive Pflege, angrenzende Nutzung lediglich für wenige störungsunempfindliche Arten der Siedlungszönose als Lebensraum von Bedeutung.

Während die Gehölzpflanzung im Umfeld des Feuerwehrgerätehauses einem sehr hohen anthropogenen Einfluss unterliegt, ist der anthropogene Einfluss des Gehölzsaumes am Pfuhlwiesenbach etwas geringer. Allerdings ist dieser Störeinfluss aufgrund des unmittelbar angrenzenden Weinberges sowie der nördlich angrenzenden Freiflächen des Schwimmbades gerade zur Vegetations- und damit auch während der Hauptaktivitätszeit der Fauna und hier insbesondere der Avifauna hoch. Daher und aufgrund der eher unterdurchschnittlichen Ausprägung ist die Bedeutung des Gehölzsaumes für den Arten- und Biotopschutz maximal mittel.

Grünland

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine kleinere ruderale Wiesenfläche, die allerdings im Begriff ist, zu verbrachen (**EE0 Grünlandbrache**). Neben Wiesenarten wie Schafgarbe (Achille millefolium), Wiesenlabkraut (Galium album), Ferkelkraut (Hypochoeris radicata) oder Wilder Möhre (Daucus carota) sind hier zu hohen Anteilen bereits ruderale Hochstauden wie Kanadische Goldrute (Solidago canadensis), Beifuß (Artemisia vulgaris), Gänsefuß (Chenopodium album) zu finden. Vereinzelt ist innerhalb der Brache bereits Gehölzjungwuchs (Rosa canina) zu finden.

Abbildung 16: Wiesenbrache im Südosten des Plangebietes (ARGUS CONCEPT)

Aufgrund der Lage der Wiesenbrache unmittelbar im Übergang zu Gartenflächen bzw. an einem regelmäßig genutzten Feldweg, ist der anthropogene (Stör-)Einfluss verhältnismäßig hoch. Daher und aufgrund der maximal durchschnittlichen Ausprägung der Wiesenbrache besitzt diese keine besondere Bedeutung als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz.

Anthropogen bedingte Biotope

Neben den genannten Biotoptypen befinden sich im Plangebiet zahlreiche stark anthropogen geprägte Biotoptypen. Hierzu gehört einerseits die Landwirtschaftlichen Weinbauflächen (**HL4 Rebkulturen in ebener bis schwach geneigter Lage**), die von einer entsprechend ruderal geprägten Vegetation aus Wiesen- und Hochstaudenarten begleitet werden (siehe Artenliste im Anhang). Die Ausprägung der Flächen ist durchschnittlich, sie unterliegen im Zuge der Bewirtschaftung jedoch einem relativ hohen anthropogenen Einfluss. Ihre Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wird zusätzlich gemindert durch ihre Lage im Siedlungsbereich. Der Störeinfluss durch den Menschen infolge der angrenzenden Nutzungen ist hier verhältnismäßig hoch. Insgesamt ist die Bedeutung dieses Biotoptyps für den Arten- und Biotopschutz gering.

Das Umfeld des Feuerwehrgerätehauses ist gestalterisch mit Gehölzpflanzungen (siehe oben) und typisch ausgebildeten Rasenflächen (**Hm7 Nutzrasen**) angelegt. Diese sind aufgrund der geringen Arten- und Strukturvielfalt nur von geringer Bedeutung als Lebensraum für den Arten- und Biotopschutz.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich weiterhin bereits bebaute Flächen. So ist neben dem Gebäude des Feuerwehrgerätehauses (**HN1 Gebäude**) auch eine vollständig versiegelte Zufahrt sowie Stellfläche östliche des Gebäudes (**HV1 Parkplatz mit hohem Versiegelungsgrad**) vorhanden. Nach Norden schließen sich hieran mit Rasengittersteinen versickerungsfähig ausgebildete Parkflächen an (**HV2 Parkplatz mit geringem Versiegelungsgrad**). Ebenso verlaufen entlang des Südrandes sowie im nördlichen Abschnitt des Plangebietes unbefestigte Feldwege (**VB2 Feldweg (unbefestigt)**), die jedoch nur einen vernachlässigbar geringen Bewuchs aus Ruderalarten aufweisen. Der nördlich verlaufende Feldweg ist im Übergang zum Diedesfelder Weg kleinflächig vollversiegelt (**VB1 Feldweg (befestigt)**). Diese voll- bzw. teilversiegelten Gebäude-, Parkplatz- und Wegeflächen besitzen aufgrund ihrer Ausprägung für den Arten- und Biotopschutz keine Bedeutung.

Abbildung 17 und 18: Links im Bild Feuerwehrgerätehaus mit Zufahrt und Parkplätzen; Abbildung rechts zeigt den im Süden verlaufenden unbefestigten Feldweg (ARGUS CONCEPT)

6.2.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einem Raum, dessen Landschafts- bzw. Ortsbild bereits durch die Anlage von Straßen, Wohnbebauung, gewerblichen Bauten sowie großflächigen Freizeitanlagen (Sportplatz, Schwimmbad) sowie technische Infrastrukturelemente (u.a. Leitungen) bereits vollständig überformt ist. Weiterhin wird das Umfeld der Fläche bestimmt durch die hier prägende landwirtschaftliche Nutzung (Weinbau), die auch großflächig das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes bestimmt. Das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem Raum unterliegt damit Vorbelastungen, wirkt stark anthropogen überformt und wird vom Betrachter als wenig attraktiv wahr genommen. Als das Orts- bzw. Landschaftsbild aufwertende Strukturen wirken jedoch die Gehölze. Sowohl der Gehölzsaum am Pfuhlwiesengraben wie auch die Gehölzpflanzung wirken strukturierend bzw. gestalterisch aufwertend. Einerseits wird das Feuerwehrgerätehaus attraktiv eingegrünt, andererseits werden die Flächen des Schwimmbades durch die Gehölzsaum abgeschirmt.

6.2.7 Land- und Forstwirtschaft

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine forstwirtschaftlichen Nutzflächen. Belange der Landwirtschaft sind durch die Lage von Rebkulturflächen innerhalb des Geltungsbereiches betroffen.

6.3 FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES GEMÄSS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN

Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder pauschal nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope befinden sich nicht innerhalb der Grenzen des Plangebietes. Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des Biotopkatasters Rheinland-Pfalz und hier vor allem keine Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie oder aber Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG i.V. mit § 15 LNatSchG. Weiterhin liegt das Plangebiet nicht innerhalb von Schutzgebieten nach Wasserrecht.

Hinsichtlich der Vorgaben der Landesplanung bildet das Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) für Rheinland-Pfalz den Ordnungs- und Gestaltungsrahmen für die Raumentwicklung. Für die jeweilige Planungsregion werden die Ziele der Raumordnung durch den Regionalen Raumordnungsplan (RROP) weiter konkretisiert. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Planungsregion, die vom Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (Fassung vom 27.09.2013) abgedeckt wird. Hier werden für das Plangebiet verschiedene Ziele der Landeplanung festgelegt. Den Naturschutz betreffende Ziele der Landesplanung legt das Planwerk für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes nicht fest. Die das Plangebiet betreffenden landesplanerischen Zielvorgaben des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar werden in Kapitel 4.1 detailliert dargestellt.

Der Biotoptypenplan ist den Planunterlagen beigefügt. Wie oben bereits dargelegt, wird die Umweltprüfung im weiteren Verfahren ausgearbeitet werden. Hier werden dann auch die Auswirkungen der Planung auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter bewertet und gegebenenfalls weitere erforderliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen erarbeitet und in den Umweltbericht aufgenommen werden.

6.4 EINGRIFFS-AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Realisierung der Planung stellt gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher auszugleichen ist. Nach § 15 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Als ausgeglichen gilt ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Grundsätzlich ist bei Betrachtung der Auswirkungen der Planung zu berücksichtigen, dass durch die hier bereits rechtskräftigen Bebauungspläne ein dort definierter Eingriff mit einem hohen Maß an Versiegelung bereist zulässig ist. Eine Minderung ("teilweise Vermeidung“) der negativen Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt kann durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß (maximal etwa 84 % des Geltungsbereichs) erreicht werden.

Dennoch ist die Realisierung der Planung ist daher nur mit einer Erhöhung des Versiegelungsgrades verbunden, was Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nach sich zieht. Es werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen infolge der Planung zerstört und ein Eingriff ins Landschaftsbild vorgenommen. Allerdings zielen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und hier vor allem die Grünfestsetzungen auf eine größtmögliche Vermeidung und Minderung des Eingriffs ab. So wird im Umfeld des Pfuhlwiesengraben durch Festsetzung des Gewässerrandstreifens nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die naturnahe Entwicklung des Gewässerumfeldes ermöglicht. Damit können in einem bisher noch am geringsten anthropogen überformten Abschnitt des Plangebietes auch die die Schutzgüter Boden, (Grund-)Wasser und Klima (hier: klimaökologisch wirksamer Gehölzsaum) langfristig gesichert werden. Weiterhin sorgen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für eine in Anbetracht der geplanten Nutzungen mit hohem Flächenbedarf möglichst intensive Durchgrünung des Geltungsbereichs.

Vor der eigentlichen Bilanzierung des Eingriffs, d.h. der schutzgutbezogenen Gegenüberstellung der durch das Vorhaben verursachten Konflikte sowie den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation wird in den folgenden beiden Tabellen (Tabelle 1 bis 3) zunächst einmal der Bedarf des Vorhabens an Grund und Boden sowie die bisher hier durch die rechtskräftigen Bebauungspläne zulässigen Nutzungen dargelegt.

Tabelle 1: Flächen Bestand (aktuelle Biotopausstattung)

Nr.	Biotoptyp Bestand	Flächenwert [m²]
BE0	Ufergehölz (heimische Arten)	255
BJ0	Siedlungsgehölz (Ziergehölze und heimische Arten)	275
EE0	Grünlandbrache	1.065

FM0	Pfuhlwiesengraben	40
HL4	Rebkulturen in ebener und schwach geneigter Lage	7.020
HM7	Nutzrasen	670
HN1	Gebäude (vollversiegelte Fläche)	325
HV1	Parkplatz mit hohem Versiegelungsgrad (vollversiegelte Fläche)	290
HV2	Parkplatz mit geringem Versiegelungsgrad (teilversiegelte Fläche)	490
VB1	Feldweg, befestigt (vollversiegelte Fläche)	25
VB2	Feldweg, unbefestigt (teilversiegelte Fläche)	620
	SUMME FLÄCHEN BESTAND [m²]	**11.075**

Tabelle 2: Festsetzungen der beiden bisher rechtskräftigen Bebauungspläne „Dammstraße“ sowie „Dammstraße - II. Änderung“

Nr.	Festsetzung / Biotoptyp Planung	Flächenwert [m²]
	Bebauungsplan „Dammstraße“ (1977)	
VB1	Straßenverkehrsfläche	355
HL4	Flächen für die Landwirtschaft einschließlich Feldwirtschaftswege	7.050
HC4	Straßenbegleitgrün	170
	Bebauungsplan „Dammstraße - II. Änderung“ (1998)	
HN1 / HV1	Flächen für Gemeinbedarf (Vollversiegelte Fläche)	1.330
HV1	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz (Vollversiegelte Fläche)	1.185
BJ0	Öffentliche Grünfläche: Schutzgrün	700
HC4	Öffentliches Straßenbegleitgrün	285
	SUMME FLÄCHEN PLANUNG bisher rechtskräftige B-Pläne [m²]	**11.075**

Tabelle 3: Flächen Planung

Nr.	Festsetzung / Biotoptyp Planung	Flächenwert [m²]
HN1	Überbaubare Flächen im Sondergebiet: GRZ 0,8 mit zulässiger Überschreitung bis 0,9 (Vollversiegelte Fläche)	6.990
HM7	Nicht überbaubare Fläche im Sondergebiet (Gärtnerische Gestaltung)	780
VB1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Vollversiegelte Fläche)	315

HN1	Flächen für Gemeinbedarf (Vollversiegelte Fläche)	1.645
BJ0	Öffentliche Grünfläche: Schutzgrün	270
FM0	Pfuhlwiesengraben	40
HL4	Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB: Rebkulturen in ebener und schwach geneigter Lage	425
BE0	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Bestand / Erhalt / Entwicklung Ufergehölz	610
SUMME FLÄCHEN PLANUNG [m²]		**11.075**

Wie die obige Gegenüberstellung zeigt, ist das Plangebiet aktuell auf einer Fläche von 1.750 m² (entspricht 16 % der Geltungsbereichsfläche) versiegelt, wobei 1.235 m² voll- und 515 m² teilversiegelt ausgebildet sind. 7.020 m² entfallen auf Landwirtschaftliche Nutzflächen (63 %) und 1.595 m² auf begrünte Flächen gemäß unterschiedlichen Festsetzungen (14 %).

Die beiden bisher rechtskräftigen Bebauungspläne „Dammstraße“ sowie „Dammstraße - II. Änderung“ lassen eine Versiegelung von 2.870 m² (26 %) zu. 1.155 m² (10 %) wurden als Grünflächen und 7.055 m² (64 %) als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die aktuelle Planung der vorliegenden „Dammstraße - III. Änderung“ erlaubt eine Versiegelung von 8.950 m² (81 %), 425 m² (4 %) werden als Fläche für die Landwirtschaft und 1.660 m² (15 %) als begrünte Flächen gemäß unterschiedlichen Festsetzungen festgelegt.

Insofern wird durch die vorliegende Planung eine Neuversiegelung von 6.080 m² zugelassen. Da sich der Anteil an Grünflächen erhöht, entfällt auf die landwirtschaftlichen Nutzflächen der größte Flächenverlust. Infolge der Grünfestsetzungen gelingt mit dem Erhalt des Ufergehölzes die Sicherung der Biotoptypen, die im Plangebet die höchste Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besitzen. Weiterhin kann im nördlichen Abschnitt des Plangebiets eine Öffentliche Grünfläche festgesetzt werden, wo durch Pflanzung von heimischen Gehölzen zumindest für störungstolerante Arten im Umfeld des Feuerwehrgerätehauses Ersatzlebensraum geschaffen wird.

Eine Betrachtung der schutzgutbezogenen Auswirkungen des Eingriffs, d.h. die Darstellung der zu erwartenden Konflikte sowie der jeweils festgelegten Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen ist in der nachfolgenden Tabelle zu finden.

Tabelle 4: Bilanzierung Bestand gemäß den Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne

Nr	Biotoptyp	Flächenwert [m²]	Erhalt	Wiederherstellung	Verlust	Bewertungsfaktor	Kompensationsbedarf [m²]
Bebauungsplan „Dammstraße“ (1977)							
VB1	Straßenverkehrsfläche	355	315	0	0	0	0
HL4	Flächen für die Landwirtschaft einschließlich Feldwirtschaftswege	7.050	425	0	6.625	0,5	3.315
HC4	Straßenbegleitgrün	170	0	0	170	0,5	
Bebauungsplan „Dammstraße - II. Änderung“ (1998)							

HN1 / HV1	Flächen für Gemeinbedarf (Vollversiegelte Fläche)	1.330	1.330	0	0	0	0
HV1	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz (Vollversiegelte Fläche)	1.185	0	0	0	0	0
BJ0	Öffentliche Grünfläche: Schutzgrün	700	270	0	430	1	430
HC4	Öffentliches Straßenbegleitgrün	285	0	0	270	0,5	135
	SUMME FLÄCHEN	11.075	SUMME KOMPENSATIONSBEDARF				3.880

Tabelle 5: Bilanzierung Planung

Nr	Biotoptyp	Flächenwert [m²]	Bewertungsfaktor	Kompensation [m²]
HN1	Überbaubare Flächen im Sondergebiet: GRZ 0,8 mit zulässiger Überschreitung bis 0,9 (Vollversiegelte Fläche)	6.990	0	0
HM7	Nicht überbaubare Fläche im Sondergebiet (Gärtnerische Gestaltung)	780	0,5	390
VB1	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Vollversiegelte Fläche)	315	0	0
HN1	Flächen für Gemeinbedarf (Vollversiegelte Fläche)	1.645	0	0
BJ0	Öffentliche Grünfläche: Schutzgrün	270	1	270
FM0	Pfuhlwiesengraben	40	1	40
HL4	Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB: Rebkulturen in ebener und schwach geneigter Lage	425	0,5	215
BE0	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB: Bestand / Erhalt / Entwicklung Ufergehölz	610	2	1.220
	SUMME FLÄCHEN	11.075	SUMME KOMPENSATION	2.135

Stellt man den Kompensationsbedarf (3.380 m²) der im Plangebiet infolge der Grünfestsetzungen erreichten Kompensation (2.135 m²) gegenüber ergibt sich ein verbleibendes Defizit von 1.245 m². Da innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen möglich sind, müssen im weiteren Verfahren externe Ausgleichsflächen bzw. –maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Neustadt an der Weinstraße ermittelt werden.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Stadt Neustadt an Weinstraße als Planungsträger bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Stadt ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB sind zum jetzigen Zeitpunkt folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt.

7.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind. Hierzu wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, das die Auswirkungen durch den Parkverkehr der Kunden und Mitarbeiter, des Lieferverkehrs sowie der stationären Geräuschquellen (Außengeräte der Haustechnik) auf die umgebende Bebauung untersucht. Dieses kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

„Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend vom dem geplanten Edeka-Markt unterschreiten mit den obigen Berechnungsannahmen mit maximal 6 Kfz-Abfahrten auf dem Parkplatz nach 22.00 Uhr, (…) an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum.

In der ungünstigsten Nachtstunde wird der Betrieb zusätzlich der maschinentechnischen Anlagen berücksichtigt. Im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr sind aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm keine Lkw-Anlieferungen geplant.

Befinden sich im Gebäude der Feuerwehr Räume, die auch im Nachtzeitraum schutzbedürftig im Sinne der TA Lärm sind, so soll der EDEKA-Markt um 21.30 Uhr geschlossen werden, damit alle Kfz bis 22.00 Uhr den Parkplatz verlassen haben.

Werden in der ungünstigsten Nachtstunde der Betrieb der maschinentechnischen Anlagen und zusätzlich die Abfahrtsgeräusche von bis zu 7 Kunden und Mitarbeitern mit dem Pkw berücksichtigt, so wird der geltende Immissionsrichtwert im Nachtzeitraum am maßgeblichen Immissionsort um bis zu 0,9 dB überschritten (…). Dies kann mit Verweis auf TA Lärm Nummer 3.2.1 noch genehmigungsfähig sein, was die Genehmigungsbehörde zu prüfen hat.

Der Betrieb des EDEKA-Marktes erfüllt im Tagzeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und in der ungünstigsten Stunde im Nachtzeitraum (Schließung um 22.00, kein Kundenverkehr in der ungünstigsten Nachtstunde, (…)) aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm auch am Gebäude der Feuerwehr mit schutzbedürftigen Räumen im Nachtzeitraum.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tagzeitraum erfüllt. Im Nachtzeitraum kann bei einem Parkiervorgang der geltende Spitzenpegel nach TA Lärm an den gewählten Immissionsorten überschritten werden, (…).

(…)

Da die Edeka-Markt anfahrenden, Pkw und Lkw die nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte aufgrund einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens führen, kann auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße nach den Vorgaben der TA Lärm verzichtet werden. Es sind keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zuruckzuführen sind, zu ergreifen.“

7.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Die Auswirkungen der Planung das Orts- und Landschaftsbild sind Bestandteil des Umweltberichtes.

7.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden im Umweltbericht abgehandelt.

7.1.4 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

Die Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wurden in der bereits erwähnten Auswirkungsanalyse der Markt und Standort Beratungsgesellschaft untersucht. Zusammengefasst kommt diese Auswirkungsanalyse zu folgendem Ergebnis:

„Die geplanten Verkaufsflächen und der geplante Standort sind in der begutachteten Version als städtebaulich verträglich einzuschätzen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstandorte und den Zentralen Versorgungsbereich im Einzugsbereich sind nicht zu erwarten!

Die städtebauliche Integration ist jeweils nachweisbar.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Basis 2011), die Struktur- und Ansiedlungspolitik der vergangenen Jahre, sowie die investierten Städtebaufördermittel werden durch die geplanten Projekte nicht unterlaufen. Vielmehr stärkt vor allem die Ansiedlung von zukunftsfähigen Märkten die Attraktivität der Gesamtstadt gegenüber dem Nahbereich.

Da die aktuelle Zentralität (Nahrungs- und Genussmittel) lediglich bei 20% liegt, können die geplanten Standorte und Verkaufsflächen entscheidende, neue Impulse für die Verbesserung der Kaufkraftbindung bringen.

Es sind keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich bei der geplanten Entwicklung des Standortes und der damit verbundenen Verkaufsflächen zu erwarten.“

7.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Mit der Neuansiedlung des Vorhabens werden Arbeitsplätze in einer noch nicht bekannten Größenordnung geschaffen.

7.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

An dieser Stelle werden zu gegebener Zeit die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens ergänzt.

7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) werden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Eine Gewichtung des Abwägungsmaterials folgt zu einem späteren Zeitpunkt nach Vorliegen aller relevanten Gutachten sowie nach Auswertung der Stellungnahmen von Behörden und Öffentlichkeit.

7.3 FAZIT

Ein abschließendes Fazit kann demnach ebenfalls nach Vorliegen aller relevanten Gutachten sowie nach Auswertung der Stellungnahmen von Behörden und Öffentlichkeit gezogen werden.

8 ANHANG

8.1 BESTANDSAUFNAHME BIOTOPTYPEN– ARTENLISTE (STAND SEPTEMBER 2018)

Tabelle 6: Ufergehölz (BE0)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aegopodium podagraria	Gewöhnlicher Giersch
Bryonia album	Weiße Zaunrübe
Carex hirta	Behaarte Segge
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Filipendula ulmaria	Nackblättriges großes Mädesüß
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Hedera helix	Efeu
Impatiens glandulifera	Drüsiges Springkraut
Juglans regia	Echte Walnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lolium perenne	Ausdauerndes Weidelgras
Phragmites australis	Schilf
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium juv.	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix fragilis	Gewöhnliche Bruch-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Setaria pumila	Rote Borstenhirse
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten
Taraxacum officinale agg.	Löwenzahn

Urtica dioica	Große Brennnessel

Tabelle 7: Siedlungsgehölz (BJ0)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
Acer platanoides	Spitzahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß
Chenopodium album	Weißer Gänsefuß
Echium vulgare	Gewöhnlicher Natternkopf
Galeopsis tetrahit	Gewöhnlicher Hohlzahn
Hedera helix	Efeu
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut
Prunus padus	Späte Traubenkirsche
Robinia pseudacacia	Robinie
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Urtica dioica	Große Brennnessel
Weigelia spec.	Weigelie

Tabelle 8: Grünlandbrache (EE0)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
Alopecurus pratensis	Wiesen-Fuchsschwanz
Arrhenatherum elatius	Glatthafer
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß
Chenopodium album	Weißer Gänsefuß
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Cirsium oleraceum	Kohldistel
Convolvulus arvensis	Ackerwinde
Daucus carota	Wilde Möhre
Equisetum arvense	Acker-Schachtelhalm

Erigeron annuus	Einjähriges Berufskraut
Galium album	Weißes Labkraut
Glechoma hederacea	Gundelrebe
Hypochoeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Oenothera biennis	Gewöhnliche Nachtkerze
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Rumex crispus	Krauser Ampfer
Senecio jacobaea	Jakobs-Greiskraut
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute
Taraxacum officinale agg.	Löwenzahn
Urtica dioica	Große Brennnessel

Tabelle 9: Rebkulturen in ebener und schwach geneigter Lage (HL4)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Artemisia vulgaris	Gewöhnlicher Beifuß
Bellis perennis	Gänseblümchen
Calystegia sepium	Zaunwinde
Chenopodium album	Weißer Gänsefuß
Cirsium arvense	Acker-Kratzdistel
Cirsium oleraceum	Kohldistel
Dactylis glomerata	Wiesen-Knäuelgras
Digitaria sanguinalis	Blutrote Fingerhirse
Equisetum arvense	Acker-Schachtelhalm
Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Galeopsis tetrahit	Gewöhnlicher Hohlzahn
Galium album	Weißes Labkraut

Hedera helix	Efeu
Hypochoeris radicata	Gewöhnliches Ferkelkraut
Medicago sativa	Saat-Luzerne
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Plantago major	Breitwegerich
Potentilla sterilis	Erdbeer Fingerkraut
Rumex acetosa	Wiesen-Sauerampfer
Solanum nigrum	Schwarzer Nachtschatten
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute
Tanacetum vulgare	Rainfarn
Taraxacum officinale agg.	Löwenzahn
Trifolium pratense	Wiesen-Klee
Urtica dioica	Große Brennnessel

Tabelle 10: Nutzrasen (HM7)

Wissenschaftlicher Artname	Deutscher Artname
Achillea millefolium	Gewöhnliche Schafgarbe
Bellis perennis	Gänseblümchen
Erigeron annuus	Einjähriges Berufskraut
Galium album	Weißes Labkraut
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Poa annua	Einjähriges Rispengras
Potentilla sterilis	Erdbeer Fingerkraut
Taraxacum officinale agg.	Löwenzahn
Urtica dioica	Große Brennnessel