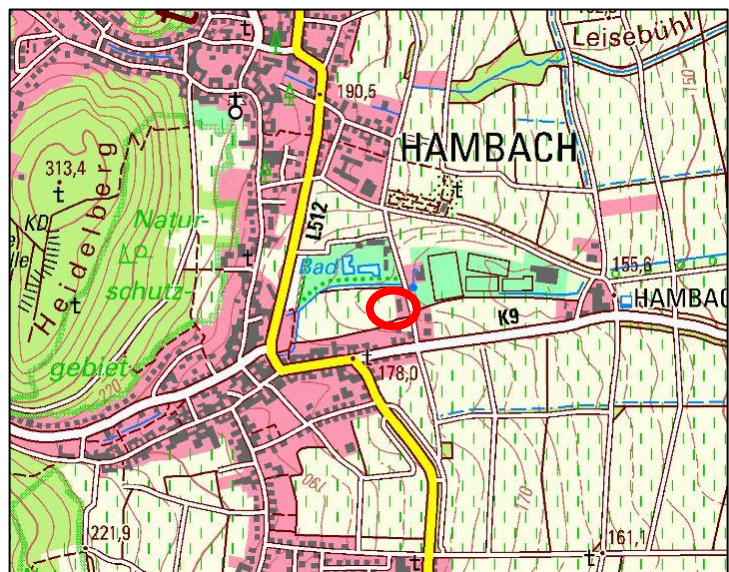




Flächennutzungsplan-Teiländerung

"Im Brühl"

im Ortsbezirk Hambach

Begründung mit Umweltbericht

Juni 2020

Verfahrensstand: Auslegung

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen

Abt. 220 Bauleitplanung

Marktplatz 1

67433 Neustadt an der Weinstraße

Flächennutzungsplan-Teiländerung für den Bereich „Im Brühl“

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: **05.06.2020**

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>1.1</u>	<u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
1.1.1	Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Hambach und Diedesfeld	1
1.1.2	Schaffung von Arbeitsplätzen	2
<u>1.2</u>	<u>GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL</u>	<u>2</u>
1.2.1	Untersuchte Planungsalternativen	3
<u>2</u>	<u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>5</u>
<u>3</u>	<u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>6</u>
<u>3.1</u>	<u>LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE</u>	<u>6</u>
<u>3.2</u>	<u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>7</u>
<u>3.3</u>	<u>DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG</u>	<u>8</u>
<u>4</u>	<u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>9</u>
<u>4.1</u>	<u>VORGABEN DER RAUMORDNUNG</u>	<u>9</u>
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (Fassung vom 14. Oktober 2008)	9
4.1.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERPRN 2014)	11
<u>5</u>	<u>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</u>	<u>13</u>
<u>6</u>	<u>UMWELTBERICHT</u>	<u>14</u>
<u>7</u>	<u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</u>	<u>15</u>
<u>7.1</u>	<u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>15</u>
7.1.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	15
7.1.2	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	15
7.1.3	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	15
7.1.4	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung	15
7.1.5	Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	16
7.1.6	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung	16

7.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

16

7.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGS MATERIALS

16

7.3 FAZIT

16

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. Parallel dazu muss auch der Flächennutzungsplan für den Bereich „Im Brühl“ teilgeändert werden.

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

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Im Brühl“ 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“ (2011) die Errichtung eines Lebensmittelmarkts im Hambacher Süden angedacht. Die Nahversorgung war damals und ist auch heute bereits im Wesentlichen durch den Discounter „Netto“ (früher „Treff 3000“) 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, da im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße zum damaligen Zeitpunkt keine entsprechende Grundlage vorhanden war.

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. Da ein neuer Vollsortimenter den Bereich Diedesfeld und Hambach abdecken sollte, untersuchte dieser die folgenden möglichen Standorte im Hambacher Süden:

- Fläche 1: Zwischen Dammstraße (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. 1.800 qm großen Vollsortimentmarkt entwickelt werden.

1.1.2 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 Flächennutzungsplan-Teiländerung im Zuge der Abwägung zu prüfenden öffentlichen und privaten Belangen, 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.
- 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, die Fläche im nördlichen Teil querenden 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 aufgenommen 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. Diese Entscheidung für das Regelverfahren macht eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erst erforderlich.

Der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Im Brühl“ 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.

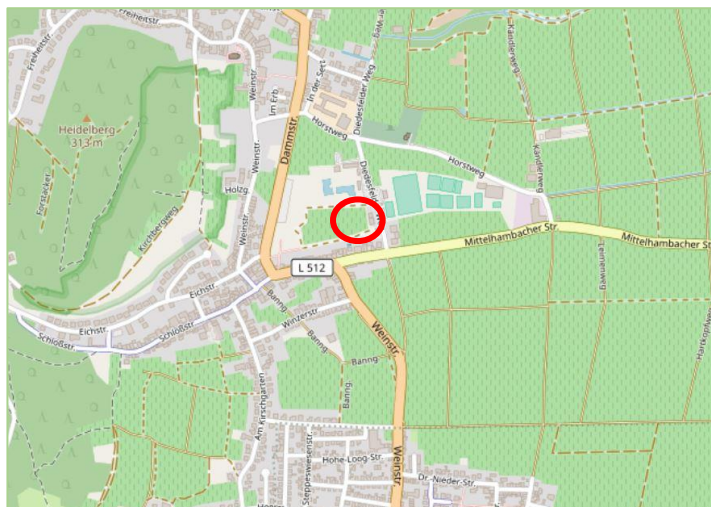


Abbildung 6: Lage im Raum (Quelle: Openstreetmap.org)

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

Aufgrund des Parallelverfahrens ist der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Dammstraße – 3. Änderung“ identisch und lässt sich wie folgt in seiner Grenzziehung beschreiben:

Der in der Örtlichkeit wahrnehmbare Geltungsbereich der „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



Abbildung 7: Geltungsbereich Plangebiet

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.
- Östlich des Plangebietes erstrecken sich ein kleiner Parkplatz sowie die Sportstätten Hambach mit einem Fußballfeld und Tennisanlagen sowie einem zugehörigen Vereinsheim mit Parkplätzen.
- Südlich des Plangebietes ist die Wohnbebauung der Mittelhambacher Straße vorzufinden.
- In Richtung Westen 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 „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Neustadt a.d.W., Hambach, Diedesfelder Weg, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ – Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH):

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 erfüllt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums, wodurch die Einrichtung eines Betriebs mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche grundsätzlich möglich wäre. Der Bebauungsplan lässt aber nur eine Verkaufsfläche von 1.600 m² zu.
- Bei einer tiefergehenden Betrachtung der nahversorgungsstrukturellen Gegebenheiten in den Ortsteilen Hambach und Diedesfeld wird durch die Realisierung des Planvorhabens die Sicherung der Grundversorgung der in den Ortsteilen wohnhaften Bevölkerung deutlich gestärkt.

*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:

- Der Vorhabenstandort Diedesfelder Weg wird gem. Einzelhandelskonzept Neustadt an der Weinstraße 2020 konzeptionell als Versorgungsbereich Lebensmittelnaheversorgung ausgeschrieben.
- Die Ausweisung solcher Bereiche ist, wie die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche und / oder Bestandsstandort Nahversorgung, an bestimmte Kriterien geknüpft und mit der Regionalplanung abzustimmen.
- Zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgung können großflächige Einzelhandelsbetriebe sekundär auch Versorgungsbereichen Lebensmittelnaheversorgung vorgesehen werden, so dass das städtebauliche Integrationsgebot erfüllt wird.

*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:

- In dem Gutachten „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Neustadt a.d.W., Hambach, Diedesfelder Weg, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Stadt Neustadt an der Weinstraße sowie die Umlandkommunen im Untersuchungsraum eingeordnet. Diese Einordnung bildet die Grundlage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsverbots. Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Stadt Neustadt an der Weinstraße noch Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen wesentlich beeinträchtigt werden.

*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 im Bebauungsplan ausgeschlossen.

4.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERPRN 2014)

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:

- Der Stadt Neustadt an der Weinstraße wird im ERPRN die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums im rheinland-pfälzischen Teilraum zugewiesen. Der Vorhabenstandort befindet sich im Neustadter Ortsteil Hambach, wodurch das Zentralitätsgebot erfüllt wird.

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.

Beeinträchtungsverbot:

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:

- In dem Gutachten „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Neustadt a.d.W., Hambach, Diedesfelder Weg, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Stadt Neustadt an der Weinstraße sowie die

Umlandkommunen im Untersuchungsraum eingeordnet. Diese Einordnung bildet die Grundlage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsverbots. Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Stadt Neustadt an der Weinstraße noch Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen wesentlich beeinträchtigt werden.

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:

- Dem Vorhabenstandort kommt nach dem Einzelhandelskonzept Neustadt an der Weinstraße 2020 eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Ortsteile Hambach und Diedesfeld zu. Der Standort befindet sich in dem im Einzelhandelskonzept Neustadt an der Weinstraße 2020 ausgewiesenen Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung. Demnach ist das Integrationsgebot des ERPRN als erfüllt anzusehen.

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.

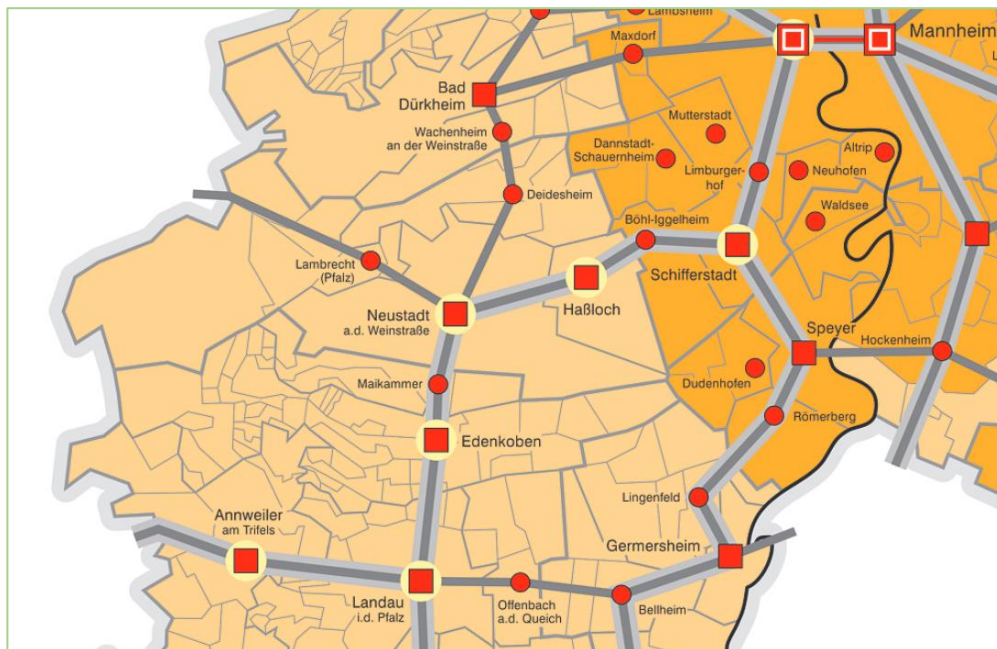


Abbildung 9: Raumstruktur – Ausschnitt Raumstrukturkarte (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

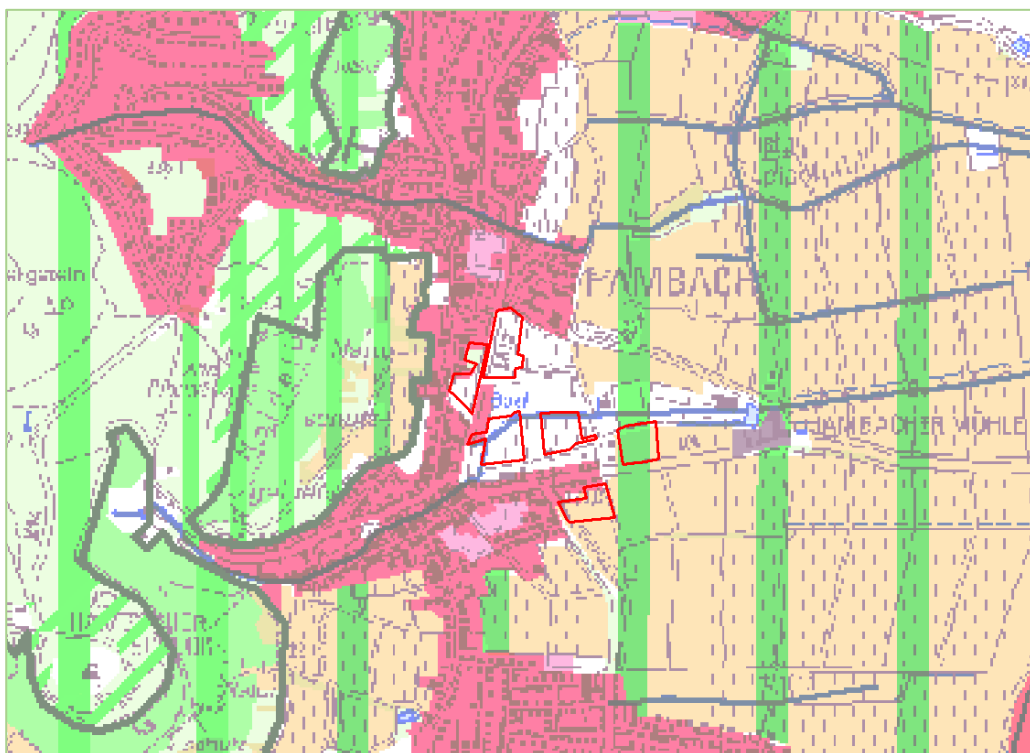


Abbildung 10: Lage der untersuchten Flächen – Ausschnitt Raumnutzungskarte (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

5 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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

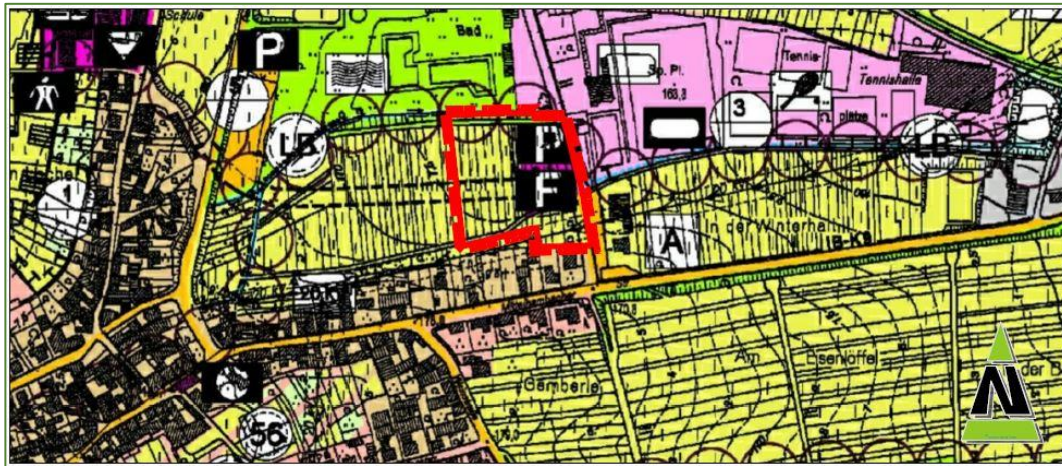


Abbildung 11: FNP (Bestand)

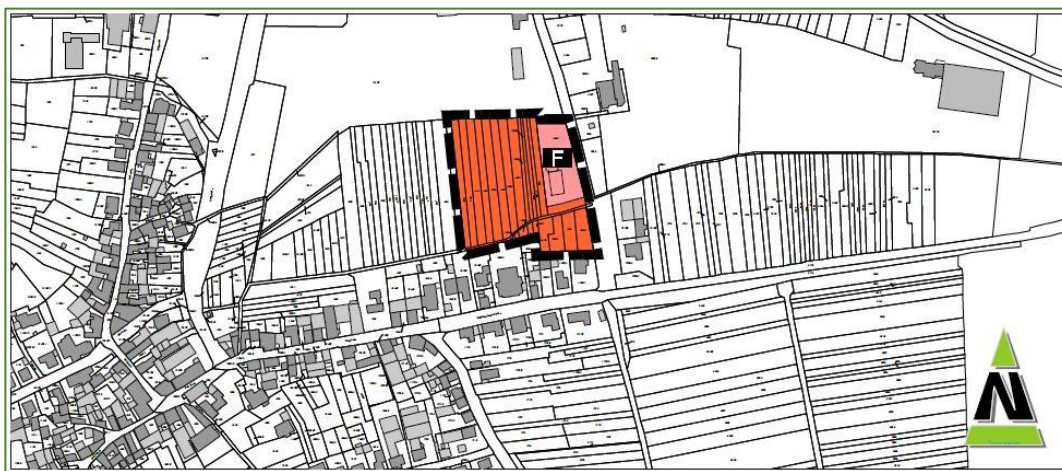


Abbildung 12: FNP (Planung)

6 UMWELTBERICHT

Der Flächennutzungsplan-Teiländerung ist eine dem Stand des Verfahrens entsprechenden Umweltbericht beizufügen. In. § 39 Abs. 3 UVPG-Gesetz heißt es:

(3) Sind Pläne und Programme Bestandteil eines mehrstufigen Planungs- und Zulassungsprozesses, soll zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen bei der Festlegung des Untersuchungsrahmens bestimmt werden, auf welcher der Stufen dieses Prozesses bestimmte Umweltauswirkungen schwerpunktmäßig geprüft werden sollen. Dabei sind Art und Umfang der Umweltauswirkungen, fachliche Erfordernisse sowie Inhalt und Entscheidungsgegenstand des Plans oder Programms zu berücksichtigen. Bei nachfolgenden Plänen und Programmen sowie bei der nachfolgenden Zulassung von Vorhaben, für die der Plan oder das Programm einen Rahmen setzt, soll sich die Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sowie auf erforderliche Aktualisierungen und Vertiefungen beschränken

Da im Parallelverfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Im Brühl“ der Bebauungsplan „Dammstraße – III. Änderung“ aufgestellt wird, erfolgt die schwerpunktmäßige Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes, in dem die Auswirkungen wesentlich detaillierter anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt werden können. Daher wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

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 der Flächennutzungsplan-Teiländerung 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 die Flächennutzungsplan-Teiländerung 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 auf Ebene des Bebauungsplanes ein Schallschutzgutachten erstellt, in dem die Verträglichkeit der Nutzung der Sonderbauflächen in Nachbarschaft zu den gemischten Bauflächen belegt wurde.

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

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

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 zum Bebauungsplan detailliert 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 einer Wirkungsanalyse auf Bebauungsplan-Ebene untersucht. Danach sind keine negativen Auswirkungen auf die o.g. Belange 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

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes „Dammstraße – III. Änderung auf die Belange des Verkehrs wurden in einer eigenen Verkehrsuntersuchung auf Bebauungsplan-Ebene ermittelt und hierbei belegt, dass Belange des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

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 ABWÄGUNGS MATERIALS

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 die vorliegende Teiländerung des Flächennutzungsplanes eingestellt. Eine Gewichtung des Abwägungsmaterials folgt zu einem späteren Zeitpunkt nach Auswertung der Stellungnahmen von Behörden und Öffentlichkeit im Anschluss an die öffentliche Auslegung

7.3 FAZIT

Ein abschließendes Fazit kann demnach ebenfalls erst nach Auswertung der Stellungnahmen von Behörden und Öffentlichkeit im Anschluss an die öffentliche Auslegung (Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) gezogen werden.