



Stadt Neustadt an der Weinstraße Bebauungsplan III. Änderung „Dammstraße“

Beschlussvorlage zur Abwägung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB,
und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-
lange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping-Verfahren)
sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet im Auftrag der
Stadt Neustadt an der Weinstraße

Stand: **05.06.2020**

<p>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. § 3 ABS. 1BAUGB</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit am Bebauungsplan III. Änderung „Dammstraße“ gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 11.01.2019 bis 11.02.2019 statt.</p>		
<p>STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p>	<p>KOMMENTIERUNG</p>	<p>BESCHLUSSVORLAGE</p>
<p>01 BÜRGER/IN (MEHRERE WORTGLEICHE SCHREIBEN)</p>		
<p><u>Schreiben vom 28.01.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 27.01.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 27.01.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 28.01.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 08.02.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 08.02.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 07.02.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 28.01.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 11.02.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 11.02.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 10.02.2019</u></p>		

<p><u>Schreiben vom 08.02.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 11.02.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 09.02.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 11.02.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 10.02.2019</u></p> <p><u>Schreiben vom 07.02.2019</u></p> <p><i>„als Bürger von Neustadt a.d. Weinstraße wende ich mich strikt gegen das Vorhaben, die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts in Form eines Einkaufsmarkts zur Lebensmittelversorgung vorzubereiten und im Parallelverfahren den Bebauungsplan „Dammstraße“ III. Änderung aufzustellen, um verbindliches Baurecht zu schaffen.</i></p> <p><i>Ich erhebe daher folgende Einwände gegen die geplante III. Änderung des BPlans „Dammstraße“ in Hambach, sowie gegen die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Im Brühl“ in Hambach und Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ gem. § 9 und § 11 Bau NVO.</i></p> <p><u>a. Kaltluftschneise</u> <i>Die Planung widerspricht dem BauGB und dem Landesklimagesetz.</i></p>		
--	--	--

<p><i>Der vorgesehene Bauplatz des Einkaufsmarktes liegt in einer Kaltluftschneise (Kaltluftabzug vom Pfälzer Wald). Durch die geplante Bebauung würde dieser Kaltluftzug zum Erliegen kommen.</i></p> <p><i>Eine höhere Hitzebelastung für die Bürger wäre vorprogrammiert. Es ist Aufgabe der Stadt, die Auswirkungen von sommerlicher Hitze für die Bürger so klein wie möglich zu halten.</i></p> <p><i>Der Kommune kommt nach § 9 LKSG eine allgemeine Vorbildfunktion im Hinblick auf die Verbesserung des Klimaschutzes zu und die Belange des Klimaschutzes sind bei allem Handeln öffentlicher Stellen mit zu berücksichtigen. Die geplante Bebauung widerspricht damit Landesrecht.</i></p> <p><u><i>b. Hambach benötigt keinen großflächigen Lebensmittelmarkt</i></u> <i>Laut Einzelhandelskonzept vom 25.10.2011 verfügt die Stadt Neustadt bereits über eine überdurchschnittlich große Verkaufsfläche. Die Versorgung ist mit dem jetztaufgewerteten Netto Markt, dem Frischemarkt Becker, der angesiedelten Bäckerei und den vielen Großmärkten in der Umgebung gewährleistet.</i></p>	<p>Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die klimaökologischen Auswirkungen des geplanten Einkaufsmarktes untersucht. Hierbei wurden einander zwei unterschiedliche Modelle der Marktordnung gegenübergestellt. Modell 1 entspricht der Variante aus dem Bebauungsplan (Vorentwurf vom 07.11.2018, Grundlage für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), in Modell 2 wird der Einkaufsmarkt um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben angeordnet. Das Klimagutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Modell 2 das klimaökologisch bessere Modell ist. Aus diesem Grund wird der Entwurf des Bebauungsplanes nun überarbeitet und gem. dem Vorschlag aus Modell 2 angeordnet.</p> <p>Damit wird die dem Talzug folgende Kaltluftschneise in großen Teilen offengehalten. Der Kaltluftzug wird nicht zum Erliegen kommen. Klimaökologische Auswirkungen im Hinblick auf eine höhere Hitzebelastung der Bürger sind nicht zu erwarten, zumal in Richtung der ostwärts, dem Gefälle folgenden Kaltluft nur noch Sportanlagen, aber keine bewohnten Bereiche mehr vorhanden sind.</p> <p>Die Aussage, dass Hambach keinen großflächigen Lebensmittelmarkt benötigt und dies durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße auch bestätigt wird, ist so nicht korrekt.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept weist für die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsegment einen Wert von 0,39 m² je Einwohner aus. Dieser liegt nach Aussage der Gutachter auf</p>	<p>Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vorgesehene Verbrauchermarkt wird um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben verschoben.
--	--	--

	<p>dem Bundesdurchschnitt. Daraus lässt sich kein Verkaufsflächenüberhang für Neustadt ableiten. Berücksichtigt man darüber hinaus die zentrale Funktion Neustadts, die auch für den Lebensmittelsektor (40% der Umlandbewohner geben an, in Neustadt Lebensmittel zu kaufen) gegeben ist, so müsste die Verkaufsflächenausstattung für Neustadt bei guter Ausstattung deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts liegen.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept 2011 weist eindeutig für Verkaufsflächen mit Lebensmitteln keinen Verkaufsflächenüberhang aus.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept bewertet die Nahversorgung im Ortsteil Hambach mit dem Treff 3000 (jetzt Netto) als eingeschränkt gewährleistet. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung ist unterdurchschnittlich (0,12 m² je Einwohner). Es wird dem Stadtteil Hambach eine geringe Verkaufsflächenausprägung und ein eingeschränktes, discountorientiertes Angebot bescheinigt (Seite 77f). Derzeit wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße fortgeschrieben. Die bisher vorliegenden Ergebnisse bestätigen aber weiterhin eine Unterversorgung von Hambach und Diedesfeld und bestätigen auch den nun vorgesehenen Standort für den Lebensmittelversorger.</p> <p>Es ist falsch zu behaupten, dass sich aus dem Einzelhandelskonzept kein stadtplanerischer Optimierungsbedarf für Hambach ergäbe.</p> <p>Mit dem als Ersatz für den Treff 3000 etablierten Netto-Markt wurde zwar das Nahversorgungsangebot modernisiert, es geschah aber wenig, um das eingeschränkte, discountorientierte</p>	
--	---	--

<p><i>Außerdem ist die Einwohnerzahl von Hambach beständig gesunken, wodurch sich der Bedarf an Lebensmitteln noch verringert hat.</i></p>	<p>Angebot aufzuwerten. So hat die Netto-Eröffnung keine substantielle Verbesserung des Nahversorgungsangebotes in Hambach gebracht. Ein Discounter ist durch einen anderen Discounter ersetzt worden. Durch Netto ist eine beschränkte Grundversorgung, die durch die anderen bestehenden Anbieter nur ergänzt wird, geschaffen worden. Damit ist eine gute Nahversorgung nicht gewährleistet.</p> <p>Es ist falsch, dass mit der Umwandlung des Treff 3000-Standes in einen Netto Markt eine ausreichende Nahversorgung in Hambach etabliert wäre.</p> <p>Für den Ortsteil Hambach wird im Einzelhandelskonzept 2011 Handlungsbedarf im Bereich Nahversorgung gesehen. Neuanordnungen wurden nicht vorgeschlagen, weil 2011 noch keine Potenzialstandorte identifiziert werden konnten. Wegen der fehlenden Potenzialflächen wird eine erneute Prüfung der Entwicklungsoptionen in Hambach auf eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verschoben (Seite 129 f). Diese liegt in Kürze, in einer mit der Landesplanungsbehörde abgestimmten Fassung vor.</p> <p>Die Behauptung, dass der Neubau eines Lebensmittelmarktes nicht ausdrücklich gefordert wird, führt in die Irre. Im Gegenteil, zusätzliche Verbesserungen in Hambach werden im Einzelhandelskonzept nur aufgrund fehlender Flächenpotenziale zeitlich verschoben.</p> <p>Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz weist in der neuesten Regionalprognose bis 2040, basierend auf dem Bevölkerungsbestand von 2017, eine Stagnation bzw. einen leichten Rückgang der Bevölkerung in Neustadt auf. Dies ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt Rheinland-Pfalz (-2,6%) keine</p>	
--	--	--

<p><i>Weiterhin werden den Bürgern, vor allem älteren Menschen, auf längere Sicht hin die zentralen Einkaufsmöglichkeiten (Markt Becker, Netto Markt, Bäckerei Eichstraße) genommen, da diese Geschäfte aus Konkurrenzgründen wohl bald schließen werden.</i></p>	<p>auffällige Entwicklung. Es ist nicht davon auszugehen, dass angesichts der derzeit geringen Potenzialausnutzung (0,12 m² je Einwohner) in Hambach die Tragfähigkeit eines neuen Marktes gefährdet wäre. Zudem geht die „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Neustadt a.d.W., Hambach, Diefelder Weg, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ davon aus, dass das Nachfragevolumen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bis 2025 im Untersuchungsraum um 6,3% zunehmen wird. Dies wird durch eine steigende Kaufkraft im Einzelhandel und eine leicht zunehmende Bevölkerung begründet.</p> <p>Die Tragfähigkeit des geplanten Marktes ist durch die demographische Entwicklung in Neustadt nicht gefährdet.</p> <p>In dem Gutachten „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Neustadt a.d.W., Hambach, Diefelder 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.</p> <p>Mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der</p>	
---	---	--

<p><i>Eine wohnortnahe, fußläufig erreichbare Versorgung würde durch den neuen Markt daher verschlechtert und nicht verbessert.</i></p> <p><u>c. Gewässerschutz (Pfuhlwiesengraben, Hochwasser</u> <i>Der Pfuhlwiesengraben ist zu schützen. Er dient einer Vielzahl von Tieren als natürliches Habitat und bietet uns Bürgern bei starken Niederschlägen einen gewissen Schutz gegen Hochwasser. Es dürfen keine ungeklärten Oberflächenwässer jeglicher Art in den Graben eingeleitet werden. Eine</i></p>	<p>zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.</p> <p>Der Standort liegt innerhalb des Siedlungsgebiets von Hambach und ist somit als siedlungsintegriert einzustufen. Ein zentraler Versorgungsbereich ist in Hambach nicht ausgewiesen, so dass von daher dem Standort nicht die Integration abgesprochen werden kann. Die Distanzen zu den umliegenden Wohngebieten sind gering, so dass ein großer Teil der Wohnbevölkerung Hambachs innerhalb eines 10 bis 15 Minuten-Fußweges den Standort erreichen kann. Damit ist die fußläufige Integration des Standortes nachgewiesen. 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 als erfüllt anzusehen.</p> <p>Die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes für einen großen Teil der Hambacher Bevölkerung ist nicht zu bestreiten.</p> <p>Zum Pfuhlwiesengraben wird ein ausreichend großer Abstand eingehalten. Seine ökologischen Funktionen, die durch abschnittswise Ufer- und Sohlverbau innerhalb der Ortslage ohnehin schon beeinträchtigt sind, werden nicht weiter verschlechtert. Eine Einleitung von ungeklärtem Oberflächenwasser in den Pfuhlwiesengraben ist nicht vorgesehen. Es erfolgt</p>	<p>Der Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird auf 10 m vergrößert. In dem 10 m-Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird ein Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken vorgesehen.</p>
--	--	--

<p><i>Bebauung näher als 10 m an den Graben nach LWG ist aus-zuschließen.</i></p> <p><i>Eine Ausnahmeregelung hierzu darf nicht erteilt werden.</i></p> <p><u><i>d. Lärm</i></u> <i>Das den Planunterlagen beiliegende Lärmschutzgutachten („Schalltechnischer Untersuchungsbericht vom 21.09.2018“, Verfasser Dipl.-Ing. Ch. Malo) weist unter anderem folgende Fehler und Lücken auf:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Das Plangebiet für den neuen Markt liegt in einem Tal, d.h. der Schall breitet sich dort trichterförmig aus und es sind sehr viel mehr Bürger von Lärm betroffen als im Gutachten angegeben.</i> - <i>Im Gutachten sind längst nicht alle Schallquellen untersucht worden (z.B. Schneeräumung, Befahren des Parkplatzes bei Veranstaltungen in Hambach, ggf. Backshop am Wochenende, Müllpresse, Glascontainer, Müllcontainer und vieles mehr).</i> 	<p>lediglich eine gedrosselte Ableitung unbelasteter Niederschlagswässer.</p> <p>Die Geländehöhen wurden berücksichtigt, daher auch die Lage der Schallquellen und der Immissionsorte im Geländeverlauf. Des Weiteren wurde auf der sicheren Seite liegend mit der Bodenabsorption 0 (schallhart, 100% Reflektion) gerechnet, so dass das Ergebnis deutlich auf der sicheren Seite liegt.</p> <p>Ein Papierpresscontainer wurde bei der Immissionsprognose berücksichtigt. Im Verhältnis zu den Be- und Entladegeräuschen der Lkw ist Waren an der Andockstation ist die Müllentsorgung nicht immissionsrelevant und kann sogar vernachlässigt werden. Es muss hier unterschieden werden zwischen der subjektiven Wahrnehmung eines Schallereignisses und dem Beurteilungspegel, gemittelt auf 16 Stunden im Tagzeitraum als Beurteilungspegel.</p> <p>An Sonn- und Feiertagen könnte zwischen 7.00 Uhr und 16.00 Uhr der Backshop geöffnet sein. Bis auf die verlängerten Zeiten erhöhter Empfindlichkeit an Sonn- und Feiertagen gegenüber den Werktagen gelten die gleichen Immissionsricht-</p>	<p>Alle anderen Anmerkungen der Einwender werden als unbegründet zurückgewiesen.</p>
--	---	--

	<p>werte. Da der EDEKA-Markt an Werktagen aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt, wird dies auch an Sonn und Feiertagen der Fall sein. Dies gilt insbesondere, da die Kundenanzahl und die Summe der anliefernden Lkw an Sonn- und Feiertagen deutlich geringer sind.</p> <p>Das Spitzenpegelkriterium der TALärm wird von den von dem Betriebsgelände ausgehenden Geräuschen an Werk- und Sonntagen erfüllt.</p> <p>Das Befahren des Parkplatzes bei Veranstaltungen, die nicht vom Marktbetreiber durchgeführt werden ist nicht Gegenstand der immissionsschutzrechtlichen Bewertung des gewerblichen Betriebes. Hier kann ggf. zusätzlich je nach Art der Veranstaltung eine Bewertung durchgeführt werden, die jedoch nicht Bestandteil der Beauftragung, Bewertung der gewerblichen Nutzung eines Vollsortimenters, ist.</p> <p>Die Aufstellung von Glascontainern etc. und deren Nutzung, ggf. Betriebsbeschränkung ist ebenfalls nicht Bestandteil der gewerblichen Nutzung des Marktgebäudes. Dies liegt in der Verantwortung der Aufsteller bzw. der genehmigenden Behörde und wird in einem eigenen Genehmigungsverfahren geprüft. Derzeit ist das Aufstellen von Glascontainern auch nicht vorgesehen.</p> <p>Generell obliegt dem Eigentümer eines Grundstücks die Verkehrssicherungspflicht. Hierzu zählt auch das Schneeräumen im Winter. Wird der Markt ab 6.00 Uhr beliefert, so muss,</p>	
--	---	--

	<p>wenn möglich, vorher das Grundstück in einen Zustand versetzt werden, dass Fremde es gefahrlos betreten können. Auch ist bei Neuschnee die Anlieferung wesentlich schwerer, da der Handhubwagen nicht benutzt werden kann oder sich kaum bewegen lässt. Die Geräusche des Räumdienstes könnten den in der Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwert an der umliegenden Wohnbebauung überschreiten.</p> <p>Nach Nummer 7.1 der TALärm, Ausnahmeregelung für Notsituationen gilt:</p> <p><i>„Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.“</i></p> <p>Hier stellt sich die Frage, ob das Ruhebedürfnis der Anwohner höher zu bewerten ist als die körperliche Unversehrtheit der Nutzer des Parkplatzes. Da der gewerbliche Räumdienst in der Regel mehrere Flächen von Schnee und Eis zu befreien hat, kann dieser nicht erst nach 06.00 Uhr beginnen zu räumen und alle privaten, und/oder öffentlichen Flächen, die zu räumen sind bis zum Beginn des Publikumsverkehrs Schnee- und Eisfrei haben.</p> <p>Die Frage ob das Schneeräumen vor 6.00 Uhr aus schalltechnischer Sicht zulässig ist oder nicht ist aus unserer Sicht nicht die</p>	
--	---	--

<p>- <i>Im Gutachten wurde eine falsche Wohngebietseinstufung als Grundlage nach BauGB angenommen (fälschlicherweise MI anstatt WA).</i></p> <p>- <i>Nicht ausreichend berücksichtigt wurden weiterhin: alle maschinentechnischen Einrichtungen, ggf. Paketstation, Kunden- und Mitarbeiterverkehr, Anlieferungsverkehr, klappernde Einkaufswagen, Türeenschlagen, klappernde Getränkeboxen, Kompressoren der Anlieferungsfahrzeuge und vieles mehr.</i></p> <p><i>Im Bericht wurden damit zu niedrige Lärmemissionswerte ermittelt, welche aber bereits jetzt über den Grenzwerten für ein allgemeines Wohngebiet (Mittelhambacher Straße, Weinstraße) liegen. Die TALärm wurde nicht korrekt berücksichtigt und die Planung verstößt gegen BauGB und BauNVO.</i></p> <p><u><i>e. Landschaftsbild</i></u> <i>Ich widerspreche den Ausführungen auf Seite 34 der Begründung zum BPlan Dammstraße III. Änderung (erstellt durch Argus Concept 12.11.18), Nr. 6.2.6. Die Aussage, dass das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet „stark anthropogen überformt“ wirke und „vom Betrachter als wenig attraktiv wahrgenommen wird“ ist unbegründet, willkürlich und objektiv falsch.</i></p>	<p>vorrangige Frage, sondern ob es aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Marktbetreibers und organisatorischen Gründen des Räumdienstes erforderlich ist.</p> <p>Der Bebauungsplan „Dammstraße“ setzt die Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße als Dorfgebiet fest. Damit ist das Lärmgutachten mit seiner Annahme von Mischgebietswerten korrekt. Laut TA Lärm gelten hier die gleichen Werte.</p> <p>Diese Behauptung ist falsch, die immissionsrelevanten Schallquellen des geplanten Marktes wurden alle in der Immissionsprognose berücksichtigt und auch dokumentiert.</p> <p>Aus den obigen Erläuterungen kann abgeleitet werden, dass auch die Schlussfolgerung des Einwandes falsch ist. Die Ergebnisse und deren Bewertung in der Immissionsprognose zum geplanten BV sind korrekt nach TALärm durchgeführt worden. Dies wurde weiterhin in der Immissionsprognose durch Offenlegung der Eingabedaten dokumentiert.</p> <p>Die Beschreibungen zum Landschaftsbild in der Begründung zum Bebauungsplan beziehen sich in erster Linie auf die unmittelbare Umgebung des geplanten Marktstandortes und nicht auf die gesamte Ortslage von Hambach. Die Begründung des Bebauungsplanes verkennt hierbei nicht, dass insgesamt der Großraum um Hambach sowie auch der historische Ortskern von Hambach aus Gesichtspunkten des Ortsbild- und</p>	
--	---	--

<p><i>Die Anforderungen des Baugesetzbuchs (u. a. § 1 Abs. 1, 5, 6 und 7) wurden nicht befolgt. Die harmonische Einheit der Kulturlandschaft und die landschaftliche und topografische Schönheit des Gebiets wurden nicht berücksichtigt.</i></p>	<p>Landschaftsbildschutzes schützenswerte Strukturen besitzt, in denen eine Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes nicht oder nur unter erheblichem Aufwand verträglich zu gestalten wäre. Für das Plangebiet und dessen Umgebung trifft dies von allen Bereichen in Hambach aber am wenigsten zu.</p> <p>Das Plangebiet liegt als Insel in einem Raum, dessen Landschafts- bzw. Ortsbild bereits durch die Anlage von Straßen, Wohnbebauung, gewerblichen Bauten, Feuerwehrgerätehaus sowie großflächigen Freizeitanlagen (Sportplatz, Schwimmbad) sowie technische Infrastrukturelemente (u.a. Leitungen) vollständig überformt ist. Zumindest bis zur Hambacher Mühle im Osten prägen damit anthropogene Veränderungen deutlich das Landschaftsbild. 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 und wirkt im Vergleich zu anderen Bereichen in Hambach stark anthropogen überformt und wird vom Betrachter als wenig attraktiv wahrgenommen.</p> <p>Infolge der Planungsumsetzung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Der bisherige Vegetationsbestand der Wiesenbrache sowie Teil des Wingerts werden durch die Anlage des Einkaufsmarktes überplant und durch entsprechende Flächen (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten) ersetzt werden. Es wird versucht mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen den Eingriff ins Landschafts- bzw. Ortsbildes möglichst zu mindern. Bisher</p>	
---	---	--

<p><u>f. Verkehr und Verkehrsgefährdung</u> <i>Der geplante neue Lebensmittelmarkt wird vermehrten Autoverkehr anziehen.</i></p> <p><i>Er ist mit dieser Lage absolut ungeeignet, Einwohnern eine Einkaufsmöglichkeit zu Fuß oder per Fahrrad zu bieten.</i></p> <p><i>Ich lehne das Vorhaben wegen der zu großen Verkehrsgefährdung für alle Bürger, besonders aber Kinder und Jugendliche, strikt ab. Am Diedesfelder Weg sind wegen</i></p>	<p>Landschaftsbild prägende Strukturen und hier vor allem der Gehölzsaum entlang des Pfuhlwiesengraben werden mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert. Insofern ist als Eingriff ins Landschaftsbild in erster Linie der Verlust von Rebflächen sowie der im Süden des Geltungsbereiches liegenden Wiesenbrache und gestalterischen Pflanzflächen im Umfeld des Feuerwehrgerätehauses zu benennen. Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zur Begrünung der hier entstehenden Parkplatzflächen durch Gehölzpflanzungen, eine zumindest gestalterische Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anlage von Gehölzpflanzungen im Bereich der Privaten Grünfläche wirken einer deutlichen Abwertung des Landschafts- und Ortsbildes entgegen, tragen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild bei. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind daher durch Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Die Anforderungen des BauGB werden so erfüllt.</p> <p>Mittlerweile liegt eine umfassende Verkehrsuntersuchung für den Einkaufsmarkt vor. Diese kam zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Mit den angesetzten Kenngrößen ergeben sich insgesamt rund 966 Kfz-Fahrten am Tag für die Kunden, Beschäftigten und den Wirtschaftsverkehr der geplanten Nutzung. Diese teilen sich mit jeweils 483 Kfz-Fahrten am Tag auf den Zielverkehr und den Quellverkehr auf. In der tageszeitlichen Verteilung ergibt sich die Spitzenbelastung im Zielverkehr am Nachmittag</i></p>	
---	---	--

<p><i>Schule, Sportplatz und Schwimmbad ganztags überdurchschnittlich viele junge Menschen zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs.“</i></p>	<p><i>in der Zeit von 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr von rund 59 Kfz-Fahrten und für den Quellverkehr mit etwa 58 Kfz-Fahrten.</i></p> <p><i>Für den Knotenpunkt Mittelhambacher Straße / Diedesfelder Weg ergibt sich für den Kfz-Verkehr in der Prognose doe QSV A, also eine sehr gute Verkehrsqualität. Für den Knotenpunkt Horstweg / Dammstraße ergibt sich ebenfalls die QSV A, also eine sehr gute Verkehrsqualität.“</i></p> <p>Dies zeigt, dass es durch den Mehrverkehr zu keiner erhöhten Verkehrsgefährdung kommt. Die gute Verkehrsqualität eines Knotenpunktes bedeutet gleichzeitig ein hohes Maß an Verkehrssicherheit.</p>	
<p>STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p>	<p>KOMMENTIERUNG</p>	<p>BESCHLUSSVORLAGE</p>
<p>02 BÜRGER/IN</p>		
<p><u>Schreiben vom 28.01.2019</u></p> <p><i>„als direkt betroffener Anwohner und Eigentümer (Mittelhambacher Straße 15) wende ich mich strikt gegen das Vorhaben, die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts in Form eines Einkaufsmarkts zur Lebensmittelnahversorgung vorzubereiten und im Parallelverfahren den Bebauungsplan „Dammstraße“ III Änderung aufzustellen, um verbindliches Baurecht zu schaffen.</i></p>		

<p><i>Ich erhebe daher folgende Einwände gegen die geplante III. Änderung des BPlans „Dammstraße“ in Hambach, sowie gegen die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Im Brühl“ in Hambach und Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ gem. § 9 und § 11 Bau NVO.</i></p> <p>1. Unzulässige Benachteiligung der Anwohner <i>Die Interessen der Anwohner wurden bei dem Vorhaben völlig außer Acht gelassen und es ist keine Abwägung mit den Interessen der Anwohner erfolgt.</i></p>	<p>Es ist nicht korrekt, dass die Interessen der Anwohner bei dem Vorhaben außer Acht gelassen wurden.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Diese Vorschrift ist eine materiell-rechtliche Vorschrift. Das Abwägungsgebot wird dann in der materiellen Rechtmäßigkeit geprüft.</p> <p>Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (Ermittlungsgebot).</p> <p>§ 2 Abs. 3 BauGB ist eine Verfahrensvorschrift, die Mängel bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials erfasst. Die Vorschrift umfasst Mängel im Abwägungsvorgang, Abwägungsausfall (Eine Abwägung hat gar nicht stattgefunden) und Abwägungsdefizit (Nach Lage der Dinge wurden Belange nicht in die Abwägung eingestellt, die eingestellt hätten werden müssen.)</p> <p>Der Prozess der Abwägung kann erst nach der Beteiligung der Fachbehörden und Öffentlichkeit durchgeführt werden, weil</p>	
---	--	--

<p><i>Bei dem Kauf meiner Wohnung (Mittelhambacher Straße 15) im Jahr 2012 war ein wichtiger Entscheidungsgrund der bestehende Bebauungsplan, welcher die Ansiedlung von Betrieben in dem Gebiet nördlich meiner Wohnung ausschloss. Durch eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Änderung des Bebauungsplans „Dammstraße“ werde ich unzulässig in meinen Rechten eingeschränkt und massiv benachteiligt durch</i></p>	<p>erst dann alle abwägungsrelevanten Fragestellungen (insbesondere im Hinblick auf die Interessen der Bürger) bekannt sind. Genau aus diesem Grund werden als Grundlage für die kommunale Abwägung auch verschiedene Gutachten (u.a. Verkehr, Lärm etc.) erstellt.</p> <p>Das Abwägungsgebot wird nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde innerhalb dieses Rahmens in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet. Das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange innerhalb des vorgesehenen Rahmens ist die elementare planerische Entscheidung der Gemeinde über die städtebauliche Ordnung und Entwicklung.</p> <p>Somit hat das nun laufende Bauleitplanverfahren u.a. auch die Aufgabe im Rahmen des Beteiligungsprozesses die Interessen der Anwohner zu ermitteln und im Zuge der daran anschließenden Abwägung einen Interessenausgleich zwischen privaten und öffentlichen Belangen herbeizuführen.</p> <p>Es ist richtig, dass der bestehende Bebauungsplan nördlich der Mittelhambacher Straße Rebland vorsah. Dieser Bebauungsplan stammt allerdings aus dem Jahr 1977. Es ist aber ein üblicher Prozess, dass sich im Laufe der Jahre städtebauliche Rahmenbedingungen und Leitideen ändern und Bebauungspläne an diese geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Bei dieser Änderung werden selbstverständlich alle Auswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in die Abwägung</p>	
---	---	--

<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhtes Verkehrsaufkommen - Lärmbelastung - Zerstörung eines landschaftlich wertvollen Gebiets <p><i>Es wurde nicht nur unterlassen, die Interessen der Anwohner mit abzuwägen, sondern es erfolgte auch keine intensive Prüfung von Alternativstandorten, welche die Interessen der Anwohner weniger benachteiligen würden.</i></p> <p><i>Eine Verwirklichung des Vorhabens würde zudem zu einer Wertminderung meiner Wohnung führen und damit zu einer weiteren massiven Benachteiligung meinerseits.</i></p> <p><i>Insgesamt ist keine seriöse Abwägung getroffen worden, in der auch die Anwohnerinteressen ausreichend berücksichtigt wurden. Das Vorhaben ist deshalb abzulehnen.</i></p>	<p>unter Berücksichtigung der Interessen der Anwohner eingestellt. Hierzu gehören auch die Auswirkungen durch Verkehr, Lärm oder die ökologischen Auswirkungen (siehe unten).</p> <p>Auch Alternativstandorte wurden geprüft (siehe unten).</p> <p>Alle kommunalen Planungen zur Entwicklung und Erschließung von Bauland beeinflussen den Grundstücksmarkt und können sowohl zu Wertverlusten als auch zu Wertzuwächsen für Immobilien und Grundstücke führen. Obwohl es keinerlei Anhaltspunkte für konkret zu befürchtende Wertverluste von Grundstücken durch das geplante Vorhaben gibt, wäre grundsätzlich eine Verletzung der Eigentumsrechte betroffener Grundstückseigentümer nach Art. 14 Abs. 1 GG zu berücksichtigen. Allerdings betreffen die rechtmäßige hoheitliche Zulassung von Bauvorhaben in der Nachbarschaft und die dadurch bedingte Minderung des Marktwertes eines Vermögensgutes in der Regel nicht den Schutzbereich des Eigentumsrechts. Hierzu gibt es auch eine Vielzahl entsprechender Rechtsprechungen (BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, Az.: 4 A 1001.04, NVwZ 2006, 1055 ff., Rn. 409 bei juris, BVerfG, Kammerbeschluss vom 24.01.2007, Az.: 1 BvR 382/05, NVwZ 2007, 805 ff., Rn. 20 bei juris; hier speziell für eine Windkraftnutzung: BayVGH, Beschluss vom 05.10.2007, Az.: 22 CS 07.2073; VG Münster, Urteil vom 21.09.2012, Az.: 10 K 785/11, Rn. 46 ff. bei juris).</p>	
--	---	--

<p>2. Das Vorhaben ist nicht notwendig <i>Am 25.10.2011 hat der Stadtrat die Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2011 einstimmig beschlossen.</i></p> <p><i>Der Endbericht dieses Einzelhandelskonzepts vom 25.10.2011 zeigt</i></p> <p><i>a. dass die Stadt Neustadt über eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsfläche pro Kopf verfügt</i></p> <p><i>b. dass es kein dringendes stadtplanerisches Optimierungserfordernis im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gibt</i></p>	<p>Das Einzelhandelskonzept weist für die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsegment einen Wert von 0,39 m² je Einwohner aus. Dieser liegt nach Aussage der Gutachter auf dem Bundesdurchschnitt. Daraus lässt sich kein Verkaufsflächenüberhang für Neustadt ableiten. Berücksichtigt man darüber hinaus die zentrale Funktion Neustadts, die auch für den Lebensmittelsektor (40% der Umlandbewohner geben an, in Neustadt Lebensmittel zu kaufen) gegeben ist, so müsste die Verkaufsflächenausstattung für Neustadt bei guter Ausstattung deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts liegen.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept 2011 weist eindeutig für Verkaufsflächen mit Lebensmitteln keinen Verkaufsflächenüberhang aus.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept bewertet die Nahversorgung im Ortsteil Hambach mit dem Treff 3000 (jetzt Netto) als eingeschränkt gewährleistet. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung ist unterdurchschnittlich (0,12 m² je Einwohner). Es wird dem Stadtteil Hambach eine geringe Verkaufsflächenausprägung und ein eingeschränktes, discountorientiertes Angebot bescheinigt (Seite 77f). Derzeit wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße fortgeschrieben. Die bisher vorliegenden Ergebnisse bestätigen aber weiterhin eine Unterversorgung von Hambach und Diedesfeld</p>	
--	--	--

<p>c. dass die Nahversorgung im Ortsteil Hambach durch den Markt Netto City (ehemals Treff 3000) gewährleistet ist.</p> <p>d. dass die Standortbedingungen für den Markt Netto City (ehemals Treff 3000) verbessert werden sollen</p> <p><i>Durch die Aufwertung dieses Marktes in 2018 wurde die Situation bereits verbessert.</i></p> <p><i>Der Neubau eines Lebensmittelmarktes in Hambach wird im Einzelhandelskonzept ausdrücklich nicht gefordert.</i></p>	<p>und bestätigen auch den nun vorgesehenen Standort für den Lebensmittelversorger.</p> <p>Es ist falsch zu behaupten, dass sich aus dem Einzelhandelskonzept kein stadtplanerischer Optimierungsbedarf für Hambach ergäbe.</p> <p>Mit dem als Ersatz für den Treff 3000 etablierten Netto Markt wurde zwar das Nahversorgungsangebot modernisiert, es geschah aber wenig, um das eingeschränkte, discountorientierte Angebot aufzuwerten. So hat die Netto-Eröffnung keine substantielle Verbesserung des Nahversorgungsangebotes in Hambach gebracht. Ein Discounter ist durch einen anderen Discounter ersetzt worden. Durch Netto ist eine beschränkte Grundversorgung, die durch die anderen bestehenden Anbieter nur ergänzt wird, geschaffen worden. Damit ist eine gute Nahversorgung nicht gewährleistet.</p> <p>Es ist falsch, dass mit der Umwandlung des Treff 3000-Standortes in einen Netto Markt eine ausreichende Nahversorgung in Hambach etabliert wäre.</p> <p>Für den Ortsteil Hambach wird im Einzelhandelskonzept 2011 Handlungsbedarf im Bereich Nahversorgung gesehen. Neuansiedlungen werden nicht vorgeschlagen, weil 2011 noch keine Potenzialstandorte identifiziert werden können. Wegen der fehlenden Potenzialflächen wird eine erneute Prüfung der Entwicklungsoptionen in Hambach auf eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verschoben (Seite 129 f). Diese liegt in Kürze, in einer mit der Landesplanungsbehörde abgestimmten Fassung vor.</p>	
--	--	--

<p><i>Die Lebensmittelversorgung im Umkreis von wenigen Kilometern ist exzellent und es sind mehrere Einzelhandelsbetriebe/Lebensmittelmärkte erreichbar, darunter ein Globus Lebensmittelmarkt in der Adolf-Kolping Straße und ein soeben vergrößerter Wasgau Markt in Maikammer. Diese Betriebe sind verkehrstechnisch gut gelegen, mit ausreichend Parkplätzen ausgestattet und am Ortsrand bzw. in einem reinen Gewerbegebiet gelegen, sodass Beeinträchtigungen der Ortsbewohner ausgeschlossen sind. Außerdem liegt zentral in Hambach der Netto City Markt (ehemals Treff 3000), welcher weiterbetrieben wird.</i></p> <p><i>Das für den neuen Einkaufsmarkt geplante Grundstück ist nicht ortszentral gelegen und könnte von der weit überwiegenderen Mehrheit der Einwohner von Hambach und Diefeld nur mit dem Auto erreicht werden. Somit würde nur zusätzlicher Verkehr in einem ohnehin stark verkehrsbelasteten Bereich produziert.</i></p>	<p>Die Behauptung, dass der Neubau eines Lebensmittelmarktes nicht ausdrücklich gefordert wird, führt in die Irre. Im Gegenteil, zusätzliche Verbesserungen in Hambach werden im Einzelhandelskonzept nur aufgrund fehlender Flächenpotenziale zeitlich verschoben.</p> <p>Dass im Umkreis von wenigen Kilometern die Versorgung mit Lebensmitteln ausgezeichnet sei, wird nicht bestritten. Es geht aber um Nahversorgung, um wohnungsnah Einkaufsmöglichkeiten. Diese werden durch das Vorhaben in Hambach erheblich verbessert, trotz der in weiterer Entfernung vorhandenen Angebote.</p> <p>Die Zielsetzung der wohnungsnahen, möglichst fußläufigen Versorgung mit Gütern des Täglichen Bedarfs ist nicht nur im Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt, sondern auch im Landesentwicklungsplan IV und dem Regionalplan Rhein-Neckar festgelegt.</p> <p>Das Ziel einer wohnungsnahen Versorgung kann nicht durch die Existenz von Einkaufsmöglichkeiten in einigen Kilometern Entfernung erreicht werden.</p> <p>Der Standort liegt innerhalb des Siedlungsgebiets von Hambach und ist somit als siedlungsintegriert einzustufen. Ein zentraler Versorgungsbereich ist in Hambach nicht ausgewiesen, so dass von daher dem Standort nicht die Integration abgesprochen werden kann. Die Distanzen zu den umliegenden Wohngebieten sind gering, so dass ein großer Teil der Wohnbevölkerung Hambachs innerhalb eines 10 bis 15 Minuten-Fußweges den Standort erreichen kann. Damit ist die fußläu-</p>	
---	--	--

<p><i>Außerdem ist zu beachten, dass der herkömmliche Einkauf von Lebensmitteln durch den wachsenden Online — Handel in naher Zukunft rückläufig sein wird und es für eine Vielzahl von Märkten keine Berechtigung mehr geben wird. Es werden unschöne Gewerbeimmobilien leer stehen. All dies spricht gegen die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes.</i></p>	<p>fige Integration des Standortes nachgewiesen. 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 Lebensmittelversorgung. Demnach ist das Integrationsgebot als erfüllt anzusehen.</p> <p>Die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes für einen großen Teil der Hambacher Bevölkerung ist nicht zu bestreiten.</p> <p>Die Entwicklung des Online Handels ist tatsächlich dynamisch und erreicht in einigen Branchen bereits Umsatzanteile von mehr als 25%. Der Online-Monitor des HDE 2018 weist die Bedeutung des Online Handels für die unterschiedlichen Einzelhandelsbranchen nach. Danach spielt derzeit das Online-Geschäft im Lebensmittelhandel praktisch keine Rolle. Der Online-Umsatzanteil im Lebensmittelhandel liegt bei rund 2%. Gleichzeitig ist, im Gegensatz zu anderen Einzelhandelsbranchen, die Entwicklungsdynamik des Lebensmittel-Online-Handel nicht sonderlich hoch, so dass in absehbarer Zeit die Online Bedeutung im Lebensmittelsegment nicht maßgeblich steigen dürfte. Auf lange Sicht sind höhere Marktanteile des Online Handels in der Lebensmittelbranche sicher nicht auszuschließen. Allerdings wird die Entwicklung nicht so stark eingeschätzt, dass die Lebensmittelkonzerne derzeit bereit wären, auf die Investitionen in das stationäre Geschäft zu verzichten.</p> <p>Aufgrund der geringen Dynamik im Online Lebensmittelhandel ist die Annahme, dass in naher Zukunft durch die Online</p>	
---	--	--

<p><i>Die Einwohnerzahl von Hambach betrug am 28.12.2012 lt. Stadtverwaltung 4661.</i></p> <p><i>Am 28.11.2018 betrug die Einwohnerzahl 4461, d.h. die Einwohnerzahl von Hambach ist seit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts noch weiter gesunken. In der Folge ist gegenüber dem Einzelhandelskonzept eine geringere Nachfrage anzusetzen. Dies spricht noch deutlicher gegen die Ansiedlung eines weiteren Großmarkts: Es ist eher eine geringeres, als ein größeres Angebot an Lebensmitteln notwendig.</i></p> <p><i>Für die Erhöhung der Einwohnerzahl Hambachs wäre es notwendig, Hambach wieder attraktiv für junge Familien zu machen. Da es für junge Familien keinen bezahlbaren Wohnraum gibt, siedeln sich diese nicht im Ortsteil Hambach an. Das etwaige Vorhandensein eines großen Lebensmittelmarkts spielt für diese Entscheidungen keine Rolle, da in naher Umgebung ein sehr großes Angebot an Lebensmitteln vorhanden ist.</i></p> <p><i>Stadtplanerische Aufgabe wäre es somit, im Ortsteil Hambach passenden und bezahlbaren Wohnraum für junge Familien zu schaffen, damit die Einwohnerzahl stabil bleibt oder ansteigen kann.</i></p>	<p>Konkurrenz großflächige Leerstände entstehen würden, nicht zu belegen.</p> <p>Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz weist in der neuesten Regionalprognose bis 2040, basierend auf dem Bevölkerungsbestand von 2017, eine Stagnation bzw. einen leichten Rückgang der Bevölkerung in Neustadt auf. Dies ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt Rheinland-Pfalz (-2,6%) keine auffällige Entwicklung. Es ist nicht davon auszugehen, dass angesichts der derzeit geringen Potenzialausnutzung (0,12 m² je Einwohner) in Hambach die Tragfähigkeit eines neuen Marktes gefährdet wäre. Zudem geht die „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Neustadt a.d.W., Hambach, Diefelder Weg, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ davon aus, dass das Nachfragevolumen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bis 2025 im Untersuchungsraum um 6,3% zunehmen wird. Dies wird durch eine steigende Kaufkraft im Einzelhandel und eine leicht zunehmende Bevölkerung begründet.</p> <p>Die Tragfähigkeit des geplanten Marktes ist durch die demographische Entwicklung in Neustadt nicht gefährdet.</p>	
--	--	--

<p>3. Die Bevölkerung Hambachs hat sich nicht für die Ansiedlung eines großen Einzelhandelsunternehmens ausgesprochen</p> <p><i>In dem dreitägigen Workshop „Hambach Life“ zur Ortsentwicklung von Hambach im Frühjahr 2018 wurde von keinem einzigen Bürger der Wunsch nach einem Einkaufsmarkt geäußert. Was vom Ortsbeirat dagegen angekündigt wurde, war, etwas für eine bessere Verteilung des Verkehrs unternehmen zu wollen. Das Vorhaben würde dagegen zu einer noch stärkeren Verkehrsbelastung führen. Es ist abzulehnen, dass ein Vorhaben verwirklicht wird, welches von den Einwohnern nicht explizit gewünscht wird.</i></p> <p>4. Die vorhandene wohnortnahe Lebensmittelversorgung wird absehbar zerstört</p> <p><i>Eine große Zahl der Einwohner Hambachs wird durch den Frischemarkt Becker, Hambacher Str. 48 sowie durch den aufgewerteten Markt Netto City, Weinstraße 71 mit Lebensmitteln und Backwaren versorgt. Beide Märkte haben eine sehr gut integrierte Lage und sind von einer großen Zahl an Einwohnern fußläufig erreichbar.</i></p> <p><i>Zusätzlich gibt es eine Versorgung mit Backwaren in der Eichstraße.</i></p> <p><i>Alle drei Betriebe werden in ihrer Existenz bedroht und alte Menschen werden keine wohnortnahe Versorgung mehr haben. Das Vorhaben ist deshalb abzulehnen.</i></p>	<p>Diese Aussage ist so nicht richtig. Sicherlich war ein Hauptthema des Workshops Fragestellungen zum Verkehr und zum Tourismus. Bemängelt wurde aber unter dem Punkt „Dorfentwicklung“, dass wenig mobile Menschen in Hambach Probleme haben sich zu versorgen und eine gute Versorgung nur mit dem PKW zu erledigen ist. Aus diesem Grund ist es auch nicht korrekt, dass das Vorhaben zu einer stärkeren Verkehrsbelastung führen wird. Vielmehr werden auch Verkehre vermieden, da die Nahversorgung vor Ort verbessert wird.</p> <p>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.</p> <p>Mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der</p>	
--	--	--

<p>5. Es erfolgte keine seriöse Untersuchung von Alternativstandorten zur vorliegenden Planung</p> <p><i>Auf den Seiten 4 bis 6 der „Begründung zum BPlan Dammstraße III. Änderung‘ (Argus Concept, 12.11.2018) - nachfolgend Bericht genannt — werden Planungsalternativen genannt und es wird ausgeführt, dass diese für den Bau eines Lebensmittelmarktes nicht in Frage kommen.</i></p> <p><i>Zusammenfassend ist der Bericht vollkommen unzulänglich und enthält darüber hinaus fragwürdige Aussagen; eine notwendige, seriöse Prüfung von Alternativstandorten ist nicht vorgenommen worden. Bevor die vorliegende Planung weitergeführt wird, ist daher eine solche Untersuchung von Alternativstandorten vorzunehmen.</i></p> <p><i>Dem Bericht ist nicht zu entnehmen, wer auf welche Weise die Alternativstandorte untersucht haben soll. Es bleibt unklar, ob eine solche Untersuchung überhaupt stattgefunden hat und, falls ja, auf welcher Basis und mit welchem Vorgehen untersucht wurde. Die (negativen) Ergebnisse der Untersuchung sind weder nachvollziehbar noch plausibel.</i></p> <p><i>Der Bericht klassifiziert die Flächen Nr. 5 und Nr. 6 als gut für die Ansiedlung eines Marktes geeignet (vgl. Seite 5 und 6). Der Bericht und einige Presseartikel unterstellen dann, dass diese Flächen zur Bebauung nicht in Frage kommen,</i></p>	<p>zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan fasst nur kurz ein Gutachten zur Standortfindung zusammen, das Ende 2017 / Anfang 2018 ebenfalls durch das Büro ARGUS CONCEPT erarbeitet wurde. Die Begründung zum Bebauungsplan nennt hierbei auch die untersuchten Faktoren und erläutert die Entscheidungsgründe für die Fläche 4. Nicht abgestritten wurde hierbei, dass auch die untersuchten Flächen 5 und 6 generell für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet sind. Allerdings stehen derzeit landesplanerische Belange diesen Flächen entgegen.</p>	
--	---	--

<p><i>da es sich jeweils um einen regionalen Grünzug und um Vorranggebiet für Landwirtschaft handelt.</i></p> <p><i>Nachdem Vertreter der Stadtverwaltung auf verschiedenen Veranstaltungen (Bsp.: Herr Adams, Bürgersprechstunde Hambach 11.10.2018) immer wieder angeführt haben, dass sich die SGD gegen die Alternativstandorte Nr. 5 und 6 ausgesprochen hat und meine Frau [REDACTED] und ich bei entsprechenden mündlichen Bitten, uns die betreffenden Informationen zur Verfügung zu stellen, immer wieder vertröstet wurden (z.B. mein Telefonat mit OB Weigel am 01.10.2018) habe ich erst mit einer schriftlichen Anfrage unter Berufung auf das Landestransparenzgesetz von Herr Baumann (Stadtverwaltung Neustadt) in seiner Mail vom 05.11.2018 mitgeteilt bekommen, dass die SGD sich zu den Alternativstandorten bisher nicht geäußert hat.</i></p> <p><i>Tatsache ist mithin, dass die SGD in die Planungen bisher nicht mit eingezogen wurde und damit auch keine seriöse Prüfung von Alternativstandorten erfolgt sein kann.</i></p> <p><i>Die im Widerspruch hierzu stehenden Aussagen der Politiker lassen nur den Schluss zu, dass gegenüber der Bevölkerung bewusst mit Falschaussagen argumentiert wird oder die Politiker nicht voll informiert sind.</i></p> <p><i>Sollte die Stadt Neustadt an der Planung eines eigentlich nicht benötigten Lebensmittelmarktes für Hambach festhalten ist in jedem Fall zu fordern, dass die Verantwortlichen die möglichen Alternativstandorte seriös auf alle Belange hin neu (bzw. erstmals wirklich) untersuchen. Die im</i></p>	<p>Das Standortgutachten wurde auch zu Beginn des Jahres 2018 mit der SGD Süd abgestimmt. Ergebnis war, dass die Landesplanung ein Zielabweichungsverfahren für die nicht integrierten Flächen 5 und 6 ablehnt, solange noch eine geeignete und integriert gelegene Fläche vorhanden ist, für die ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist. Diese Abstimmung erfolgte in einem persönlichen Gespräch. Eine schriftliche Stellungnahme der Landesplanung hierzu existiert nicht. Von daher sind alle von der Stadtverwaltung Neustadt gegenüber dem Einwender gemachten Angaben korrekt.</p> <p>In der Folge konzentrierte der Vorhabenträger daher seine Grundstücksakquisition auf das Bebauungsplangebiet (Fläche 4). Wären die Bemühungen zum Grunderwerb gescheitert (und nur dann), hätte die Landesplanung ein Zielabweichungsverfahren für eine der beiden anderen Flächen in Betracht gezogen. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wird ein abschließendes positives Statement der SGD erwartet.</p>	
--	--	--

<p><i>Bericht genannten beiden Standorte Nr. 5 und 6 weisen für einen Markt gegenüber dem nun geplanten Gebiet wesentliche Standortvorteile auf (u.a. weniger Verkehrsgefährdung, weniger Belastung von Anwohnern, bessere Erreichbarkeit usw.).</i></p> <p><i>Bei einer solchen Untersuchung der Alternativstandorte müssen dabei m. E. auch wirkliche Anstrengungen unternommen werden, an sich besser geeignete Standorte trotz möglicherweise notwendiger zusätzlicher Abstimmungen mit der SGD durchzusetzen. Zielabweichungsverfahren zur Erschließung eines besser geeigneten Standortes sind durchführbar und Erfolg versprechend, wie die Ansiedlung des Wasgau Marktes in Maikammer gezeigt hat. Die Einordnung eines Gebiets als regionaler Grünzug / Vorranggebiet für die Landwirtschaft schließt dieses nicht automatisch als möglichen Standort für einen Einzelhandelsmarkt aus.</i></p> <p>6. Die Klimatologie wurde bei der Planung nicht berücksichtigt</p> <p><i>Nach BauGB §1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 7, 8 und 12 und nach LKSG ist das Vorhaben aufgrund der vorherrschenden klimatischen Bedingung im Plangebiet abzulehnen.</i></p> <p><i>Da sich das Plangebiet in einer Kaltluftschneise befindet, würde es durch die geplante Bebauung zu enorm reduzierten Durchlüftungsverhältnissen kommen.</i></p>	<p>Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die klimaökologischen Auswirkungen des geplanten Einkaufsmarktes untersucht. Hierbei wurden einander zwei unterschiedliche Modelle der Marktordnung gegenübergestellt. Modell 1 entspricht der Variante aus dem Bebauungsplan (Vorentwurf vom 07.11.2018, Grundlage für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), in Modell 2 wird der Einkaufsmarkt um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben angeordnet. Das Klimagutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Modell 2 das klimaökologisch bessere Modell ist. Aus diesem</p>	<p>Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der vorgesehene Verbrauchermarkt wird um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben verschoben.
---	---	--

<p><i>Durch die wetterlagenabhängig auftretenden klimatischen Auswirkungen auf die Bevölkerung sind biologische Belastungen bereits jetzt absehbar. Im Hinblick auf die durch den Klimawandel zu erwartende Zunahme künftiger Hitzeereignisse fordere ich städtebauliche Maßnahmen, um der Wärmebelastung während sommerlicher Hitzeereignisse entgegenzuwirken und diese nicht noch zu fördern.</i></p> <p><i>Aufgabe der Stadtplanung ist es, derartige Mängel (Hitze-stau) zu verhindern.</i></p> <p><i>Das Plangebiet und das daran nach Westen anschließende Gebiet trägt erheblich zur Kaltluftproduktion bei. Die im Osten des Plangebietes bereits versiegelte Fläche stellt eine nur minimale Vorbelastung dar, da diese Fläche direkt am Diedesfelder Weg liegt. Ich widerspreche hiermit ihren Ausführungen zu diesem Thema auf Seite 30 der Begründung zum BPlan Dammstraße III. Änderung (Argus Concept 12.11.1B).</i></p> <p><i>Das Vorhaben widerspricht auch Landesrecht. So kommt der Kommune nach § 9 LKSG eine allgemeine Vorbildfunktion im Hinblick auf die Verbesserung des Klimaschutzes zu und die Belange des Klimaschutzes sind bei allem Handeln öffentlicher Stellen mit zu berücksichtigen. Da dies offensichtlich bei dem Vorhaben nicht berücksichtigt wurde und es Klimaschutzziele zuwider läuft, ist es abzulehnen.</i></p>	<p>Grund wird der Entwurf des Bebauungsplanes nun überarbeitet und gem. dem Vorschlag aus Modell 2 angeordnet.</p> <p>Damit wird die dem Talzug folgende Kaltluftschneise in großen Teilen offengehalten. Der Kaltluftzug wird nicht zum Erliegen kommen. Klimaökologische Auswirkungen im Hinblick auf eine höhere Hitzebelastung der Bürger sind nicht zu erwarten, zumal in Richtung der ostwärts, dem Gefälle folgenden Kaltluft nur noch Sportanlagen, aber keine bewohnten Bereiche mehr vorhanden sind.</p>	
---	--	--

<p>7. Der Gewässerschutz wurde bei der Planung nicht berücksichtigt <i>Der Schutzabstand von 10 m zum Pfuhlwiesengraben nach LWG ist in der derzeitigen Planung nicht eingehalten und somit der Gewässerschutz nicht gegeben. Das Vorhaben ist deshalb abzulehnen. Aus Gründen des Gewässerschutzes verwehre mich gegen eine Ausnahmegenehmigung zu jeglicher Bebauung des Schutzstreifens.</i></p> <p>8. Das Vorhaben führt zu erhöhter Hochwassergefahr <i>Der Pfuhlwiesengraben war trotz des extrem trockenen Sommers 2018 zweimal über die Ufer getreten. Die geplante Bebauung mit enorm langer Westfront in Hanglage wird wie eine Barriere gegen abfließendes Wasser wirken und Hochwasser begünstigen. Das Vorhaben ist deshalb abzulehnen.</i></p> <p>9. Die Lärmschutzvorhaben werden nicht eingehalten <i>Der Lärmschutz für meine Wohnung Mittelhambacher Str. ■ nach BauNVO § 4 ist nicht eingehalten und das Vorhaben kann schon allein aus diesem Grund nicht an dieser Stelle realisiert werden.</i></p> <p><i>Der Schalltechnische Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros für Bauphysik, Bad Dürkheim, Dipl.-Ing. Ch. Mab vom 21.09.2018“, welcher den Planunterlagen beiliegt, ergibt zu hohe Geräuschemissionen nach TALärm für meine Wohnung.</i></p>	<p>Zum Pfuhlwiesengraben wird ein ausreichend großer Abstand eingehalten. Seine ökologischen Funktionen, die durch abschnittswisen Ufer- und Sohlverbau innerhalb der Ortslage ohnehin schon beeinträchtigt sind, werden nicht weiter verschlechtert.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Auch besitzt der Pfuhlwiesengraben keinerlei Retentionsräume im Plangebiet. Auswirkungen auf die Hochwassersituation werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Im Entwässerungsantrag werden Nachweise geführt, dass der geplante Lebensmittelmarkt die Hochwasserlage nicht verschärft. Hierzu dienen das geplante Gründach, die Rückhalte- und Sedimentationsbecken unter den Parkplätzen wie auch der Rückhalte- und Sickerraum unter der Mulde an der Nordseite des Marktes.</p> <p>Diese Aussage ist falsch, nach Tabelle 5, Seite 24 der Immissionsprognose 18.0804 vom 21.02.2019 werden die Vorgaben der TALärm erfüllt.</p>	<p>Der Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird auf 10 m vergrößert. In dem 10 m-Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird ein Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken vorgesehen.</p>
--	---	--

<p><i>Anders als in dem Untersuchungsbericht dargestellt, handelt es sich beim Wohngebiet Mittelhambacher Straße um ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO. Bereits die im Untersuchungsbericht ermittelten Werte überschreiten die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Grenzwerte. Darüber hinaus wurden fälschlicherweise in Ziffer 5.7.1 der Begründung zum Bebauungsplan und zum schalltechnische Untersuchungsbericht vom 21.9.2018 mehrere Faktoren nicht berücksichtigt, welche zu höheren Schallemissionen als im Untersuchungsbericht führen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>So bezieht der Untersuchungsbericht in seinen Beurteilungsgrundlagen die vom Stadtrat NW in Aussicht gestellte Nutzung des Parkplatzes an Sonn- und Feiertagen für Besucher von Veranstaltungen (24 Stunden/Tag) in Hambach nicht mit ein (zusätzlich eventuell Besucher des Hambacher Schlosses, die hier in einen Shuttle-Bus umsteigen sollen).</i> - <i>Auch die mögliche Öffnung des Marktes (Backshop) an Wochenenden wurde nicht beachtet.</i> 	<p>Der Bebauungsplan „Dammstraße“ setzt die Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße als Dorfgebiet fest. Damit ist das Lärmgutachten mit seiner Annahme von Mischgebietswerten korrekt. Laut TA Lärm gelten hier die gleichen Werte.</p> <p>Das Befahren des Parkplatzes bei Veranstaltungen, die nicht vom Marktbetreiber durchgeführt werden, ist nicht Gegenstand der immissionsschutzrechtlichen Bewertung des gewerblichen Betriebes. Hier kann ggf. zusätzlich je nach Art der Veranstaltung eine Bewertung durchgeführt werden, die jedoch nicht Bestandteil der Beauftragung, Bewertung der gewerblichen Nutzung eines Vollsortimenters, ist.</p> <p>An Sonn- und Feiertagen könnte zwischen 7.00 Uhr und 16.00 Uhr der Backshop geöffnet sein. Bis auf die verlängerten Zeiten erhöhter Empfindlichkeit an Sonn- und Feiertagen gegenüber den Werktagen gelten die gleichen Immissionsrichtwerte. Da der EDEKA-Markt an Werktagen aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt, wird dies auch an Sonn und Feiertagen der Fall sein. Dies gilt insbesondere, da die Kundenanzahl und die Summe der anliefernden Lkw an Sonn- und Feiertagen deutlich geringer sind. Das Spitzenpegelkriterium der TALärm wird von den</p>	
--	---	--

<ul style="list-style-type: none"> - <i>Weiterhin bezieht der schalltechnische Untersuchungsbericht etwaige zusätzliche maschinentechnische Einrichtungen wie z.B. eine Müllpresse oder auch Container für Papier oder Glas nicht mit ein.</i> - <i>Auch eine etwaige Paketstation o.ä. würde die Geräuschemission weiter erhöhen, ggf. sogar im 24-Stunden-Betrieb.</i> - <i>Darüber hinaus wurden auch die Geländeeigenschaften (Hanglage, Schalltrichter) nicht berücksichtigt.</i> - <i>Des Weiteren wurde nicht ausreichend berücksichtigt, dass erheblicher Lärm durch den Kunden- und Mitarbeiterverkehr entsteht (Fahrgeräusche, Einparken, Tü-</i> 	<p>von dem Betriebsgelände ausgehenden Geräuschen an Werk- und Sonntagen erfüllt.</p> <p>Ein Papierpresscontainer wurde bei der Immissionsprognose berücksichtigt. Im Verhältnis zu den Be- und Entladegeräuschen der Lkw ist Waren an der Andockstation ist die Müllentsorgung nicht immissionsrelevant und kann sogar vernachlässigt werden. Es muss hier unterschieden werden zwischen der subjektiven Wahrnehmung eines Schallereignisses und dem Beurteilungspegel, gemittelt auf 16 Stunden im Tagzeitraum als Beurteilungspegel.</p> <p>Der Betrieb der Paketstation ist nicht Bestandteil der gewerblichen Untersuchung des Edeka- Marktes. Auch der Betrieb der Paketstation ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Weder die Anzahl der zu- und abfahrenden Kunden und der ggf. vorhandenen Synergieeffekte mit dem Markt noch die Anzahl der zusätzlichen Lkw oder Sprinter auf dem Betriebsgelände. Es wären ggf. sogar zwei unterschiedliche gewerbliche Betriebe und somit getrennt voneinander zu bewerten.</p> <p>Die Geländehöhen wurden berücksichtigt, daher auch die Lage der Schallquellen und der Immissionsorte im Geländeverlauf. Des Weiteren wurde auf der sicheren Seite liegend mit der Bodenabsorption 0 (schallhart, 100% Reflektion) gerechnet, so dass das Ergebnis deutlich auf der sicheren Seite liegt.</p> <p>Diese Behauptungen sind falsch, die immissionsrelevanten Schallquellen des geplanten Marktes wurden alle in der Immissionsprognose berücksichtigt und auch dokumentiert.</p>	
---	--	--

<p><i>renschlagen). Laut schalltechnischem Untersuchungsbericht ist mit einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, d. h. fast 1.900 Pkw- Bewegungen, die ausschließlich durch den Einkaufsmarkt zustande kommen (siehe Ziffer 7.1.1, Seite 39 und 40).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Nicht ausreichend berücksichtigt wurde auch der beträchtliche Lärm, der durch klappernde Einkaufswagen auf der asphaltierten Fläche entsteht sowie</i> - <i>der Lärm durch klappernde Getränkekisten wegen des Getränkemarkts, sowie</i> - <i>der Schall der auf den Anlieferungsfahrzeugen installierten Kühlaggregate mit ständig laufenden Kompressoren.</i> - <i>Ebenso nicht ausreichend berücksichtigt wurde der gesamte Anlieferverkehr und damit verbundene Schallemissionen (Fahrgeräusche, Geräusche beim Be- und Entladen, z. B. bei Rollregalen), die zudem auch außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes zu erwarten sind.</i> - <i>Nicht ausreichend berücksichtigt wurden auch die Geräusche, die beim Betrieb des Marktes rund um die Uhr zu erwarten sind (u. a. Lüftungs- und Klimaanlage, Kälteanlagen, Kondensatoren etc.).</i> - <i>Auch notwendige Schneeräumung im Winter wurde nicht beachtet (auch während der Nachtstunden).</i> 	<p>Generell obliegt dem Eigentümer eines Grundstücks die Verkehrssicherungspflicht. Hierzu zählt auch das Schneeräumen im Winter. Wird der Markt ab 6.00 Uhr beliefert, so muss, wenn möglich, vorher das Grundstück in einen Zustand versetzt werden, dass Fremde es gefahrlos betreten können. Auch ist bei Neuschnee die Anlieferung wesentlich schwerer, da der Handhubwagen nicht benutzt werden kann oder sich</p>	
---	--	--

	<p>kaum bewegen lässt. Die Geräusche des Räumdienstes könnten in der Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwert an der umliegenden Wohnbebauung überschreiten.</p> <p>Nach Nummer 7.1 der TALärm, Ausnahmeregelung für Not-situationen gilt:</p> <p><i>„Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.“</i></p> <p>Hier stellt sich die Frage, ob das Ruhebedürfnis der Anwohner höher zu bewerten ist als die körperliche Unversehrtheit der Nutzer des Parkplatzes. Da der gewerbliche Räumdienst in der Regel mehrere Flächen von Schnee und Eis zu befreien hat, kann dieser nicht erst nach 06.00 Uhr beginnen zu räumen und alle privaten und/oder öffentlichen Flächen, die zu räumen sind, bis zum Beginn des Publikumsverkehrs Schnee- und Eisfrei haben. Die Frage ob das Schneeräumen vor 6.00 Uhr aus schalltechnischer Sicht zulässig ist oder nicht ist aus unserer Sicht nicht die vorrangige Frage, sondern ob es aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Marktbetreibers und organisatorischen Gründen des Räumdienstes erforderlich ist.</p>	
--	---	--

<p><i>Insgesamt wurden im Bericht damit zu niedrige Werte ermittelt, die aber bereits jetzt über den Grenzwerten für ein allgemeines Wohngebiet liegen.</i></p> <p><i>Der schalltechnische Untersuchungsbericht geht aufgrund einer Vorgabe seines Auftraggebers (GWO Geschäftsführung GmbH) davon aus, dass die südlich des geplanten Marktes liegenden Flächen (Mittelhambacher Straße) als Mischgebiet (MI) zu klassifizieren sind. Dies hätte zur Folge, dass maximal Geräusche von 60 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) nachts (Immissionsrichtwerte) entstehen dürften (TA Lärm, Nr. 6.lf).</i></p> <p><i>Die Einstufung des Wohngebiets entlang der Mittelhambacher Straße als Mischgebiet ist unzutreffend. Eine nachvollziehbare Begründung für diese falsche Annahme des Verfassers des Berichts ist weder dem Untersuchungsbericht selbst noch der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.</i></p> <p><i>Nach der Rechtsprechung ist bei der Klassifizierung eines Baugebietes nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO allein die vorhandene Bebauung und nicht der Flächennutzungsplan maßgeblich! Selbst wenn im Flächennutzungsplan im gesamten Bereich oder in einem Teil desselben eine andere Festlegung bestehen sollte, ist dies für die Klassifizierung des Baugebiets unbeachtlich.</i></p> <p><i>Das Gebiet ist nach der vorhandenen Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße und der Weinstraße aber ganz unzweifelhaft als ein allgemeines Wohngebiet (WA)</i></p>	<p>Alle Einwände beruhen einzig auf der Annahme der Gebietseinstufung WA statt MI. Hier wird erneut auf den für die Mittelhambacher Straße rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen, der hier ein Dorfgebiet ausweist.</p>	
--	---	--

<p><i>nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu klassifizieren. Dies hat auch der zuständige Stadtplaner, Herr Adams, in der Bürgersprechstunde am 11. Oktober 2018 in Ham-bach so bestätigt, was mehrere Anwesende bezeugen kön-nen.</i></p> <p><i>Für allgemeine Wohngebiete gelten aber nach der TA Lärm (Nr. 6.1 e) deutlich strengere Grenzwerte als für Mischge-biete, und zwar 55 dB(A) tagsüber und von 40 dB(A) nachts. Diese Immissionsrichtwerte werden gemäß schalltechni-schem Untersuchungsbericht sehr deutlich überschritten. Etwaige vorgesehene Lärmschutzmaßnahmen reichen da-her bei weitem nicht aus. Als Anwohner müsste ich daher damit rechnen, unzumutbaren Lärmbelastungen ausge-setzt zu sein.</i></p> <p><i>Dadurch würde meine Gesundheit gefährdet. Die Behörden sind im Rahmen der Planung dazu verpflichtet, die Bevöl-kerung vor solchen unzumutbaren Störungen und der Gefährdung ihrer Gesundheit zu schützen. Im vorliegenden Fall verstoßen die unzulässige Einstufung als Mischgebiet und der an den für ein solches gültigen Grenzwerte ausge-richteten Lärmschutzmaßnahmen gegen das Rücksicht-nahmegebot gem. §15 BauNVO. Nach dieser Bestimmung sind bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.</i></p> <p><i>Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde</i></p>		
---	--	--

Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Diesem Ziel wird die Planung ausweislich der schalltechnischen Untersuchung in keinster Weise gerecht. Wie oben im Einzelnen dargestellt, wurden eine ganze Reihe von Faktoren im Untersuchungsbericht nicht berücksichtigt, die Ursache beträchtlicher Geräuschemissionen sind. Die falsche Klassifizierung des Baugebiets als Mischgebiet führt dann zur Annahme von deutlich zu hohen Grenzwerten, die gerade noch unterschritten werden können. Die schalltechnische Untersuchung und damit die gesamte Planung trägt somit rein den Interessen des Marktbetreibers Rechnung und missachtet das Rücksichtnahmegebot. Meine Interessen als Anwohner werden nicht berücksichtigt und zu meinen Lasten wird gegen gesetzliche Bestimmungen, insbesondere die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse verstoßen.

Gerade die rückwärtige Ruhezone meiner Wohnung ist in besonderem Maße schutzbedürftig und schutzwürdig. Diese Zone soll bei zur Straße hin ausgerichteten Häusern einen Ruhebereich schaffen, in den der Straßenlärm nicht eindringen soll.

Von dem geplanten Vorhaben gingen dagegen unzumutbare Belästigungen für die rückwärtige Ruhezone meines Grundstücks aus. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass z.B. Ladegeräusche aufgrund ihrer unregelmäßigen Frequenz, ihrer hohen Impulshaltigkeit, z.B. durch das Klirren und Klappern leerer Glasflaschen oder durch den Schlag von Metall auf Metall beim Bewegen von Transportbehäl-

<p><i>tern und der dadurch verursachten unangenehmen Tonlagen allgemein als die Wohnruhe sehr störend empfunden werden.</i></p> <p><i>Zusammenfassend ist das Vorhaben abzulehnen, weil es in der aktuell geplanten Form unzulässig ist und der Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung die Anforderungen BauGB (1 Abs. 6 Nr. 1, 7c, 7e) nicht erfüllt.</i></p> <p>10. Ein landschaftlich wertvolles Gebiet würde zerstört <i>Ich widerspreche den Ausführungen auf Seite 34 der Begründung zum BPlan Dammstraße III. Änderung (erstellt durch Argus Concept 12.11.18), Ziffer 6.2.6. Die Aussage, dass das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet „stark anthropogen überformt“ wirke und „vom Betrachter als wenig attraktiv wahrgenommen“ werde ist vollkommen haltlos, mit keinerlei Begründung versehen und damit auch willkürlich.</i></p> <p><i>Welches Ortsbild ist nicht „anthropogen“ geformt? Wenn die Aussagen zutreffen würden, hieße das, dass keine Kulturlandschaft als attraktiv wahrgenommen werden kann, eine Aussage die geradezu absurd wäre. Im Planungsbereich befinden sich keine gewerblichen Bauten und das einzige zu erkennende Infrastrukturelement ist eine Stromleitung am Südrand des Plangebietes. Es dient Spaziergänger und Kindern als Ort der Erholung innerhalb der Gemeinde.</i></p> <p><i>Die Begründung ist dadurch geprägt, dass mit nicht stichhaltigen Argumenten eine ansonsten nicht begründbare</i></p>	<p>Die Beschreibungen zum Landschaftsbild in der Begründung zum Bebauungsplan beziehen sich in erster Linie auf die unmittelbare Umgebung des geplanten Marktstandortes und nicht auf die gesamte Ortslage von Hambach. Die Begründung des Bebauungsplanes verkennt hierbei nicht, dass insgesamt der Großraum um Hambach sowie auch der historische Ortskern von Hambach aus Gesichtspunkten des Ortsbild- und Landschaftsbildschutzes schützenswerte Strukturen besitzt, in denen eine Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes nicht oder nur unter erheblichem Aufwand verträglich zu gestalten wäre. Für das Plangebiet und dessen Umgebung trifft dies von allen Bereichen in Hambach aber am wenigsten zu.</p> <p>Das Plangebiet liegt als Insel in einem Raum, dessen Landschafts- bzw. Ortsbild bereits durch die Anlage von Straßen, Wohnbebauung, gewerblichen Bauten, Feuerwehrrätehaus sowie großflächigen Freizeitanlagen (Sportplatz, Schwimmbad) sowie technische Infrastrukturelemente (u.a. Leitungen) vollständig überformt ist. Zumindest bis zur Hambacher Mühle im Osten prägen damit anthropogene Veränderungen deutlich</p>	
--	--	--

<p><i>Planung unterstützt werden soll. Eine objektive Bewertung des Gebiets muss feststellen, dass es sich um ein besonders schützenswertes Gebiet handelt, das eine harmonische Ansammlung von Natur- und Kulturschönheiten aufweist. So blickt man über die typischen Wingerte gegen Westen auf das Hambacher Schloss, die St. Jakobus Kirche und die Ortskerne von Mittel- und Oberhambach bis auf die bewaldeten Hügel des Pfälzerwalds und gegen Osten über die Rheinebene bis in den Odenwald. Das Plangebiet selbst wird durch den Pfuhlwiesengraben, die einzige Entwässerung des Pfälzerwalds in der näheren Umgebung, begrenzt. Entlang des Bachlaufs wachsen eindrucksvolle Pappeln, in denen viele Vögel, unter anderem Falken nisten. Besonders schützenswert sind die Fledermäuse, die sich in dem Gebiet aufhalten.</i></p> <p><i>Bereits diese verkürzte Aufstellung belegt, dass es sich um besonders attraktives Orts- und Landschaftsbild handelt, das auch der persönliche Grund für meine Frau und mich war, die Wohnung an der Mittelhambacher Straße zu erwerben.</i></p>	<p>das Landschaftsbild. 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 und wirkt im Vergleich zu anderen Bereichen in Hambach stark anthropogen überformt und wird vom Betrachter als wenig attraktiv wahrgenommen.</p> <p>Infolge der Planungsumsetzung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Der bisherige Vegetationsbestand der Wiesenbrache sowie Teil des Wingerts werden durch die Anlage des Einkaufsmarktes überplant und durch entsprechende Flächen (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten) ersetzt werden. Es wird versucht mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen den Eingriff ins Landschafts- bzw. Ortsbildes möglichst zu mindern. Bisher Landschaftsbild prägende Strukturen und hier vor allem der Gehölzsaum entlang des Pfuhlwiesengraben werden mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert. Insofern ist als Eingriff ins Landschaftsbild in erster Linie der Verlust von Rebflächen sowie der im Süden des Geltungsbereiches liegenden Wiesenbrache und gestalterischen Pflanzflächen im Umfeld des Feuerwehrgerätehauses zu benennen. Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zur Begrünung der hier entstehenden Parkplatzflächen durch Gehölzpflanzungen, eine zumindest gestalterische Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anlage von Gehölzpflanzungen im Bereich der Privaten Grünfläche wirken einer deutlichen Abwertung des Landschafts- und Ortsbildes entgegen, tragen</p>	
--	---	--

<p><i>Dieses Orts- und Landschaftsbild würde dadurch komplett zerstört, dass ein bis zu 9 Meter hoher und über 50 Meter langer, unansehnlicher Bau entstehen würde. Die Dachfläche aus Blech würde noch deutlich überragt von technischen Einrichtungen für Lüftung und Klimaanlage. Anhand der Begründung zum Bebauungsplan (Seiten 19 und 20) ist damit zu rechnen, dass ein hässlicher, standardisierter, würfelförmiger Zweckbau entsteht.</i></p> <p><i>Es ist abzulehnen, dass der geplante Einkaufsmarkt auch noch deutlich höher werden soll als typische, ähnliche Einkaufsmärkte in der Umgebung. Dies ist im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Anwohner nicht vertretbar und war ganz offenbar nicht Gegenstand der Abwägung.</i></p> <p><i>In Ziffer 5.2.2 der Begründung (Seiten 19 und 20) zum BPlan wird behauptet dass die Gebäudehöhe von 9 m</i></p>	<p>zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild bei. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind daher durch Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Die Anforderungen des BauGB werden so erfüllt.</p> <p>Die Wegeverbindung, die von Spaziergängern genutzt wird, bleibt auch nach Realisierung des Marktes weiterhin erhalten.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Fauna sind Bestandteil einer eigenen faunistischen Untersuchung mit dem Ergebnis, dass es zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen kommt.</p> <p>Ein standardisierter Zweckbau ist auch nicht im Interesse der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Aus diesem Grund wurde mit dem Vorhabenträger ein gestalterisches Konzept für den Markt abgestimmt. Dieses sieht u.a. auch eine Begrünung der Dachflächen vor. Modern gestaltete Märkte, heute meist mit Pultdächern oder flach geneigten Dächern, benötigen durchaus eine Höhe von 9 m oder mehr.</p> <p>Inwieweit diese Höhe zu einer Beeinträchtigung der Anwohner führen soll, ist für die Stadt Neustadt an der Weinstraße nicht ersichtlich, zumal der Abstand zwischen Markt und Bebauung an der Mittelhambacher Straße rund 90 m beträgt. Die Gebäude in der Mittelhambacher Straße erreichen meist selbst eine Höhe von 10 m oder mehr.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Dachbegrünung festgesetzt.</p>
--	---	--

<p><i>(ohne Dachaufbauten) den für Vollsortimenter-Märkte üblichen Maßen entspreche und eine gute Einbindung des Baukörpers in das Orts und Landschaftsbild gewährleiste. Belege hierfür fehlen und sind wohl auch kaum erbringbar: Für einen eingeschossigen Markt ist eine Höhe von 9 Metern keinesfalls erforderlich. Vergleichbare Märkte sind deutlich niedriger und die bisher geplante Gebäudehöhe ist daher völlig unvertretbar. Hinzukommt, dass zu der angegebenen Gebäudehöhe von 9 Metern noch bis zu 1,5 Meter hohe Dachaufbauten kommen sollen. Die Gesamthöhe des Zweckbaus beträgt damit bis zu 10,5 Meter — dies entspricht der Höhe eines drei- bis viergeschossigen Wohnhauses.</i></p> <p><i>Solche Dachaufbauten (z. B. für Lüftung und Klimaanlage) sind in der Regel aus reflektierendem Blech gefertigt und verschandeln den bisher schönen Anblick noch zusätzlich.</i></p> <p><i>Darüber hinaus ist zu vermerken, dass ein Fremdkörper mit den geplanten, viel zu großen Außenmaßen das Landschaftsbild nicht nur für die direkten Anwohner zerstören wird, sondern auch allen Einheimischen und Touristen äußerst negativ auffallen wird; die Attraktivität Hambachs als Wohnort und als touristisches Ziel würde nachhaltig beschädigt. So wäre der hässliche Zweckbau sowohl vom Hambacher Schloss als auch von diversen Aussichtspunkten am Haardtrand (z. B. Kirchbergweg) gut sichtbar und würde die harmonische Einheit der Kulturlandschaft massiv beschädigen. §1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB stellen als Anforderung an Bauleitpläne, dass sie „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen</i></p>	<p>Wie bereits erwähnt, ist das Landschaftsbild im Umfeld des Planungsgebietes in großem Maße anthropogen überformt. Auch Schwimmbad, Sportanlagen etc. sind vom Hambacher Schloss und dem Haardtrand sichtbar und nehmen eine deutlich größere Fläche ein als der Markt selbst. Die Stadt sieht daher keine Beeinträchtigungen des Tourismus, zumal Visualisierungen aus Richtung Hambacher Schloss die geringe Fernwirkung des Marktes belegen.</p>	
---	---	--

<p><i>und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Zu berücksichtigen seien „die Belange der Baukultur, ... und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“.</i></p> <p><i>Die Planung hat diesen Anforderungen nicht Rechnung getragen, daher ist das Vorhaben abzulehnen. Es soll ein unansehnlicher und vollkommen überdimensionierter Zweckbau, umgeben von der Betonwüste eines Großparkplatzes, mitten in einer harmonischen Kulturlandschaft entstehen. Dass dies in der Begründung zum BPlan nicht beanstandet wird, ist nur vor dem Hintergrund zu verstehen, dass hier allein den Interessen des Investors Rechnung getragen werden soll. Die Begründung zum BPlan missachtet und verkennt die landschaftlichen, städtebaulichen und topografischen Schönheiten der bestehenden Situation und lässt eine Verschandelung dieser Schönheiten achselzuckend zu.</i></p> <p><i>Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass hier eine tatsächliche Abwägung, die diese Bezeichnung verdient, erfolgt ist. Die</i></p>	<p>Zum Thema Abwägung siehe oben</p>	
--	--------------------------------------	--

<p><i>Anforderungen des Baugesetzbuchs (u. a. §1 Abs. 5, 6 und 7) wurden nicht befolgt die „Abwägung“ ist völlig unzureichend und weist grobe Fehler auf. In Ziffer 6.2.6 angeführte Begründungen sind nicht nachvollziehbar, willkürlich, und nur auf die Interessen des Investors ausgerichtet. Eine Abwägung mit anderen Interessen (der Anwohner, der Bürger und der Allgemeinheit) ist nicht erfolgt.</i></p> <p><i>§ 1a, Abs. 1 BauGB regelt, dass „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ... in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen‘ sind. Solche Maßnahmen zum Ausgleich werden in der Begründung zum BPlan ebenfalls nicht genannt damit verstößt der Entwurf des Bebauungsplans auch gegen diesen Abschnitt des Gesetzes. Das Vorhaben ist daher abzulehnen.</i></p> <p>11. Das Vorhaben würde zu einer stark zunehmenden Verkehrsbelastung führen</p> <p><i>Das Vorhaben ist abzulehnen, da es vermehrten Autoverkehr anziehen wird.</i></p> <p><i>Der Standort ist für einen großen Einkaufsmarkt völlig ungeeignet, da die Einwohnerdichte um das Plangebiet klein ist und der geplante Markt somit nur von einigen wenigen Einwohnern fußläufig bzw. per Fahrrad erreichbar ist. Dabei ist ebenfalls die Hanglage des Ortes Hambach zu berücksichtigen (Anstrengender Rückweg vom Einkaufsmarkt). Die zahlenmäßig höchste Einwohnerdichte von Hambach ergibt sich im Umkreis der Weinstraße Hausnummer 70 und damit weit entfernt vom geplanten Markt.</i></p>	<p>Mittlerweile liegt eine umfassende Verkehrsuntersuchung für den Einkaufsmarkt vor. Diese kam zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Mit den angesetzten Kenngrößen ergeben sich insgesamt rund 966 Kfz-Fahrten am Tag für die Kunden, Beschäftigten und den Wirtschaftsverkehr der geplanten Nutzung. Diese teilen sich mit jeweils 483 Kfz-Fahrten am Tag auf den Zielverkehr und den Quellverkehr auf. In der tageszeitlichen Verteilung ergibt sich die Spitzenbelastung im Zielverkehr am Nachmittag in der Zeit von 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr von rund 59 Kfz-Fahrten und für den Quellverkehr mit etwa 58 Kfz-Fahrten.</i></p>	
---	--	--

<p><i>Es wird somit neuer Autoverkehr generiert werden, da die Entfernung zum geplanten Markt und das Gefälle zu diesem für eine Mehrzahl der Einwohner zu groß sind, um zu Fuß oder per Fahrrad das Angebot anzunehmen.</i></p> <p><i>Selbiges gilt für die Einwohner von Diedesfeld. Die Entfernung ist zu groß, die Steigung vom Markt nach Diedesfeld ist ebenfalls zu groß, um zu Fuß oder per Fahrrad die Einkäufe zu erledigen. Für den Ortsteil Diedesfeld ist ein kleiner Lebensmittelmarkt mit Basissortiment in Ortsmitte anzustreben (ähnlich Frischemarkt Becker/ Hambach), welcher auch von älteren Menschen gut zu erreichen wäre.</i></p> <p>12. Das Vorhaben würde zu einer enormen Verkehrsgefährdung führen</p> <p><i>Das Vorhaben ist abzulehnen, da die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes an diesem Standort durch den zusätzlichen Verkehr eine nicht akzeptable Verkehrsgefährdung insbesondere für Kinder, Jugendliche und alte Menschen ergeben würde.</i></p>	<p><i>Für den Knotenpunkt Mittelhambacher Straße / Diedesfelder Weg ergibt sich für den Kfz-Verkehr in der Prognose die QSV A, also eine sehr gute Verkehrsqualität. Für den Knotenpunkt Horstweg / Dammstraße ergibt sich ebenfalls die QSV A, also eine sehr gute Verkehrsqualität.“</i></p> <p>Die derzeitige Belastung in der Mittelhambacher Straße liegt bei ca. 5.500 Kfz am Tag. Selbst für den Fall, dass 100% der Einkaufsmarktbesucher ansonsten nicht die Mittelhambacher Straße benutzen, beträgt die Verkehrszunahme hier nur ca. 15%. Da allerdings davon auszugehen ist, dass ein Teil der Einkaufenden ohnehin die Mittelhambacher Straße nutzend am Einkaufsmarkt vorbeifahren wird, wird die Verkehrszunahme noch geringer sein. Erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge führt zu einer hörbaren Mehrbelastung von 3 dB(A), die vom Menschen gerade noch wahrgenommen werden kann.</p> <p>Selbst nach der Realisierung des Marktes wird die Mittelhambacher Straße noch deutlich unter der gegenwärtigen Verkehrsmenge auf der Weinstraße in Richtung Diedesfeld liegen.</p> <p>Aufgrund der geringen Verkehrszunahme sieht die Stadt Neustadt an der Weinstraße auch keine große Zunahme der Verkehrsgefährdung. Im Diedesfelder Weg gibt es eigene Fußwege und markierte Radwege. Bei Beachtung der Verkehrsregeln durch alle Verkehrsteilnehmer sind hier keine zusätzlichen Gefahren durch eine Verkehrszunahme auszumachen,</p>	
---	---	--

<p><i>Im Einzelnen führen folgende Faktoren zu enormer Verkehrsgefährdung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Es befinden sich ganztags überdurchschnittlich viele Kinder zu Fuß und mit dem Fahrrad im Bereich des Diedesfelder Weges (Schule, Schwimmbad, Sportplatz)</i> - <i>Die Kreuzung Mittelhambacher Straße / Diedesfelder Weg ist durch die vorhandenen Sandsteinmauern nur sehr schlecht einsehbar</i> - <i>Die große Steigung des Diedesfelder Weges gegen Norden stellt als solche schon eine Gefahr dar</i> - <i>Die geplante Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittelmarkt mit nur 9 m Breite ist viel zu eng und durch die ggf. geplante Erweiterung des Feuerwehrhauses räumlich begrenzt und nicht erweiterbar. An dieser Stelle entsteht eine nicht akzeptable Verkehrsgefährdung, sollte sich ein LKW, ein PKW sowie ein Fußgänger oder Fahrradfahrer gleichzeitig dort begegnen. Noch gefährlicher und ganz und gar unübersichtlich wird die Zufahrt wenn sich ein LKW und ein landwirtschaftliches Gefährt dort begegnen und zusätzlich ein Fußgänger oder Fahrradfahrer Platz finden soll.</i> - <i>Die Zufahrt zu den verbleibenden Weinbergen im Westen des Plangebietes mit nur 5 m Breite ist durch den Bau des Marktes nördlich und der bereits vorhandenen</i> 	<p>zumal auch nach der Marktrealisierung die Verkehrsbelastung im Diedesfelder Weg mit rund 3.000 Fahrbewegungen noch sehr gering sein wird.</p> <p>Alle untersuchten Knotenpunkte, einschließlich der Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittelmarkt sind mit einer sehr guten Qualität leistungsfähig.</p> <p><i>„Mit den angesetzten Kenngrößen ergeben sich insgesamt rund 966 Kfz-Fahrten am Tag für die Kunden, Beschäftigten und den Wirtschaftsverkehr der geplanten Nutzung. Diese teilen sich mit jeweils 483 Kfz-Fahrten am Tag auf den Zielverkehr und den Quellverkehr auf. In der tageszeitlichen Verteilung ergibt sich die Spitzenbelastung im Zielverkehr am Nachmittag in der Zeit von 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr von rund 59 Kfz-Fahrten und für den Quellverkehr mit etwa 58 Kfz-Fahrten.</i></p> <p><i>Für den Knotenpunkt Mittelhambacher Straße / Diedesfelder Weg ergibt sich für den Kfz-Verkehr in der Prognose die QSV A, also eine sehr gute Verkehrsqualität. Für den Knotenpunkt Horstweg / Dammstraße ergibt sich ebenfalls die QSV A, also eine sehr gute Verkehrsqualität.“</i></p> <p>Dies zeigt, dass es durch den Mehrverkehr zu keiner erhöhten Verkehrsgefährdung kommt. Die gute Verkehrsqualität eines Knotenpunktes bedeutet gleichzeitig ein hohes Maß an Verkehrssicherheit.</p> <p>Die Zufahrt zu den Weinbergen ist mit der Breite von 5 m breiter als die heutige Zufahrt, die im Schnitt bei einer Breite von 3 m liegt.</p>	
---	---	--

<p><i>Mauer am südlichen Wegrand begrenzt und nicht erweiterbar. An dieser Stelle entsteht ebenfalls eine nicht akzeptable Verkehrsgefährdung, sollte sich z.B. ein Vollernter und ein Radfahrer dort begegnen.</i></p> <p>13. Die Grundstückflächenzahl wird überschritten <i>Eine Überschreitung der Grundstückflächenzahl (GRZ) von 0,8 nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist bei dem geplanten Vorhaben abzulehnen, da bei Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. (siehe hierzu auch Punkt 6 dieses Schreibens]</i></p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die durch Stellplätze und andere Nebenanlagen bis 0,9 überschritten werden darf. 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.</p> <p>Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.- Mittlerweile durchgeführte Baugrunduntersuchungen belegen, dass im gesamten Baufeld oberflächennah Auffüllungen angetroffen wurden, also auch dort, wo derzeit eine Weinbergsnutzung vorliegt. Der gesamte	
---	--	--

<p>14. Der Bebauungsplan Dammstraße 1977 ist fehlerhaft <i>Der Bebauungsplan Dammstraße 1977 weist ein Straßenbegleitgrün (Bestandteil der Straßenverkehrsfläche) in Form von Bäumen entlang der Dammstraße von der Ecke Horstweg/Dammstraße bis fast zur Ecke Eichstraße/Dammstraße aus. Diese Bäume sind nicht vorhanden. Ebenso ist kein Wohnmobilstellplatz bzw. Parkplatz entlang der Dammstraße im BPlan von 1977 eingetragen. Diese Abweichungen zum geltenden Bebauungsplan sind nicht vertretbar, weshalb auch jetzt keine III. Änderung zum BPlan erfolgen kann. Das Vorhaben ist deshalb abzulehnen.</i></p> <p>15. Verfahrensfehler im bisherigen Prozess <i>Das Landestransparenzgesetz regelt folgendes: „Mit dem Transparenzgesetz wird für die Verwaltung die Pflicht zur</i></p>	<p>Bereich wurde nach Recherchen in der Stadtverwaltung vor einigen Jahrzehnten kurzfristig als eine Art Gemeindemülldeponie genutzt, in dem kleinteilig Siedlungsabfälle verfüllt und mit kulturfähigem Boden überdeckt wurde.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - Das vorgesehene Gründach führt zu einem gewissen Ausgleich für die Überschreitung der GRZ. <p>Abweichungen zwischen dem aktuellen Bestand und den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dammstraße“ aus dem Jahr 1977 bleiben ohne Relevanz für die vorliegende Bebauungsplanänderung, zumal die Abweichungen außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung liegen.</p> <p>Relevant für die Abwicklung von Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben des BauGB und der Gemeindeordnung Rheinland-</p>	
---	--	--

<p><i>aktiven Veröffentlichung von Informationen festgeschrieben“.</i></p> <p><i>Das Vorgehen des Ortsbeirates Hambach widerspricht diesem Grundsatz, da bis zum 11.09.2018 (Ortsbeiratssitzung Hambach — Aufstellungsbeschluss BPlan Dammstraße III. Änderung und Flächennutzungsplan — Teiländerung „Im Brühl“) die Öffentlichkeit nicht mit einbezogen und auch nicht informiert wurde.</i></p> <p><i>Alle Beratungen und Entscheidungen des Ortsbeirates erfolgten bis zum 11.09.2018 im „stillen Kämmerchen“ d.h. in nichtöffentlichen Sitzungen. So wurden bereits Grundstückskaufverträge mit den Grundstückeigentümern — u.a. auch mit dem ORR Herrn Sommer — abgeschlossen. Ebenso waren bereits Gutachten u.v.m. in Auftrag gegeben. Wir weisen hiermit an dieser Stelle ausdrücklich auf die Befangenheit des Ortsbeirates Herrn Sommer hin.</i></p> <p><i>Sämtliche Vorarbeiten und Entscheidungen zum Vorhaben wurden damit durch den Ortsbeirat Hambach unter Ausschluss der Öffentlichkeit besprochen, so dass am 11.09.2018 der Aufstellungsbeschluss ohne jede Wortmeldung im Ortsbeirat fast einstimmig angenommen werden konnte. Eine Beteiligung der Bürger zu einem früheren Zeitpunkt war ganz offensichtlich nicht gewünscht. Das Vorhaben, einen Einkaufsmarkt anzusiedeln, wurde auch in dem mehrtägigen Workshop „Hambach Life“ im Frühjahr 2018 in Hambach von den Ortsbeiräten nicht erwähnt, obwohl es zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt gewesen sein muss.</i></p>	<p>Pfalz. Diese Vorgaben wurden im bisherigen Planverfahren eingehalten und sind letztendlich auch Bestandteil der Prüfung durch die Genehmigungsbehörde im Zuge der Genehmigung der Flächennutzungsplan-Teiländerung.</p> <p>Diese Aussage ist falsch. Die Sitzungen des Ortsbeirates wurden öffentlich durchgeführt.</p> <p>Auch diese Aussage ist falsch. Ortsbeiratsmitglieder, die betroffen sind, werden bei der Abstimmung immer ausgeschlossen.</p>	
--	---	--

<p><i>Herr OB Weigel hat mir am 01.10.2018 telefonisch die Information weitergegeben, dass das Vorhaben, einen Lebensmittelmarkt in Hambach im geplanten Gebiet anzusiedeln, allein durch die Mitglieder des Ortsbeirates Hambach initiiert wurde.</i></p> <p><i>Dieser Anstoß erfolgte auf Initiative des Investors Edeka und nicht der Bürger, für die sich der Ortsbeirat eigentlich verantwortlich fühlen sollte. Insgesamt war der Prozess vollkommen intransparent, was einen Verstoß gegen das Landestransparenzgesetzes darstellt.</i></p> <p><i>Bis heute 28.01.2019 sind die Niederschriften der Stadtratssitzungen vom 19.06.2018 / 28.08.2018 / 25.09.2018 / 23.10.2018 / 13.11.2018 und 11.12.2018 nicht im Internet veröffentlicht. Es kann daher durch die Öffentlichkeit nicht geprüft werden, ob während dieser Sitzungen Diskussionen oder Beschlüsse zum Vorhaben erfolgt sind und ob befangene Stadträte sich an diesen Diskussionen und Beschlüssen beteiligt haben. Dies verstößt ebenfalls gegen das Landestransparenzgesetz.</i></p> <p>16. Die Auswirkungsanalyse vom 05.11.2018 ist fehlerhaft</p> <p><i>Die Auswirkungsanalyse vom 05.11.2018, erstellt von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen ist grob fehlerhaft.</i></p> <p><i>Ich widerspreche den Ausführungen o.g. Analyse. Die relevanten Daten sind nicht korrekt erhoben. Die Standortlage des Projekts ist, entgegen den Ausführungen in der Analyse</i></p>	<p>Die Niederschriften des Stadtrates werden nicht veröffentlicht, können aber jederzeit in der Ortsverwaltung eingesehen werden.</p> <p>Mittlerweile gibt es mit 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“ von Stadt + Handel eine weitere Auswirkungsanalyse, die die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse von Markt und Standort im Wesentlichen bestätigt.</p>	
--	---	--

<p><i>auf Seite 13, eben gerade nicht gut erreichbar (siehe hierzu auch Punkt 11 dieses Schreibens).</i></p> <p><i>Weiterhin kann die Gemeinde Maikammer und der Ortsteil Lachen-Speyerdorf in keinsten Weise als „Ergänzungs – Einzugsbereich“ des Marktes definiert werden. Die Einwohner von Maikammer bedienen sich im Lebensmittelmarkt Wasgau in Maikammer; die Einwohner von Lachen-Speyerdorf haben nur eine kurze Anfahrt zum großen Sortiment des Globus Marktes und werden sicherlich nicht im geplanten Markt in Hambach einkaufen.</i></p>	<p>Die Bewertung der Standortlage des Vorhabens basiert auf Erreichbarkeitsberechnungen für PKW und Fußgänger. Danach ist dieser Standort so gut erreichbar, dass aus betriebswirtschaftlicher Sicht der Standort als funktions- und tragfähig eingestuft werden kann. Für die gute Erreichbarkeit spricht beispielsweise auch die Lage der freiwilligen Feuerwehr in unmittelbarer Nachbarschaft. Angesichts der Knappheit geeigneter Potenzialstandorte in Hambach ist die gewählte Standortlösung als gut einzustufen.</p> <p>Die Verbraucherbefragung im Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt zeigt, dass die räumlichen Verflechtungen zwischen Wohnorten und Versorgungsstandorten in allen Branchen sehr groß sind. Für die Lebensmittelversorgung gilt, dass die Wahl der Einkaufsstätten nicht ausschließlich nach Nähe, sondern auch nach Qualitäts-, Preis- und Werbekriterien getroffen wird. So ist nicht davon auszugehen, dass alle Bewohner in Lachen-Speyerdorf oder Maikammer ausschließlich die örtlich ansässigen Märkte aufsuchen. Sie werden durchaus regelmäßig nach Neustadt und je nach Angebot künftig auch nach Hambach zum Einkauf fahren. Darüber hinaus wurden die dortigen Potenziale nur zu einem sehr geringen Anteil eingerechnet. Dies ist auch daran zu erkennen, dass auf die Märkte in Lachen-Speyerdorf und Maikammer nur knapp 7% der Umsatzumlenkungen entfallen.</p> <p>Die kritischen Anmerkungen der Einwender wurden sorgfältig geprüft. In keinem Fall führt die Prüfung dazu, dass die einzelhandelsrelevanten Aussagen in der Auswirkungsanalyse oder im Bebauungsplan angepasst werden müssten.</p>	
---	--	--

<p>17. Lichtverschmutzung</p> <p><i>Das Vorhaben ist wegen der zu erwartenden Lichtverschmutzung abzulehnen, da seit einigen Jahren erkennbar ist, dass zu viel oder falsch eingesetztes künstliches Licht negative Auswirkungen auf die Natur und die menschliche Gesundheit hat. Die erhebliche Lichtverschmutzung würde dazu führen, dass der Schutz der im Plangebiet beheimateten Vögel, Insekten und Fledermäuse nicht gewährleistet wäre.</i></p> <p><i>Dies stellt einen Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz, die Bundesartenschutzverordnung, die Vogelschutzrichtlinie, die EU Artenschutzverordnung und die Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat Richtlinie) dar.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Der überwiegende Teil der Tiere ist nachtaktiv, durch künstliches Licht werden ihre nächtlichen Lebensräume beeinträchtigt oder zerstört.</i> - <i>Nachtaktive Insekten und Falter werden besonders von Lichtquellen angezogen, verenden und werden damit dem Naturkreislauf entzogen.</i> - <i>Singvögel werden in hell erleuchteten Gebieten zur Änderung ihrer Aktivitätsphasen und ihres Brutgeschäfts gezwungen.</i> - <i>Vögel werden von ihren Flugrouten abgelenkt oder stoßen mit beleuchteten Bauwerken zusammen.</i> 	<p>Keine der Einwendungen war so substantiell, dass sie zu einer Anpassung von Standort, Verkaufsflächengrößen oder auch nur Berechnungen im Gutachten führen müssten.</p> <p>Mittlerweile liegen die faunistischen Untersuchungen für das Plangebiet vor. Diese thematisieren im Hinblick auf die Fledermäuse auch das Thema Lichtverschmutzung und definiert entsprechende Vermeidungsmaßnahmen. U.a. wird der Einsatz von Na-Niederdrucklampen empfohlen. Natriumdampf-Leuchten mit ihrem warm-orangen Licht tragen nachhaltig zum Insekten- und Umweltschutz bei. Einerseits verringert ihre Dimmung die bundesweit stetig steigende absolute Lichtmenge, Stichwort Verlust der Nacht oder Lichtverschmutzung. Andererseits emittieren sie, wie namhafte deutsche Forschungseinrichtungen betonen, im Gegensatz zu LED kaum ultraviolette, blaue und grüne Lichtanteile. Genau diese Lichtverschmutzung bedroht bekanntlich Insekten, Singvögel und auch die menschliche Gesundheit.</p> <p>Die Empfehlungen aus den faunistischen Untersuchungen fanden auch Aufnahme in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes, der zugehörigen Begründung sowie des Umweltberichtes.</p>	<p>Alle anderen Anmerkungen der Einwender werden als unbegründet zurückgewiesen.</p>
--	--	--

<p>- <i>Künstliches Licht zwingt Fledermäuse zu energiezehrenden Umwegen oder vertreibt sie aus ihren Lebensräumen.</i></p> <p><i>Die zu erwartende Dauerbeleuchtung des Parkplatzes stört meinen Tag-Nacht-Zyklus und damit die lebensnotwendige nächtliche Regenerationsphase, da künstliches Licht nachts bekannterweise die Melatoninproduktion unterdrückt. Dies beeinträchtigt meine Gesundheit und verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot gemäß § iSBau NVO.“</i></p>		
<p>STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p>	<p>KOMMENTIERUNG</p>	<p>BESCHLUSSVORLAGE</p>
<p>03 BÜRGER/IN</p>		
<p><u>Schreiben vom 04.02.2019</u></p> <p><i>„Ein Edeka- Supermarkt wäre für die beiden Ortsteile Diefesfeld und Hambach sehr erforderlich.</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Nicht jeder Bürger ist im Besitz eines Autos, um z.B. zum „Globus“ oder anderen Discountern zu fahren.</i> <i>2. Es wäre wunderbar, den Einkauf auch mit dem Fahrrad oder zu Fuß zu erledigen. „Netto“ ist keine Alternative (in der Werbung Angebotenes zum großen Teil nicht erhältlich).</i> <i>3. Für junge Familien wären die Ortsteile -neben Kita und Schule- attraktiver (Zeitmangel) für Einkauf.</i> 	<p>Eine Abwägung ist nicht erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine zustimmende Stellungnahme.</p>	

<p><i>Das Informationsblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten bei der betroffenen Person im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO)“ habe ich zur Kenntnis genommen.“</i></p>		
<p>STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p>	<p>KOMMENTIERUNG</p>	<p>BESCHLUSSVORLAGE</p>
<p>04 BÜRGER/IN</p>		
<p><u>Schreiben vom 08.02.2019</u></p> <p><i>„Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 , 2 BauGB erhebe ich folgende Einwendungen gegen das o.g. Vorhaben und die von der Stadt vorgesehenen Änderungen der o.g. Bauleitpläne zur Ansiedlung eines großflächigen Vollsortiment-Marktes im Ortsteil Hambach.</i></p> <p>1. Nicht nachgewiesener Bedarf für einen Vollsortiment-Markt in der geplanten Größe</p> <p><i>Ausweislich des seinerzeit vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts vom 25.10.2011 verfügt die Stadt Neustadt an der Weinstraße über eine überdurchschnittlich große Verkaufsfläche pro Einwohner. Aus dem Konzept geht überdies hervor, dass es kein dringendes stadtplanerisches Optimierungserfordernis im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gibt und die Nahversorgung im Ortsteil Hambach durch den Treff 3000 -Markt (heute Netto City-Markt) gewährleistet ist. Mit der 2018 erfolgten Modernisierung</i></p>	<p>Die Aussage, dass Hambach keinen großflächigen Lebensmittelmarkt benötigt und dies durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße auch bestätigt wird, ist so nicht korrekt.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept weist für die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsegment einen Wert von 0,39 m² je Einwohner aus. Dieser liegt nach Aussage der Gutachter auf dem Bundesdurchschnitt. Daraus lässt sich kein Verkaufsflä-</p>	

<p><i>Bedarf gut durch den in ca. 2 km Entfernung liegenden Globus-Markt im Weinstraßenzentrum sowie durch sonstige Märkte in der Umgebung, z. B. dem Wasgau-Markt in Maikammer gedeckt werden.</i></p> <p><i>Zu berücksichtigen ist überdies, dass die Einwohnerzahl von Hambach in dem Zeitraum zwischen Ende 2012 und Ende 2018 von 4.661 auf 4.461 abgenommen hat. Damit hat sich auch der Bedarf verringert, so dass derzeit von einer insgesamt besseren Nahversorgung als bei Erstellung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2011 ausgegangen werden kann.</i></p>	<p>tes Angebot bescheinigt (Seite 77f). Derzeit wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße fortgeschrieben. Die bisher vorliegenden Ergebnisse bestätigen aber weiterhin eine Unterversorgung von Hambach und Diedesfeld und bestätigen auch den nun vorgesehenen Standort für den Lebensmittelversorger.</p> <p>Es ist falsch zu behaupten, dass sich aus dem Einzelhandelskonzept kein stadtplanerischer Optimierungsbedarf für Hambach ergäbe.</p> <p>Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz weist in der neuesten Regionalprognose bis 2040, basierend auf dem Bevölkerungsbestand von 2017, eine Stagnation bzw. einen leichten Rückgang der Bevölkerung in Neustadt auf. Dies ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt Rheinland-Pfalz (-2,6%) keine auffällige Entwicklung. Es ist nicht davon auszugehen, dass angesichts der derzeit geringen Potenzialausnutzung (0,12 m² je Einwohner) in Hambach die Tragfähigkeit eines neuen Marktes gefährdet wäre. Zudem geht die „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Neustadt a.d.W., Hambach, Diedesfelder Weg, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ davon aus, dass das Nachfragevolumen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bis 2025 im Untersuchungsraum um 6,3% zunehmen wird. Dies wird durch eine steigende Kaufkraft im Einzelhandel und eine leicht zunehmende Bevölkerung begründet.</p> <p>Die Tragfähigkeit des geplanten Marktes ist durch die demographische Entwicklung in Neustadt nicht gefährdet.</p>	
---	---	--

<p><i>Der Neubau eines Lebensmittelmarktes in Hambach wird weder im Einzelhandelskonzept noch wurde dies in dem Bürger - Workshop für das Integrierte Entwicklungskonzept für Hambach im April 2018 gefordert. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Bedarf für einen Vollsortiment Markt in der hier geplanten Größenordnung nicht nachgewiesen ist. Ein substantiiertes Nachweis hierfür ist den öffentlich ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Soweit mit der Kaufkraft der Einwohner argumentiert wird, ist das eine an den Ertragsinteressen des Marktbetreibers orientierte Betrachtungsweise, aber kein Nachweis dafür, dass der Markt für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) in Hambach und Diedesfeld erforderlich wäre. Ein Backshop ist in dem Markt nicht erforderlich, da der Bedarf hierfür abgedeckt ist durch die Bäckerei Stephan, die auch an Sonn- und teilweise auch an Feiertagen vormittags geöffnet ist. Die Verkaufsfläche des Marktes kann insoweit zumindest verkleinert werden.</i></p> <p>2. Gefahr von Leerständen, drohender Verlust von Arbeitsplätzen</p> <p><i>Die Ansiedlung eines Vollsortiment - Marktes in Ortsrandlage auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird dazu führen, dass den in Nr. 1 genannten Einzelhandelsbetrieben erhebliche Kaufkraft abgezogen wird und diese (evt. mit Ausnahme des Netto-Marktes) kurz- bis mittelfristig schließen werden. Dies hätte städtebaulich problematische Leerstände, den Verlust von Arbeitsplätzen sowie zusätzlichen Verkehr und Lärm zur Folge. Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht nicht hervor, wieviele</i></p>	<p>Für den Ortsteil Hambach wird im Einzelhandelskonzept 2011 Handlungsbedarf im Bereich Nahversorgung gesehen. Neuan-siedlungen wurden nicht vorgeschlagen, weil 2011 noch keine Potenzialstandorte identifiziert werden konnten. Wegen der fehlenden Potenzialflächen wird eine erneute Prüfung der Entwicklungsoptionen in Hambach auf eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verschoben (Seite 129 f). Diese liegt in Kürze, in einer mit der Landesplanungsbehörde abgestimmten Fassung vor.</p> <p>Die Behauptung, dass der Neubau eines Lebensmittelmarktes nicht ausdrücklich gefordert wird, führt in die Irre. Im Gegenteil, zusätzliche Verbesserungen in Hambach werden im Einzelhandelskonzept nur aufgrund fehlender Flächenpotenziale zeitlich verschoben.</p> <p>In dem Gutachten „Städtebauliche und raumordnerische Ver-träglichkeitsanalyse 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 Untersu-chungsraum eingeordnet. Diese Einordnung bildet die Grund-lage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsverbots. Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben</p>	
--	---	--

<p><i>Arbeitsplätze dadurch entfallen und im Gegenzug neu geschaffen werden. Außerdem bleibt offen, in welchem Umfang es sich um gleichwertige Arbeitsplätze oder lediglich um mit Anlernkräften besetzte Arbeitsplätze im Niedriglohnbereich handelt.</i></p> <p><i>Die Ausführungen zu Tz. 7.1.5 (S. 40) der Begründung zum Bebauungsplan sind inhaltlich nicht aussagekräftig. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, das als Verfahrensnorm das Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (2 Abs. 3 BauGB) umfasst, ist vorliegend verletzt, da wichtige Belange - nämlich die Belange der mittelständischen Wirtschaft (1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB) - nicht oder zumindest nicht in ausreichendem Maße in die Abwägung eingestellt wurden.</i></p>	<p>weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Stadt Neustadt an der Weinstraße noch Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen wesentlich beeinträchtigt werden.</p> <p>Mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Diese Vorschrift ist eine materiell-rechtliche Vorschrift. Das Abwägungsgebot wird dann in der materiellen Rechtmäßigkeit geprüft.</p> <p>Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (Ermittlungsgebot).</p> <p>§ 2 Abs. 3 BauGB ist eine Verfahrensvorschrift, die Mängel bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials erfasst. Die Vorschrift umfasst Mängel im Abwägungsvorgang, Abwägungsausfall (Eine Abwägung hat gar nicht stattgefunden) und Abwägungsdefizit (Nach Lage der Dinge wurden Belange nicht in die Abwägung eingestellt, die eingestellt hätten werden müssen.)</p> <p>Der Prozess der Abwägung kann erst nach der Beteiligung der Fachbehörden und Öffentlichkeit durchgeführt werden, weil erst dann alle abwägungsrelevanten Fragestellungen bekannt sind. Genau aus diesem Grund werden als Grundlage für die</p>	
---	---	--

<p>3. Keine integrierte Planung</p> <p><i>Das Vorhaben steht nicht mit den in einem Bürger-Workshop im April 2018 erarbeiteten Vorschlägen für das von dem Ministerium des Innern und Sport Rheinland - Pfalz geförderte „Integrierte Entwicklungskonzept“ für Hambach in Einklang und wurde unabhängig davon geplant.</i></p> <p><i>Ein wesentliches Ziel des Integrierten Entwicklungskonzepts für Hambach besteht darin, die Verkehrsströme zum Hambacher Schloss und die dadurch entstehenden Probleme einer Lösung zuzuführen oder zumindest deren negative Auswirkungen zu vermindern und für die betroffenen Bürger verträglicher zu gestalten. Mit dem Edeka - Markt wird jetzt das Gegenteil erreicht, nämlich - wie in Tz. 7.1.1 (S. 40) der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt - die Verdopplung des Verkehrsaufkommens. Nach dem schalltechnischen Untersuchungsbericht (Tz.4.2.1, 5. 12) ist mit zusätzlich 1.896 Pkw-Bewegung zu rechnen.</i></p> <p><i>Als problematisch zu bewerten ist die Tatsache, dass die Planungsabsichten und -vorbereitungen für die Ansiedlung des Marktes zum Zeitpunkt des Workshops bereits weit fortgeschritten waren. Weder der Ortsbeirat oder sonstige Vertreter aus den kommunalen Gremien noch die zuständigen Stellen innerhalb der Verwaltung haben dies den an dem Workshop teilnehmenden Bürgern und der Öffentlichkeit mitgeteilt. Jetzt soll das Vorhaben möglichst schnell auch gegen berechnete Interessen der betroffenen Bürger - durchgesetzt werden. Mit einer demokratischen, durch</i></p>	<p>kommunale Abwägung auch verschiedene Gutachten (u.a. Auswirkungenanalyse etc.) erstellt.</p> <p>Diese Aussage ist so nicht richtig. Sicherlich war ein Hauptthema des Integrierten Entwicklungskonzeptes Fragestellungen zum Verkehr und zum Tourismus. Bemängelt wurde aber unter dem Punkt „Dorfentwicklung“, dass wenig mobile Menschen in Hambach Probleme haben sich zu versorgen und eine gute Versorgung nur mit dem PKW zu erledigen ist. Aus diesem Grund ist es auch nicht korrekt, dass das Vorhaben zu einer stärkeren Verkehrsbelastung führen wird. Vielmehr werden auch Verkehre vermieden, da die Nahversorgung vor Ort verbessert wird und Fahrten aus Hambach raus zum Einkauf verhindert werden.</p> <p>Auch ist die Behauptung nicht korrekt, dass sich der Verkehr verdoppeln wird. Die derzeitige Belastung in der Mittelhambacher Straße liegt bei ca. 5.500 Kfz am Tag. Selbst für den Fall, dass 100% der Einkaufsmarktbesucher ansonsten nicht die Mittelhambacher Straße benutzen, beträgt die Verkehrszunahme hier nur ca. 15%. Da allerdings davon auszugehen ist, dass ein Teil der Einkaufenden ohnehin die Mittelhambacher Straße nutzend am Einkaufsmarkt vorbeifahren wird, wird die Verkehrszunahme noch geringer sein.</p>	
--	---	--

<p><i>Transparenz, Vertrauen und Glaubwürdigkeit geprägten Planungskultur hat eine derartige Verfahrensweise wenig zu tun. Es braucht daher niemanden zu wundern, wenn sich viele Bürger in Hambach regelrecht „angeschmiert“ vorfinden und sich von denjenigen, die sich als ihre politischen Repräsentanten z. B. im Ortsbeirat und Stadtrat verstehen, nicht mehr repräsentiert fühlen.</i></p> <p>4. Mangelnde Verkehrssicherheit <i>Der geplante neue Markt ist aufgrund seiner Lage ungeeignet, zu einer Verkehrsberuhigung beizutragen und den Einwohnern Hambachs - von wenigen Ausnahmen abgesehen - eine zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichende Einkaufsmöglichkeit zu bieten. Er wird die Verkehrsgefährdung insbesondere von Kindern und Jugendlichen erhöhen. Dies betrifft in besonderem Maße die Situation am Diedesfelder Weg und am Horstweg, wo wegen der Schule, des Sportplatzes und des Freibades ganztags viele junge Menschen zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind.</i></p> <p>5. Mangelnder Lärmschutz <i>Die Aufzählung der Lärmquellen in Tz. 5.7.1 der Begründung zum Bebauungsplan und in dem schalltechnischen Untersuchungsbericht ist unvollständig. Der geplante Vollsortimentenmarkt verursacht erheblichen Lärm durch folgende Schallquellen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Fahren, Parken, Türeenschlagen durch Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferverkehr,</i> 	<p>Aufgrund der geringen Verkehrszunahme sieht die Stadt Neustadt an der Weinstraße auch keine große Zunahme der Verkehrsgefährdung. Im Diedesfelder Weg gibt es eigene Fußwege und markierte Radwege. Bei Beachtung der Verkehrsregeln durch alle Verkehrsteilnehmer sind hier keine zusätzlichen Gefahren durch eine Verkehrszunahme auszumachen, zumal auch nach der Marktrealisierung die Verkehrsbelastung im Diedesfelder Weg mit rund 3.000 Fahrbewegungen noch sehr gering sein wird.</p> <p>Diese Behauptungen sind falsch, die immissionsrelevanten Schallquellen des geplanten Marktes wurden alle in der Immissionsprognose berücksichtigt und auch dokumentiert.</p>	
--	---	--

<ul style="list-style-type: none"> • die Verdopplung des Verkehrsaufkommens (s. Tz. 7.1.1, S. 40; lt. schalltechnischem Untersuchungsbericht zusätzlich 1.896 Pkw-Bewegungen pro Tag, die ausschließlich dem Markt zuzuordnen sind, Tz. 4.2.1, 5.12), • Nutzung des Parkplatzes an Sonn- und Feiertagen für Besucher des Backshops und Besucher des Hambacher Schlosses, die hier in einen Shuttle-Bus umsteigen sollen, 	<p>Gleiches gilt für die PKW-Bewegungen auf den Stellplätzen.</p> <p>Das Befahren des Parkplatzes bei Veranstaltungen, die nicht vom Marktbetreiber durchgeführt werden, ist nicht Gegenstand der immissionsschutzrechtlichen Bewertung des gewerblichen Betriebes. Hier kann ggf. zusätzlich je nach Art der Veranstaltung eine Bewertung durchgeführt werden, die jedoch nicht Bestandteil der Beauftragung, Bewertung der gewerblichen Nutzung eines Vollsortimenters, ist.</p> <p>An Sonn- und Feiertagen könnte zwischen 7.00 Uhr und 16.00 Uhr der Backshop geöffnet sein. Bis auf die verlängerten Zeiten erhöhter Empfindlichkeit an Sonn- und Feiertagen gegenüber den Werktagen gelten die gleichen Immissionsrichtwerte. Da der EDEKA-Markt an Werktagen aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt, wird dies auch an Sonn und Feiertagen der Fall sein. Dies gilt insbesondere, da die Kundenanzahl und die Summe der anliefernden Lkw an Sonn- und Feiertagen deutlich geringer sind. Das Spitzenpegelkriterium der TALärm wird von den von dem Betriebsgelände ausgehenden Geräuschen an Werk- und Sonntagen erfüllt.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Rollgeräusche und „Klappern“ von Einkaufswagen, was auch durch asphaltierte Flächen des Pkw-Parkplatzes nicht hinreichend verhindert wird, • Geräusche beim Be- und Entladen der LKW, Klappern von Rollregalen und sonstigen fahrbaren Geräten, 	<p>s.o., sind berücksichtigt</p> <p>s.o., sind berücksichtigt</p>	

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Betriebsgeräusche von maschinentechnischen Einrichtungen des Marktes im Tag- und Nachtbetrieb,</i> • <i>Papier- und Müllpresscontainer,</i> • <i>Geräusche durch Schneeräumung im Winter während der Nachtstunden, die mögliche Einrichtung einer im 24-Stundenbetrieb zugänglichen Paketstation (DHL oder anderer Post- / Paketdienstleister).</i> 	<p>s.o., sind berücksichtigt</p> <p>Ein Papierpresscontainer wurde bei der Immissionsprognose berücksichtigt. Im Verhältnis zu den Be- und Entladegeräuschen der Lkw ist Waren an der Andockstation ist die Müllentsorgung nicht immissionsrelevant und kann sogar vernachlässigt werden. Es muss hier unterschieden werden zwischen der subjektiven Wahrnehmung eines Schallereignisses und dem Beurteilungspegel, gemittelt auf 16 Stunden im Tagzeitraum als Beurteilungspegel.</p> <p>Der Betrieb der Paketstation ist nicht Bestandteil der gewerblichen Untersuchung des Edeka- Marktes. Auch der Betrieb der Paketstation ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Weder die Anzahl der zu- und abfahrenden Kunden und der ggf. vorhandenen Synergieeffekte mit dem Markt noch die Anzahl der zusätzlichen Lkw oder Sprinter auf dem Betriebsgelände. Es wären ggf. sogar zwei unterschiedliche gewerbliche Betriebe und somit getrennt voneinander zu bewerten.</p> <p>Generell obliegt dem Eigentümer eines Grundstücks die Verkehrssicherungspflicht. Hierzu zählt auch das Schneeräumen im Winter. Wird der Markt ab 6.00 Uhr beliefert, so muss, wenn möglich, vorher das Grundstück in einen Zustand versetzt werden, dass Fremde es gefahrlos betreten können. Auch ist bei Neuschnee die Anlieferung wesentlich schwerer, da der Handhubwagen nicht benutzt werden kann oder sich kaum bewegen lässt. Die Geräusche des Räumdienstes könnten den in der Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwert an der umliegenden Wohnbebauung überschreiten.</p>	
--	---	--

<p><i>Nach dem schalltechnischen Untersuchungsbericht ist dessen Verfasser, Dipl. Ing. Malo, aufgrund einer Vorgabe seines Auftraggebers davon ausgegangen, dass die südlich des Bauvorhabens liegenden Flächen (Mittelhambacher Straße) als Mischgebiet (MI) zu betrachten sind. Danach</i></p>	<p>Nach Nummer 7.1 der TALärm, Ausnahmeregelung für Notsituationen gilt:</p> <p><i>„Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.“</i></p> <p>Hier stellt sich die Frage, ob das Ruhebedürfnis der Anwohner höher zu bewerten ist als die körperliche Unversehrtheit der Nutzer des Parkplatzes. Da der gewerbliche Räumdienst in der Regel mehrere Flächen von Schnee und Eis zu befreien hat, kann dieser nicht erst nach 06.00 Uhr beginnen zu räumen und alle privaten und/oder öffentlichen Flächen, die zu räumen sind, bis zum Beginn des Publikumsverkehrs Schnee- und Eisfrei haben. Die Frage ob das Schneeräumen vor 6.00 Uhr aus schalltechnischer Sicht zulässig ist oder nicht ist aus unserer Sicht nicht die vorrangige Frage, sondern ob es aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Marktbetreibers und organisatorischen Gründen des Räumdienstes erforderlich ist.</p> <p>Der Bebauungsplan „Dammstraße“ setzt die Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße als Dorfgebiet fest. Damit ist das Lärmgutachten mit seiner Annahme von Mischgebietswerten korrekt. Laut TA Lärm gelten hier die gleichen Werte.</p>	
--	---	--

<p><i>müssen die Geräusche, die durch die Nutzung des Lebensmittelmarktes, die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) nachts einhalten.</i></p> <p><i>Die Annahme, dass die Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße als Mischgebiet einzustufen sei, trifft nicht zu. Eine sachlich fundierte Begründung dafür ist weder dem Untersuchungsbericht noch der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Nach der tatsächlich vorhandenen Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße und der Weinstraße handelt es sich unzweifelhaft um ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).</i></p> <p><i>Sollte in dem Flächennutzungsplan im gesamten Bereich oder in einem Teil desselben eine andere Festlegung bestehen, ist dies unbeachtlich. Im Rahmen der Bewertung eines Baugebietes nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO ist nach der Rechtsprechung allein die vorhandene Bebauung und nicht der Flächennutzungsplan maßgeblich. Für allgemeine Wohngebiete gelten nach den Bestimmungen der TA Lärm Nr. 6.1 e) strengere Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber und von 40 dB(A) nachts. Diese Richtwerte werden ausweislich des schalltechnischen Untersuchungsberichts erheblich überschritten. Die danach vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sind folglich unzureichend und nicht geeignet, die Bewohner der angrenzenden Bebauung vor unzumutbaren Störungen und einer daraus resultierenden Gefährdung ihrer Gesundheit in dem gebotenen Maß zu schützen.</i></p>	<p>Alle weiteren Einwände beruhen einzig auf der Annahme der Gebietseinstufung WA statt MI. Hier wird erneut auf den für die Mittelhambacher Straße rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen, der hier ein Dorfgebiet ausweist.</p>	
---	--	--

<p><i>Die Einstufung als Mischgebiet und der danach an - den Richtwerten von 60 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) nachts - ausgerichtete - Lärmschutz verstoßen gegen das in § 15 BauNVO2 verankerte Rücksichtnahmegebot.</i></p> <p><i>Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Diesem Ziel wird der der Planung zugrundeliegende schalltechnische Untersuchungsbericht nicht gerecht, da er weder die Schallquellen vollständig erfasst hat noch von einer zutreffenden Baugebietseinstufung und korrekten Immissionsrichtwerten ausgeht. Außerdem ist der darin angenommene Einwirkungsbereich im Hinblick auf die strengeren Immissionsrichtwerte nicht weit genug gefasst. Der schalltechnische Untersuchungsbericht und die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen bedürfen daher einer grundlegenden Überarbeitung.</i></p> <p><i>Damit ist das Vorhaben nicht nur in der jetzt geplanten Form unzulässig, sondern der Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung stehen auch nicht im Einklang mit den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie Nr. 7 c und e BauGB. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1), umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Nr. 7c) sowie die Vermeidung von Emissionen (Nr. 7e) zu berücksichtigen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Planung</i></p>		
---	--	--

<ul style="list-style-type: none"> - einseitig den Interessen des Vorhabenträgers Rechnung trägt, - sich über das Rücksichtnahmegebot hinwegsetzt, - zu Lasten der benachbarten Anwohner gegen die v.g. gesetzlich verankerten Ziele, insbesondere die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse verstößt. <p><i>Es ist bedenklich, dass die Stadtverwaltung Neustadt es einem Investor überlässt,</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - nach Gutdünken an seinen merkantilen Interessen orientierte Annahmen zu treffen, und - sich diese ohne authentische Prüfung zu eigen macht. <p><i>Dies legt die Annahme nahe, dass die Stadt im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit wichtigen Belangen wie dem Lärmschutz und der Gesundheit ihrer Bürger in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen keine oder nur eine marginale Bedeutung zumisst und stattdessen bestrebt ist, vorrangig den Vorstellungen des Investors einseitig zur Durchsetzung verhelfen will.</i></p> <p><i>Sie nimmt es damit in Kauf, dass die Auslegung des Baurechts interessengeleitet instrumentalisiert wird.</i></p> <p>6. Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes <i>Die Aussage, dass das Landschafts- und Ortsbild „stark anthropogen überformt“ wirke und „vom Betrachter als wenig attraktiv wahr genommen“ werde, ist in der Sache weder begründet noch nachvollziehbar. Sie beruht auf einer willkürlichen Bewertung. Kulturlandschaften und Orts-</i></p>	<p>Die Beschreibungen zum Landschaftsbild in der Begründung zum Bebauungsplan beziehen sich in erster Linie auf die unmittelbare Umgebung des geplanten Marktstandortes und nicht auf die gesamte Ortslage von Hambach. Die Begründung des Bebauungsplanes verkennt hierbei nicht, dass insgesamt der Großraum um Hambach sowie auch der historische Ortskern</p>	
---	---	--

<p><i>bilder sind immer „anthropogen“ geformt. Dass sie aufgrund dessen wenig attraktiv seien, ist eine Schlussfolgerung, die der Logik entbehrt.</i></p> <p><i>Bei objektiver Betrachtung ist zunächst festzustellen, dass das Orts- und Landschaftsbild in Hambach geprägt wird durch</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>vielfältige Blickbeziehungen zu wertvollen Kulturdenkmälern (Hambacher Schloss, St. Jakobus-Kirche) sowie zu den historischen Ortskernen von Mittel- und Oberhambach,</i>- <i>die Fernsicht über die Rheinebene bis zum Odenwald,</i>- <i>durch die Topographie (Bergkette des Haardtrands und Talsenke „Im Brühl“),</i>- <i>die für die Region typischen Rebkulturen,</i>- <i>die den Bachlauf des Pfuhlwiesengrabens begleitende Vegetation mit der Reihe hoher Pappeln.</i>	<p>von Hambach aus Gesichtspunkten des Ortsbild- und Landschaftsbildschutzes schützenswerte Strukturen besitzt, in denen eine Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes nicht oder nur unter erheblichem Aufwand verträglich zu gestalten wäre. Für das Plangebiet und dessen Umgebung trifft dies von allen Bereichen in Hambach aber am wenigsten zu.</p> <p>Das Plangebiet liegt als Insel in einem Raum, dessen Landschafts- bzw. Ortsbild bereits durch die Anlage von Straßen, Wohnbebauung, gewerblichen Bauten, Feuerwehrgerätehaus sowie großflächigen Freizeitanlagen (Sportplatz, Schwimmbad) sowie technische Infrastrukturelemente (u.a. Leitungen) vollständig überformt ist. Zumindest bis zur Hambacher Mühle im Osten prägen damit anthropogene Veränderungen deutlich das Landschaftsbild. 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 und wirkt im Vergleich zu anderen Bereichen in Hambach stark anthropogen überformt und wird vom Betrachter als wenig attraktiv wahrgenommen.</p> <p>Infolge der Planungsumsetzung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Der bisherige Vegetationsbestand der Wiesenbrache sowie Teil des Wingerts werden durch die Anlage des Einkaufsmarktes überplant und durch entsprechende Flächen (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten) ersetzt werden. Es wird versucht mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen den Eingriff ins Landschafts- bzw. Ortsbildes möglichst zu mindern. Bisher</p>	
---	---	--

<p><i>Insgesamt handelt es sich um ein hochwertiges Orts- und Landschaftsbild, das von den Einheimischen ebenso wie von vielen Besuchern als sehr attraktiv bewertet. Dieses würde durch den bis zu 9 m hohen Zweckbau mit über 50 m langen Fassaden und technischen Dachaufbauten aus Blech (z.B. für Lüftungsaggregate), die das Dach noch um 1,50 m überragen dürfen, erheblich beeinträchtigt, wenn nicht gar in seiner Wirkung irreversibel zerstört. Die Beschreibung auf S. 19 und 20 der Begründung zum Bebauungsplan deutet darauf hin, dass ein architektonisch an-</i></p>	<p>Landschaftsbild prägende Strukturen und hier vor allem der Gehölzsaum entlang des Pfuhlwiesengraben werden mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert. Insofern ist als Eingriff ins Landschaftsbild in erster Linie der Verlust von Rebflächen sowie der im Süden des Geltungsbereiches liegenden Wiesenbrache und gestalterischen Pflanzflächen im Umfeld des Feuerwehrgerätehauses zu benennen. Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zur Begrünung der hier entstehenden Parkplatzflächen durch Gehölzpflanzungen, eine zumindest gestalterische Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anlage von Gehölzpflanzungen im Bereich der Privaten Grünfläche wirken einer deutlichen Abwertung des Landschafts- und Ortsbildes entgegen, tragen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild bei. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind daher durch Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Die Anforderungen des BauGB werden so erfüllt.</p> <p>Ein standardisierter Zweckbau ist auch nicht im Interesse der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Aus diesem Grund wurde mit dem Vorhabenträger ein gestalterisches Konzept für den Markt abgestimmt. Dieses sieht u.a. auch eine Begrünung der Dachflächen vor.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Dachbegrünung festgesetzt.</p>
---	--	--

<p><i>spruchsloser, aus industriellen Serienprodukten bestehender Zweckbau entstehen soll, der zudem höher ist als Märkte anderer Discounter.</i></p> <p><i>Ein derart hohes und großflächiges Bauwerk wird sich als ein störender Fremdkörper erweisen und sich nicht in die Landschaft einfügen. Er ist vom Hambacher Schloss aus und von den Hängen des Haardtrands sichtbar ist und wird die touristische Attraktivität des Ortes beeinträchtigen.</i></p> <p><i>Der Entwurf des Bebauungsplans lässt eine Geringschätzung der landschaftlichen und städtebaulichen Qualitäten der vorhandenen Situation erkennen und wird im Fall der Realisierung des Vorhabens zu einer Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes führen.</i></p> <p><i>Soweit hier überhaupt von einer Abwägung gesprochen werden kann, ist diese unzureichend, fehlerhaft und entspricht nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB. Sie stützt sich – wie eingangs dargelegt - auf eine von Willkür geprägte, nicht nachvollziehbare „Begründung“. Insgesamt stehen die Ausführungen in Tz. 6.2.6 der Begründung zum Bebauungsplan in einem deutlichen Widerspruch zu den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 5 BauGB. Danach sind „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ und es ist u. a. „die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ zu berücksichtigen.</i></p>	<p>Wie bereits erwähnt, ist das Landschaftsbild im Umfeld des Planungsgebietes in großem Maße anthropogen überformt. Auch Schwimmbad, Sportanlagen etc. sind vom Hambacher Schloss und dem Haardtrand sichtbar und nehmen eine deutlich größere Fläche ein als der Markt selbst. Die Stadt sieht daher keine Beeinträchtigungen des Tourismus, zumal Visualisierungen aus Richtung Hambacher Schloss die geringe Fernwirkung des Marktes belegen.</p>	
--	---	--

<p><i>Maßnahmen zur Vermeidung oder zumindest zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sehen der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung dazu nicht vor. Insoweit verstoßen der Entwurf des Bebauungsplans und die Abwägung auch gegen § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB.</i></p> <p>7. Klimatische und ökologische Gesichtspunkte 7.1 Kaltluftversorgung und Klimaschutz</p> <p><i>Der vorgesehene Bauplatz des Vollsortimentmarktes liegt in einer Kaltluftschneise, die dem Kaltluftabzug vom Pfälzer Wald und der Frischluftversorgung dient. Durch die geplante großflächige 9 m hohe Bebauung würde der Kaltluftabzug verhindert und blockiert mit der Folge, dass es insbesondere in dem Zeitraum von Mai bis Ende September zu einer hohen Hitzebelastung kommt.</i></p> <p><i>Es ist Aufgabe einer klimagerechten Stadtplanung, in Zeiten des Klimawandels die Auswirkungen einer sommerlichen Überhitzung für die Bürger so klein wie möglich zu halten. Die Planung widerspricht insoweit den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (vgl. hierzu Nr. 7.2) und des § 9 Abs. 1, 2 und 5 Landesklimaschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LKSG). Danach kommt den Gemeinden in ihrem Organisationsbereich im Hinblick auf die Verbesserung des Klimaschutzes eine allgemeine Vorbildfunktion zu. Die Belange des Klimaschutzes sind bei allem Handeln öffentlicher Stellen, insbesondere bei öffentliche Planungen, zu berücksichtigen. Im Übrigen sieht der Bebauungsplan entgegen § 9 Abs. 1 LKSG weder Maßnahmen zur Erhöhung der</i></p>	<p>Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die klimaökologischen Auswirkungen des geplanten Einkaufsmarktes untersucht. Hierbei wurden einander zwei unterschiedliche Modelle der Marktanordnung gegenübergestellt. Modell 1 entspricht der Variante aus dem Bebauungsplan (Vorentwurf vom 07.11.2018, Grundlage für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), in Modell 2 wird der Einkaufsmarkt um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben angeordnet. Das Klimagutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Modell 2 das klimaökologisch bessere Modell ist. Aus diesem Grund wird der Entwurf des Bebauungsplanes nun überarbeitet und gem. dem Vorschlag aus Modell 2 angeordnet.</p> <p>Damit wird die dem Talzug folgende Kaltluftschneise in großen Teilen offengehalten. Der Kaltluftzug wird nicht zum Erliegen kommen. Klimaökologische Auswirkungen im Hinblick auf eine höhere Hitzebelastung der Bürger sind nicht zu erwarten, zumal in Richtung der ostwärts, dem Gefälle folgenden Kaltluft nur noch Sportanlagen, aber keine bewohnten Bereiche mehr vorhanden sind.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vorgesehene Verbrauchermarkt wird um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben verschoben.
--	---	--

<p><i>Energieeffizienz noch die Nutzung erneuerbarer Energieträger vor.</i></p> <p>7.2 Hochwasserschutz, Erhaltung des Lebensraums Pfuhlwiesengraben</p> <p><i>Der Pfuhlwiesengraben dient einer Vielzahl von Tieren als natürlicher Lebensraum und bietet aufgrund seiner hydraulischen Abflussleistung z.B. bei Starkregenereignissen und als Retentionsfläche einen wirksamen Hochwasserschutz. Eine Bebauung, die - wie im vorliegenden Fall - sehr nahe an den Graben heranrückt, ist nach § 88a Abs. 1 Landeswassergesetz problematisch. Die Fläche sollte daher für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freigehalten werden. Zumindest sollte der Abstand des Gebäudes zum Pfuhlwiesengraben deutlich vergrößert werden. Überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit stehen dem nicht entgegen. Diese Maßnahme ist im Übrigen auch notwendig, um den Lebensraum der dort lebenden Tiere zu erhalten und zu schonen.</i></p> <p><i>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Abwägung trägt diesen Belangen und der in § 9 LKSG normierten Vorbildfunktion der Stadt im Bereich des Klimaschutzes, die sich auch auf die Schonung natürlicher Ressourcen bezieht, aus den in Nr.</i></p>	<p>Zum Pfuhlwiesengraben wird ein ausreichend großer Abstand eingehalten. Seine ökologischen Funktionen, die durch abschnittswise Ufer- und Sohlverbau innerhalb der Ortslage ohnehin schon beeinträchtigt sind, werden nicht weiter verschlechtert.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Auch besitzt der Pfuhlwiesengraben keinerlei Retentionsräume im Plangebiet. Auswirkungen auf die Hochwassersituation werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Im Entwässerungsantrag werden Nachweise geführt, dass der geplante Lebensmittelpunkt die Hochwasserlage nicht verschärft. Hierzu dienen das geplante Gründach, die Rückhalte- und Sedimentationsbecken unter den Parkplätzen wie auch der Rückhalte- und Sickerraum unter der Mulde an der Nordseite des Marktes.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Fauna sind Bestandteil einer eigenen faunistischen Untersuchung mit dem Ergebnis, dass es zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen kommt.</p>	<p>Der Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird auf 10 m vergrößert. In dem 10 m-Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird ein Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken vorgesehen.</p>
---	--	--

<p>7.1 und 7.2 dieser Stellungnahme genannten Gründen nicht hinreichend Rechnung.“</p>		
<p>STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p>	<p>KOMMENTIERUNG</p>	<p>BESCHLUSSVORLAGE</p>
<p>05 BÜRGER/IN</p>		
<p><u>Schreiben vom 04.02.2019</u></p> <p><i>„als direkt betroffene/r Anwohner und Eigentümer (Mittelhambacher Straße 17) wende ich/wir mich/uns strikt gegen das Vorhaben, die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts in Form eines Einkaufsmarkts zur Lebensmittelnaheversorgung vorzubereiten und im Parallelverfahren den Bebauungsplan „Dammstraße“ III Änderung aufzustellen, um verbindliches Baurecht zu schaffen.</i></p> <p><i>Ich/wir erhebe/n daher folgende Einwände gegen die geplante III. Änderung des BPlans „Dammstraße“ in Hambach, sowie gegen die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Im Brühl“ in Hambach und Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ gem. § 9 und § 11 Bau NVO.</i></p>		

<p>1. Nichteinhaltung des Demokratie-Prinzips <i>Bei dem in Rede stehenden Bauvorhaben (Änderung eines Bebauungsplans) handelt es sich um einen eklatanten Verstoß gegen das Rechtsstaatlichkeits- bzw. Demokratie-Prinzip; denn:</i></p> <p><i>Hier ist ein Investor erschienen, der die Stadt Neustadt genauer deren Ortsverwaltung Hambach, gedrängt hat, eine Fläche für einen Edeka-Markt zu benennen. Hierfür ist es notwendig einen bestehenden Bebauungsplan (BP) im Sinne der kommerziellen Investoren zu ändern, für den wiederum der FNP angepasst werden soll. Das Demokratie-Prinzip wird also auf den Kopf gestellt.</i></p> <p>2. Keine Notwendigkeit eines zusätzlichen Lebensmitteldiscounters <i>Die einstimmige Beschlussfassung zum Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2011 am 25.10.2011 sagt aus, dass</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>keine Versorgungslücken oder gar Bedarf eines zusätzlichen Vollsortimenters bestehen.</i>	<p>Es ist im Rahmen des kommunalen Handelns ein durchaus übliches Vorgehen, dass auf Antrag eines Investors ein Bauleitplanverfahren in die Wege geleitet wird. Hierzu gibt es mit dem § 12 BauGB „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sogar ein entsprechendes Planungsinstrument.</p> <p>Insbesondere ist das der Fall, wenn durch den Bebauungsplan Strukturen geschaffen werden, die die Versorgung der Bevölkerung sicherstellen und verbessern. Ein Versorgungsdefizit in Hambach wurde ja gutachterlich festgestellt.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept weist für die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsegment einen Wert von 0,39 m² je Einwohner aus. Dieser liegt nach Aussage der Gutachter auf dem Bundesdurchschnitt. Daraus lässt sich kein Verkaufsflächenüberhang für Neustadt ableiten. Berücksichtigt man darüber hinaus die zentrale Funktion Neustadts, die auch für den Lebensmittelsektor (40% der Umlandbewohner geben an, in Neustadt Lebensmittel zu kaufen) gegeben ist, so müsste die Verkaufsflächenausstattung für Neustadt bei guter Ausstattung deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts liegen.</p>	
--	---	--

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Hambach durch den bestehenden Markt Netto City (ehemals Treff 3000) versorgt ist.</i> • <i>die Standortbedingungen für den Markt Netto City (ehemals Treff 3000) verbessert werden sollen.</i> 	<p>Das Einzelhandelskonzept 2011 weist eindeutig für Verkaufsflächen mit Lebensmitteln keinen Verkaufsflächenüberhang aus.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept bewertet die Nahversorgung im Ortsteil Hambach mit dem Treff 3000 (jetzt Netto) als eingeschränkt gewährleistet. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung ist unterdurchschnittlich (0,12 m² je Einwohner). Es wird dem Stadtteil Hambach eine geringe Verkaufsflächenausprägung und ein eingeschränktes, discountorientiertes Angebot bescheinigt (Seite 77f). Derzeit wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße fortgeschrieben. Die bisher vorliegenden Ergebnisse bestätigen aber weiterhin eine Unterversorgung von Hambach und Diedesfeld und bestätigen auch den nun vorgesehenen Standort für den Lebensmittelversorger.</p> <p>Es ist falsch zu behaupten, dass sich aus dem Einzelhandelskonzept kein stadtplanerischer Optimierungsbedarf für Hambach ergäbe.</p> <p>Mit dem als Ersatz für den Treff 3000 etablierten Netto Markt wurde zwar das Nahversorgungsangebot modernisiert, es geschah aber wenig, um das eingeschränkte, discountorientierte Angebot aufzuwerten. So hat die Netto-Eröffnung keine substantielle Verbesserung des Nahversorgungsangebotes in Hambach gebracht. Ein Discounter ist durch einen anderen Discounter ersetzt worden. Durch Netto ist eine beschränkte Grundversorgung, die durch die anderen bestehenden Anbieter nur ergänzt wird, geschaffen worden. Damit ist eine gute Nahversorgung nicht gewährleistet.</p>	
--	---	--

<ul style="list-style-type: none"> • <i>ein Neubau eines Marktes im Einzelhandelskonzept ausdrücklich nicht gefordert wird.</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>die Stadt Neustadt sogar über eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsfläche pro Kopf verfügt.</i> • <i>dass es kein Optimierungsbedarf im Bereich Nahrung- und Genussmittel gibt.</i> <p><i>Die in 2018 durchgeführte Aufwertung des Marktes hat die Situation bereits verbessert.</i></p> <p><i>Die bereits angesiedelten Discounter (Globus Lebensmittelmarkt, Wasgau-Markt, Lidl, Aldi, Rewe, Penny, DM, usw.) im nächsten Umkreis von nur wenigen Kilometern bieten</i></p>	<p>Es ist falsch, dass mit der Umwandlung des Treff 3000-Standortes in einen Netto Markt eine ausreichende Nahversorgung in Hambach etabliert wäre.</p> <p>Für den Ortsteil Hambach wird im Einzelhandelskonzept 2011 Handlungsbedarf im Bereich Nahversorgung gesehen. Neuan-siedlungen werden nicht vorgeschlagen, weil 2011 noch keine Potenzialstandorte identifiziert werden können. Wegen der fehlenden Potenzialflächen wird eine erneute Prüfung der Ent-wicklungsoptionen in Hambach auf eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verschoben (Seite 129 f). Diese liegt in Kürze, in einer mit der Landesplanungsbehörde abgestimmten Fassung vor.</p> <p>Die Behauptung, dass der Neubau eines Lebensmittelmarktes nicht ausdrücklich gefordert wird, führt in die Irre. Im Ge-genteil, zusätzliche Verbesserungen in Hambach werden im Einzelhandelskonzept nur aufgrund fehlender Flächenpoten-ziale zeitlich verschoben.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Dass im Umkreis von wenigen Kilometern die Versorgung mit Lebensmitteln ausgezeichnet sei, wird nicht bestritten. Es geht aber um Nahversorgung, um wohnungsnah Einkaufsmöglich-keiten. Diese werden durch das Vorhaben in Hambach erheb-lich verbessert, trotz der in weiterer Entfernung vorhandenen Angebote.</p> <p>Die Zielsetzung der wohnungsnahen, möglichst fußläufigen Versorgung mit Gütern des Täglichen Bedarfs ist nicht nur im</p>	
--	--	--

<p><i>alles was zur Absicherung des täglichen Lebens notwendig ist und darüber hinaus. Diese besitzen eine sehr gute Verkehrsanbindung, verfügen über ausreichend Parkmöglichkeiten und liegen in Ortsrandlage oder gar in reinen Gewerbegebieten, hier besteht keine Beeinträchtigungen der Ortsbewohner. Für die Versorgung Hambachs gibt es den zentralgelegenen Netto City Markt (ehemals Treff 3000), dieser soll weiter betrieben werden.</i></p> <p><i>Die geplante Platzierung des neuen Einkaufsmarktes ist alles andere als fußläufig zentral gelegen, dies bedeutet dass hier die Einwohner Hambachs und Diedesfeld für ihre Einkäufe wieder das Auto benutzen und somit den ohnehin schon stark verkehrsbelastenden Verkehr noch mehr frequentieren. Schaut man sich den "Demographiebericht der Stadt Neustadt" und "Rheinland-Pfalz regional: Neustadt an der Weinstraße- von Simone Emmerichs und Romy Feldmann" an, so besteht keine Berechtigung für eine zusätzliche Ansiedlung eines Einkaufsmarktes.</i></p>	<p>Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt, sondern auch im Landesentwicklungsplan IV und dem Regionalplan Rhein-Neckar festgelegt.</p> <p>Das Ziel einer wohnungsnahen Versorgung kann nicht durch die Existenz von Einkaufsmöglichkeiten in einigen Kilometern Entfernung erreicht werden.</p> <p>Der Standort liegt innerhalb des Siedlungsgebiets von Hambach und ist somit als siedlungsintegriert einzustufen. Ein zentraler Versorgungsbereich ist in Hambach nicht ausgewiesen, so dass von daher dem Standort nicht die Integration abgesprochen werden kann. Die Distanzen zu den umliegenden Wohngebieten sind gering, so dass ein großer Teil der Wohnbevölkerung Hambachs innerhalb eines 10 bis 15 Minuten-Fußweges den Standort erreichen kann. Damit ist die fußläufige Integration des Standortes nachgewiesen. Damit ist die fußläufige Integration des Standortes nachgewiesen. 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 als erfüllt anzusehen.</p> <p>Die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes für einen großen Teil der Hambacher Bevölkerung ist nicht zu bestreiten.</p> <p>Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz weist in der neuesten Regionalprognose bis 2040, basierend auf dem Bevölkerungsbestand von 2017, eine Stagnation bzw. einen leichten</p>	
--	--	--

<p><i>Zudem muss man damit rechnen, dass wie in vielen Regionen bereits üblich der Online Handel von Lebensmitteln stark zunimmt. Werden hier in jegliche Richtung wertvolle Flächen zugepflastert, so hinterlassen wir unseren folgenden Generationen unnötige Betonwüsten. Der hier entstandene Schaden wäre aus Umwelt-und Naturschutzsicht nicht mehr reparabel.</i></p> <p><i>Dies spricht ganz klar gegen eine Ansiedlung eines weiteren Einkaufsmarktes.</i></p> <p><i>Die Stadt Neustadt bzw. die Ortsverwaltung Hambach sollte stattdessen sich überlegen, was man künftig verbessern kann um jungen Familien und Jugendlichen ihren Ort attraktiver zu gestalten, denn hier wäre mit Sicherheit die</i></p>	<p>Rückgang der Bevölkerung in Neustadt auf. Dies ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt Rheinland-Pfalz (-2,6%) keine auffällige Entwicklung. Es ist nicht davon auszugehen, dass angesichts der derzeit geringen Potenzialausnutzung (0,12 m² je Einwohner) in Hambach die Tragfähigkeit eines neuen Marktes gefährdet wäre. Zudem geht die „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Neustadt a.d.W., Hambach, Die-desfelder Weg, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ davon aus, dass das Nachfragevolumen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bis 2025 im Untersuchungsraum um 6,3% zunehmen wird. Dies wird durch eine steigende Kaufkraft im Einzelhandel und eine leicht zunehmende Bevölkerung begründet.</p> <p>Die Tragfähigkeit des geplanten Marktes ist durch die demographische Entwicklung in Neustadt nicht gefährdet.</p> <p>Die Entwicklung des Online Handels ist tatsächlich dynamisch und erreicht in einigen Branchen bereits Umsatzanteile von mehr als 25%. Der Online-Monitor des HDE 2018 weist die Bedeutung des Online Handels für die unterschiedlichen Einzelhandelsbranchen nach. Danach spielt derzeit das Online-Geschäft im Lebensmittelhandel praktisch keine Rolle. Der Online-Umsatzanteil im Lebensmittelhandel liegt bei rund 2%. Gleichzeitig ist, im Gegensatz zu anderen Einzelhandelsbranchen, die Entwicklungsdynamik des Lebensmittel-Online-Handel nicht sonderlich hoch, so dass in absehbarer Zeit die Online Bedeutung im Lebensmittelsegment nicht maßgeblich steigen dürfte. Auf lange Sicht sind höhere Marktanteile des Online Handels in der Lebensmittelbranche sicher nicht auszuschließen.</p>	
---	--	--

<p><i>'bessere Baustelle'. Ein Abwandern bzw. eine entstehende Vergreisung des Ortes kann meines Erachtens nur verhindert werden, wenn „gemeinschaftsbildende Maßnahmen“ getroffen werden. Man denkt darüber nach wie man alles Erdenkliche für den Tourismus tut, darüber hinaus sollte man jedoch nicht die ortsansässigen Bürger vergessen.</i></p> <p><i>Ein neuer Lebensmittelmarkt spielt hier mit Sicherheit keine Rolle, da die Lebensmittelversorgung bereits ausreichend ist.</i></p> <p>3. Keine Forderung der Hambacher Bürger für einen zusätzlichen Einkaufsmarkt</p> <p><i>Es fand am 19.-21. April im Alten Rathaus ein Workshop statt. Bei dieser Veranstaltung wurde von keinem Bürger der Bedarf an einem zusätzlichen Einkaufsmarkt geäußert, dies kann man übrigens auf folgender Seite auch visuell verfolgen (https://www.neustadt.eu/Bürger-Leben/Planen-Bauen/Wohnen/Entwicklungskonzept-Hambach/index.php?La= 1 &NavID=2 636.598&object=med,26 36.4922.1). PDF.</i></p> <p><i>Stattdessen wurde eine Verbesserung der Verkehrssituation versprochen.</i></p> <p><i>Durch den geplanten neuen Einkaufsmarkt würde es jedoch keine Verbesserung sondern eine "Verböserung" geben. Das Verkehrsaufkommen würde lt. Untersuchungsbericht 18.0804 um 1896 PkW-Bewegungen pro Tageszeitraum zusätzlich kommen. Die LkW-Bewegungen sind hier-</i></p>	<p>ßen. Allerdings wird die Entwicklung nicht so stark eingeschätzt, dass die Lebensmittelkonzerne derzeit bereit wären, auf die Investitionen in das stationäre Geschäft zu verzichten. Aufgrund der geringen Dynamik im Online Lebensmittelhandel ist die Annahme, dass in naher Zukunft durch die Online Konkurrenz großflächige Leerstände entstehen würden, nicht zu belegen.</p> <p>Diese Aussage ist so nicht richtig. Sicherlich war ein Hauptthema des Workshops Fragestellungen zum Verkehr und zum Tourismus. Bemängelt wurde aber unter dem Punkt „Dorfentwicklung“, dass wenig mobile Menschen in Hambach Probleme haben sich zu versorgen und eine gute Versorgung nur mit dem PKW zu erledigen ist. Aus diesem Grund ist es auch nicht korrekt, dass das Vorhaben zu einer stärkeren Verkehrsbelastung führen wird. Vielmehr werden auch Verkehre vermieden, da die Nahversorgung vor Ort verbessert wird.</p>	
---	--	--

<p><i>bei noch überhaupt nicht berücksichtigt. Anstatt den Verkehr aus dem Ort zu halten würde dieses Vorhaben noch zusätzlichen Verkehr erzeugen.</i></p> <p><i>In der direkten Nachbarschaft des geplanten Marktes befindet sich das Schwimmbad, die Schulen sowie der Sportplatz. Dies bedeutet, dass hier ständig Kinder unterwegs sind und diese durch den zusätzlichen Verkehr massiv gefährdet werden würden.</i></p> <p><i>Die Bürger haben einen zusätzlichen Einkaufsmarkt nicht gewünscht, daher ist dieses Vorhaben abzulehnen.</i></p> <p>4. Unzulässige Benachteiligung der Anwohner <i>Es wurde offensichtlich bei dem Vorhaben keinerlei Interessensprüfung in Richtung der Anwohner betrieben.</i></p> <p><i>Bei der Entscheidung des Umbaus unseres Gebäudes im Jahr 2010 gab es sehr wichtige Punkte für unser Vorhaben. Ein Grund dies umzusetzen, war der bestehende Bebauungsplan, in welchem die Ansiedlung von Betrieben nördlich unseres Hauses nicht zulässig sind. Ein anderer die ohnehin schon starke Belastung durch das hohe Verkehrsaufkommen in der Mittelhambacher Straße.</i></p> <p><i>Eine Teil-Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Änderung des Bebauungsplans "Dammstraße" hat zur Folge, dass ich/wir in meinen/unseren Rechten eingeschränkt und massiv benachteiligt werde/n durch:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Lärmbelastung</i>	<p>Es ist nicht korrekt, dass die Interessen der Anwohner bei dem Vorhaben außer Acht gelassen wurden.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen. Diese Vorschrift ist eine materiell-rechtliche Vorschrift. Das Abwägungsgebot wird dann in der materiellen Rechtmäßigkeit geprüft.</p> <p>Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (Ermittlungsgebot).</p> <p>§ 2 Abs. 3 BauGB ist eine Verfahrensvorschrift, die Mängel bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials erfasst. Die Vorschrift umfasst Mängel im Abwägungsvorgang,</p>	
---	---	--

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Ein stark erhöhtes Verkehrsaufkommen</i> • <i>Zerstörung eines landschaftlich und klimaökologisch wertvollen Gebietes.</i> 	<p>Abwägungsausfall (Eine Abwägung hat gar nicht stattgefunden) und Abwägungsdefizit (Nach Lage der Dinge wurden Belange nicht in die Abwägung eingestellt, die eingestellt hätten werden müssen.)</p> <p>Der Prozess der Abwägung kann erst nach der Beteiligung der Fachbehörden und Öffentlichkeit durchgeführt werden, weil erst dann alle abwägungsrelevanten Fragestellungen (insbesondere im Hinblick auf die Interessen der Bürger) bekannt sind. Genau aus diesem Grund werden als Grundlage für die kommunale Abwägung auch verschiedene Gutachten (u.a. Verkehr, Lärm etc.) erstellt.</p> <p>Das Abwägungsgebot wird nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde innerhalb dieses Rahmens in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet. Das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange innerhalb des vorgesehenen Rahmens ist die elementare planerische Entscheidung der Gemeinde über die städtebauliche Ordnung und Entwicklung.</p> <p>Somit hat das nun laufende Bauleitplanverfahren u.a. auch die Aufgabe im Rahmen des Beteiligungsprozesses die Interessen der Anwohner zu ermitteln und im Zuge der daran anschließenden Abwägung einen Interessenausgleich zwischen privaten und öffentlichen Belangen herbeizuführen.</p> <p>Es ist richtig, dass der bestehende Bebauungsplan nördlich der Mittelhambacher Straße Rebland vorsah. Dieser Bebauungs-</p>	
--	--	--

<p><i>Hier hat man offensichtlich die Interessen der Anwohner nicht genügend berücksichtigt, sondern zugunsten des Investors entschieden. Würde das Vorhaben umgesetzt führt dies zwangsläufig zu einer Wertminderung unseres Anwesens und somit zu einer weiteren massiven Benachteiligung unsererseits.</i></p>	<p>plan stammt allerdings aus dem Jahr 1977. Es ist aber ein üblicher Prozess, dass sich im Laufe der Jahre städtebauliche Rahmenbedingungen und Leitideen ändern und Bebauungspläne an diese geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Bei dieser Änderung werden selbstverständlich alle Auswirkungen des Bebauungsplanes ermittelt und in die Abwägung unter Berücksichtigung der Interessen der Anwohner eingestellt. Hierzu gehören auch die Auswirkungen durch Verkehr, Lärm oder die ökologischen Auswirkungen (siehe unten).</p> <p>Alle kommunalen Planungen zur Entwicklung und Erschließung von Bauland beeinflussen den Grundstücksmarkt und können sowohl zu Wertverlusten als auch zu Wertzuwächsen für Immobilien und Grundstücke führen. Obwohl es keinerlei Anhaltspunkte für konkret zu befürchtende Wertverluste von Grundstücken durch das geplante Vorhaben gibt, wäre grundsätzlich eine Verletzung der Eigentumsrechte betroffener Grundstückseigentümer nach Art. 14 Abs. 1 GG zu berücksichtigen. Allerdings betreffen die rechtmäßige hoheitliche Zulassung von Bauvorhaben in der Nachbarschaft und die dadurch bedingte Minderung des Marktwertes eines Vermögensgutes in der Regel nicht den Schutzbereich des Eigentumsrechts. Hierzu gibt es auch eine Vielzahl entsprechender Rechtsprechungen (BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, Az.: 4 A 1001.04, NVwZ 2006, 1055 ff., Rn. 409 bei juris, BVerfG, Kammerbeschluss vom 24.01.2007, Az.: 1 BvR 382/05, NVwZ 2007, 805 ff., Rn. 20 bei juris; hier speziell für eine Windkraftnutzung: BayVGH, Beschluss vom 05.10.2007, Az.: 22 CS 07.2073; VG Münster, Urteil vom 21.09.2012, Az.: 10 K 785/11, Rn. 46 ff. bei juris).</p>	
---	---	--

<p><i>Es erfolgte weder eine intensive Prüfung von Alternativstandorten, noch erfolgte eine Abwägung der Interessen der Anwohner um hier eine Benachteiligung der Anwohner auszuschließen.</i></p> <p><i>Das Vorhaben ist deshalb abzulehnen.</i></p> <p>5. Bereits vorhandene wohnortnahe Lebensmittelversorgung wird absehbar zerstört</p> <p><i>Die für viele Hambacher Bürger lieb gewonnenen Betriebe:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Frischemarkt Becker, Hambacher Str. 48,</i>• <i>Netto City Markt, Weinstraße 71,</i>• <i>Obst- und Gemüseladen Tu] und Bio], Weinstraße 94,</i>• <i>Bäckerei Stephan, Weinstraße 261</i> <p><i>versorgen uns.</i></p> <p><i>Diese Betriebe haben eine sehr gut integrierte Lage und sind von einer großen Zahl an Einwohnern fußläufig erreichbar. Alle diese Betriebe werden in ihrer Existenz bedroht und alte Menschen werden keine wohnortnahe Versorgung mehr haben.</i></p> <p><i>Das Vorhaben ist deshalb abzulehnen.</i></p>	<p>Auch Alternativstandorte wurden geprüft.</p> <p>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.</p> <p>Mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.</p>	
---	---	--

<p>6. Die Klimatologie wurde bei der Planung nicht berücksichtigt</p> <p><i>Nach BauGB §1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 7, 8 und 12 und nach LKSG ist das Vorhaben aufgrund der vorherrschenden klimatischen Bedingung im Plangebiet abzulehnen.</i></p> <p><i>Das Plangebiet hat eine sehr hohe klimaökologische Bedeutung.</i></p> <p><i>Die klimatischen Veränderungen der letzten Jahrzehnte haben in Mitteleuropa neben einer Erhöhung der Durchschnittstemperaturen insbesondere auch zu einer Erhöhung der Anzahl von Tagen mit starker Wärmebelastung geführt. Auch zukünftig ist von einer weiteren Intensivierung der Wärmebelastung auszugehen. Im Bereich von Siedlungen und insbesondere im städtisch verdichteten Raum können sich regelrechte Wärme- oder gar Hitzeinseln bilden, die sich im Vergleich zur unbebauten Umgebung auch nachts nur langsam und in geringerem Umfang abkühlen. Bei bestimmten Wetterlagen kann es, bedingt durch einen nur geringen bodennahen Luftaustausch, in dicht besiedelten Räumen außerdem zu einer erhöhten Anreicherung von Luftschadstoffen kommen.</i></p> <p><u>Auszüge aus dem Klimawandelbericht Rheinland Pfalz von 2013:</u></p> <p><i>Bei aller Unsicherheit über die künftige Klimaveränderung und die daraus resultierenden Folgen ist in den Handlungsfeldern insofern ein mehr oder weniger großer Entscheidungsdruck gegeben, als Landnutzer, Kommunen oder Un-</i></p>	<p>Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die klimaökologischen Auswirkungen des geplanten Einkaufsmarktes untersucht. Hierbei wurden einander zwei unterschiedliche Modelle der Marktanordnung gegenübergestellt. Modell 1 entspricht der Variante aus dem Bebauungsplan (Vorentwurf vom 07.11.2018, Grundlage für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), in Modell 2 wird der Einkaufsmarkt um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben angeordnet. Das Klimagutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Modell 2 das klimaökologisch bessere Modell ist. Aus diesem Grund wird der Entwurf des Bebauungsplanes nun überarbeitet und gem. dem Vorschlag aus Modell 2 angeordnet.</p> <p>Damit wird die dem Talzug folgende Kaltluftschneise in großen Teilen offengehalten. Der Kaltluftzug wird nicht zum Erliegen kommen. Klimaökologische Auswirkungen im Hinblick auf eine höhere Hitzebelastung der Bürger sind nicht zu erwarten, zumal in Richtung der ostwärts, dem Gefälle folgenden Kaltluft nur noch Sportanlagen, aber keine bewohnten Bereiche mehr vorhanden sind.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der vorgesehene Verbrauchermarkt wird um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben verschoben.
--	---	--

ternehmer heute Planungs- und Maßnahmenentscheidungen treffen müssen, die in ihrer Auswirkung Jahre bis Jahrzehnte in die Zukunft reichen können.

In der ebenfalls 1992 in Rio verabschiedeten Klimarahmenkonvention heißt es in Artikel 3: „Die Vertragsparteien sollen Vorsorgemaßnahmen treffen, um den Ursachen der Klimaänderungen vorzubeugen, sie zu verhindern oder so gering wie möglich zu halten und die nachteiligen Auswirkungen der Klimaveränderungen abzuschwächen. In Fällen, in denen ernsthafte oder nicht wieder-gutzumachende Schäden drohen, soll das Fehlen einer völligen wissenschaftlichen Gewissheit nicht als Grund für das Aufschieben solcher Maßnahmen dienen.“

Infolge des Klimawandels werden sich Landschaftsbilder und Raumnutzungen verändern, was zu zusätzlichen konkurrierenden Nutzungsansprüchen an den Raum führen kann. Diese komplexen Veränderungen und absehbaren Nutzungskonflikte erfordern schon jetzt strategische und integrative Planungsansätze. Landes- und Regionalplanung sehen sich vor die Aufgabe gestellt, weitreichende Raumnutzungsentscheidungen zu treffen, die u. a. sowohl Vermeidungs- und Minderungsstrategien als Beitrag zum Klimaschutz als auch Anpassungsmaßnahmen als Beitrag zur Folgenbewältigung an die zu erwartenden Klimaveränderungen berücksichtigen. Für die Anpassung an den Klimawandel sind die Risikovorsorge für Hochwasserschutz in den Flussgebieten, der Schutz vor Hitzefolgen und vor Wasserknappheit sowie die Berücksichtigung klimabedingter

<p><i>Veränderungen im Tourismusverhalten und in den Lebensräumen von Tieren und Pflanzen von wesentlicher Bedeutung. Sowohl starke Wärme- wie auch Luftschadstoffbelastungen können Auswirkungen auf Gesundheit, Wohlbefinden und Leistungsfähigkeit des Menschen haben. Für die Regionalplanung und Bauleitplanung ergibt sich daher die Aufgabe, insbesondere im Zusammenhang mit der zukünftigen Stadtplanung durch die Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Frisch- und Kaltluftströme angemessene Durchlüftungsverhältnisse in den Siedlungsräumen sicherzustellen.</i></p> <p><i>Das Plangebiet und das daran nach Westen anschließende Gebiet trägt erheblich zur Kaltluftproduktion bei. Die im Osten des Plangebietes bereits versiegelte Fläche stellt eine nur minimale Vorbelastung dar, da diese Fläche direkt am Diedesfelder Weg liegt. Ich/wir widerspreche/n hiermit ihren Ausführungen zu diesem Thema auf Seite 30 der Begründung zum BPlan Dammstraße III. Änderung (Argus Concept 12.11.18).</i></p> <p><i>Das Vorhaben widerspricht auch Landesrecht. So kommt der Kommune nach § 9 LKSG eine allgemeine Vorbildfunktion im Hinblick auf die Verbesserung des Klimaschutzes zu und die Belange des Klimaschutzes sind bei allem Handeln öffentlicher Stellen mit zu berücksichtigen. Da dies offensichtlich bei dem Vorhaben nicht berücksichtigt wurde und es Klimaschutzziele zuwider läuft, ist es abzulehnen.</i></p>		
--	--	--

<p>7. Es erfolgte keine seriöse Untersuchung von Alternativstandorten zur vorliegenden Planung</p> <p><i>Auf den Seiten 4 bis 6 der ‚Begründung zum BPlan Dammstraße III. Änderung‘ (Argus Concept, 12.11.2018) - nachfolgend Bericht genannt - werden Planungsalternativen genannt und es wird ausgeführt, dass diese für den Bau eines Lebensmittelmarktes nicht in Frage kommen.</i></p> <p><i>Zusammenfassend ist der Bericht vollkommen unzulänglich und enthält darüber hinaus fragwürdige Aussagen; eine notwendige, seriöse Prüfung von Alternativstandorten ist nicht vorgenommen worden. Bevor die vorliegende Planung weitergeführt wird, ist daher eine solche Untersuchung von Alternativstandorten vorzunehmen.</i></p> <p><i>Dem Bericht ist nicht zu entnehmen, wer auf welche Weise die Alternativstandorte untersucht haben soll. Es bleibt unklar, ob eine solche Untersuchung überhaupt stattgefunden hat und, falls ja, auf welcher Basis und mit welchem Vorgehen untersucht wurde. Die (negativen) Ergebnisse der Untersuchung sind weder nachvollziehbar noch plausibel.</i></p> <p><i>Der Bericht klassifiziert die Flächen Nr. 5 und Nr. 6 als gut für die Ansiedlung eines Marktes geeignet (vgl. Seite 5 und 6). Der Bericht und einige Presseartikel unterstellen dann, dass diese Flächen zur Bebauung nicht in Frage kommen, da es sich jeweils um einen regionalen Grünzug und um Vorranggebiet für Landwirtschaft handelt.</i></p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan fasst nur kurz ein Gutachten zur Standortfindung zusammen, das Ende 2017 / Anfang 2018 ebenfalls durch das Büro ARGUS CONCEPT erarbeitet wurde. Die Begründung zum Bebauungsplan nennt hierbei auch die untersuchten Faktoren und erläutert die Entscheidungsgründe für die Fläche 4. Nicht abgestritten wurde hierbei, dass auch die untersuchten Flächen 5 und 6 generell für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet sind. Allerdings stehen derzeit landesplanerische Belange diesen Flächen entgegen.</p> <p>Das Standortgutachten wurde auch zu Beginn des Jahres 2018 mit der SGD Süd abgestimmt. Ergebnis war, dass die Landesplanung ein Zielabweichungsverfahren für die nicht integrierten Flächen 5 und 6 ablehnt, solange noch eine geeignete und integriert gelegene Fläche vorhanden ist, für die ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist. Diese Abstimmung erfolgte in einem persönlichen Gespräch. Eine schriftliche Stellungnahme der Landesplanung hierzu existiert nicht.</p> <p>In der Folge konzentrierte der Vorhabenträger daher seine Grundstücksakquisition auf das Bebauungsplangebiet (Fläche 4). Wären die Bemühungen zum Grunderwerb gescheitert (und nur dann), hätte die Landesplanung ein Zielabweichungsverfahren für eine der beiden anderen Flächen in Betracht gezogen.</p>	
--	---	--

<p><i>Tatsache ist mithin, dass die SGD in die Planungen bisher nicht mit eingezogen wurde und damit auch keine seriöse Prüfung von Alternativstandorten erfolgt sein kann.</i></p> <p><i>Die im Widerspruch hierzu stehenden Aussagen der Politiker lassen nur den Schluss zu, dass gegenüber der Bevölkerung bewusst mit Falschaussagen argumentiert wird oder die Politiker nicht voll informiert sind.</i></p> <p><i>Sollte die Stadt Neustadt an der Planung eines eigentlich nicht benötigten Lebensmittelmarktes für Hambach festhalten ist in jedem Fall zu fordern, dass die Verantwortlichen die möglichen Alternativstandorte seriös auf alle Belange hin neu (bzw. erstmals wirklich) untersuchen. Die im Bericht genannten beiden Standorte Nr. 5 und 6 weisen für einen Markt gegenüber dem nun geplanten Gebiet wesentliche Standortvorteile auf (u.a. weniger Verkehrsgefährdung, weniger Belastung von Anwohnern, bessere Erreichbarkeit usw).</i></p> <p><i>Bei einer solchen Untersuchung der Alternativstandorte müssen dabei m.E. auch wirkliche Anstrengungen unternommen werden, an sich besser geeignete Standorte trotz möglicherweise notwendiger zusätzlicher Abstimmungen mit der SGD durchzusetzen. Zielabweichungsverfahren zur Erschließung eines besser geeigneten Standortes sind durchführbar und Erfolg versprechend, wie die Ansiedlung des Wasgau Marktes in Maikammer gezeigt hat. Die Einordnung eines Gebiets als regionaler Grünzug / Vorrangge-</i></p>		
---	--	--

<p><i>biet für die Landwirtschaft schließt dieses nicht automatisch als möglichen Standort für einen Einzelhandelsmarkt aus.</i></p> <p>8. Der Gewässerschutz wurde bei der Planung nicht berücksichtigt <i>Der Schutzabstand von 10 m zum Pfuhlwiesengraben nach LWG ist in der derzeitigen Planung nicht eingehalten und somit der Gewässerschutz nicht gegeben.</i></p> <p><i>Das Vorhaben ist deshalb abzulehnen. Aus Gründen des Gewässerschutzes verwehre mich gegen eine Ausnahmegenehmigung zu jeglicher Bebauung des Schutzstreifens.</i></p> <p>9. Das Vorhaben führt zu erhöhter Hochwassergefahr <i>Der Pfuhlwiesengraben war trotz des extrem trockenen Sommers 2018 zweimal über die Ufer getreten. Die geplante Bebauung mit enorm langer Westfront in Hanglage wird wie eine Barriere gegen abfließendes Wasser wirken und Hochwasser begünstigen. Das Vorhaben ist deshalb abzulehnen.</i></p> <p>10. Die Lärmschutzvorgaben werden nicht eingehalten <i>Der Lärmschutz für unser Anwesen Mittelhambacher Str. 17 nach BauNVO § 4 ist nicht eingehalten und das Vorhaben kann schon allein aus diesem Grund nicht an dieser</i></p>	<p>Zum Pfuhlwiesengraben wird ein ausreichend großer Abstand eingehalten. Seine ökologischen Funktionen, die durch abschnittweisen Ufer- und Sohlverbau innerhalb der Ortslage ohnehin schon beeinträchtigt sind, werden nicht weiter verschlechtert.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Auch besitzt der Pfuhlwiesengraben keinerlei Retentionsräume im Plangebiet. Auswirkungen auf die Hochwassersituation werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Im Entwässerungsantrag werden Nachweise geführt, dass der geplante Lebensmittelmarkt die Hochwasserlage nicht verschärft. Hierzu dienen das geplante Gründach, die Rückhalte- und Sedimentationsbecken unter den Parkplätzen wie auch der Rückhalte- und Sickerraum unter der Mulde an der Nordseite des Marktes.</p> <p>Diese Aussage ist falsch, nach Tabelle 5, Seite 24 der Immissionsprognose 18.0804 vom 21.02.2019 werden die Vorgaben der TALärm erfüllt.</p>	<p>Der Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird auf 10 m vergrößert. In dem 10 m-Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird ein Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken vorgesehen.</p>
---	---	--

<p><i>Stelle realisiert werden. Der „Schalltechnische Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros Für Bauphysik, Bad Dürkheim, DipL-Ing. Ch. Malo“ vom 21.09.2018, welcher den Planunterlagen beiliegt, ergibt zu hohe Geräuschemissionen nach TALärm für meine Wohnung.</i></p> <p><i>Anders als in dem Untersuchungsbericht dargestellt, handelt es sich beim Wohngebiet Mittelhambacher Straße um ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO. Bereits die im Untersuchungsbericht ermittelten Wert überschreiten die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Grenzwerte.</i></p> <p><i>Darüber hinaus wurden fälschlicherweise in Ziffer 5.7.1 der Begründung zum Bebauungsplan und zum schalltechnischen Untersuchungsbericht vom 21.09.2018 mehrere Faktoren nicht berücksichtigt, welche zu höheren Schallemissionen als im Untersuchungsbericht führen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• So bezieht der Untersuchungsbericht in seinen Beurteilungsgrundlagen die vom Stadtrat NW in Aussicht gestellte Nutzung des Parkplatzes an Sonn- und Feiertagen für Besucher von Veranstaltungen (24 Stunden/Tag) in Hambach nicht mit ein (zusätzlich eventuell Besucher des Hambacher Schlosses, die hier in einen Shuttle-Bus umsteigen sollen).</i> <i>• Auch die mögliche Öffnung des Marktes (Backshop) an Wochenenden wurde nicht beachtet.</i> 	<p>Der Bebauungsplan „Dammstraße“ setzt die Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße als Dorfgebiet fest. Damit ist das Lärmgutachten mit seiner Annahme von Mischgebietswerten korrekt. Laut TA Lärm gelten hier die gleichen Werte.</p> <p>Das Befahren des Parkplatzes bei Veranstaltungen, die nicht vom Marktbetreiber durchgeführt werden, ist nicht Gegenstand der immissionsschutzrechtlichen Bewertung des gewerblichen Betriebes. Hier kann ggf. zusätzlich je nach Art der Veranstaltung eine Bewertung durchgeführt werden, die jedoch nicht Bestandteil der Beauftragung, Bewertung der gewerblichen Nutzung eines Vollsortimenters, ist.</p> <p>An Sonn- und Feiertagen könnte zwischen 7.00 Uhr und 16.00 Uhr der Backshop geöffnet sein. Bis auf die verlängerten Zeiten erhöhter Empfindlichkeit an Sonn- und Feiertagen gegen-</p>	
--	---	--

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Weiterhin bezieht der schalltechnische Untersuchungsbericht etwaige zusätzliche maschinentechnische Einrichtungen wie z.B. eine Müllpresse oder auch Container für Papier oder Glas nicht mit ein.</i> • <i>Auch eine etwaige Paketstation o.ä. würde die Geräuschemission weiter erhöhen, ggf. sogar im 24-Stunden-Betrieb.</i> • <i>Darüber hinaus wurden auch die Geländeeigenschaften (Hanglage, Schalltrichter) nicht berücksichtigt.</i> 	<p>über den Werktagen gelten die gleichen Immissionsrichtwerte. Da der EDEKA-Markt an Werktagen aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt, wird dies auch an Sonn und Feiertagen der Fall sein. Dies gilt insbesondere, da die Kundenanzahl und die Summe der anliefernden Lkw an Sonn- und Feiertagen deutlich geringer sind. Das Spitzenpegelkriterium der TALärm wird von den von dem Betriebsgelände ausgehenden Geräuschen an Werk- und Sonntagen erfüllt.</p> <p>Ein Papierpresscontainer wurde bei der Immissionsprognose berücksichtigt. Im Verhältnis zu den Be- und Entladegeräuschen der Lkw ist Waren an der Andockstation ist die Müllentsorgung nicht immissionsrelevant und kann sogar vernachlässigt werden. Es muss hier unterschieden werden zwischen der subjektiven Wahrnehmung eines Schallereignisses und dem Beurteilungspegel, gemittelt auf 16 Stunden im Tagzeitraum als Beurteilungspegel.</p> <p>Der Betrieb der Paketstation ist nicht Bestandteil der gewerblichen Untersuchung des Edeka- Marktes. Auch der Betrieb der Paketstation ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Weder die Anzahl der zu- und abfahrenden Kunden und der ggf. vorhandenen Synergieeffekte mit dem Markt noch die Anzahl der zusätzlichen Lkw oder Sprinter auf dem Betriebsgelände. Es wären ggf. sogar zwei unterschiedliche gewerbliche Betriebe und somit getrennt voneinander zu bewerten.</p> <p>Die Geländehöhen wurden berücksichtigt, daher auch die Lage der Schallquellen und der Immissionsorte im Geländeverlauf.</p>	
---	---	--

<ul style="list-style-type: none">• <i>Des Weiteren wurde nicht ausreichend berücksichtigt, dass erheblicher Lärm durch den Kunden- und Mitarbeiterverkehr entsteht (Fahrgeräusche, Einparken, Türenschlagen). Laut schalltechnischem Untersuchungsbericht ist mit einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, d.h. fast 1.900 Pkw-Bewegungen, die ausschließlich durch den Einkaufsmarkt zustande kommen (siehe Ziffer 7.1.1, Seite 39 und 40).</i>• <i>Nicht ausreichend berücksichtigt wurde auch der beträchtliche Lärm, der durch klappernde Einkaufswagen auf der asphaltierten Fläche entsteht, sowie</i>• <i>der Lärm durch klappernde Getränkekisten wegen des Getränkemarkts, sowie</i>• <i>der Schall der auf den Anlieferungsfahrzeugen installierten Kühlaggregate mit ständig laufenden Kompressoren.</i>• <i>Ebenso nicht ausreichend berücksichtigt wurde der gesamte Anlieferverkehr und damit verbundene Schallemissionen (Fahrgeräusche, Geräusche beim Be- und Entladen, z. B. bei Rollregalen), die zudem auch außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes zu erwarten sind.</i>• <i>Nicht ausreichend berücksichtigt wurden auch die Geräusche, die beim Betrieb des Marktes rund um die Uhr zu erwarten sind (u. a. Lüftungs- und Klimaanlage, Kälteanlagen, Kondensatoren etc.).</i>	<p>Des Weiteren wurde auf der sicheren Seite liegend mit der Bodenabsorption 0 (schallhart, 100% Reflektion) gerechnet, so dass das Ergebnis deutlich auf der sicheren Seite liegt.</p> <p>Diese Behauptungen sind falsch, die immissionsrelevanten Schallquellen des geplanten Marktes wurden alle in der Immissionsprognose berücksichtigt und auch dokumentiert.</p>	
---	---	--

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Auch notwendige Schneeräumung im Winter wurde nicht beachtet (auch während der Nachtstunden).</i> <p><i>Insgesamt wurden im Bericht damit zu niedrige Werte ermittelt, die aber bereits jetzt über den Grenzwerten für ein allgemeines Wohngebiet liegen.</i></p>	<p>Generell obliegt dem Eigentümer eines Grundstücks die Verkehrssicherungspflicht. Hierzu zählt auch das Schneeräumen im Winter. Wird der Markt ab 6.00 Uhr beliefert, so muss, wenn möglich, vorher das Grundstück in einen Zustand versetzt werden, dass Fremde es gefahrlos betreten können. Auch ist bei Neuschnee die Anlieferung wesentlich schwerer, da der Handhubwagen nicht benutzt werden kann oder sich kaum bewegen lässt. Die Geräusche des Räumdienstes könnten den in der Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwert an der umliegenden Wohnbebauung überschreiten.</p> <p>Nach Nummer 7.1 der TALärm, Ausnahmeregelung für Notsituationen gilt:</p> <p><i>„Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.“</i></p> <p>Hier stellt sich die Frage, ob das Ruhebedürfnis der Anwohner höher zu bewerten ist als die körperliche Unversehrtheit der Nutzer des Parkplatzes. Da der gewerbliche Räumdienst in der Regel mehrere Flächen von Schnee und Eis zu befreien hat, kann dieser nicht erst nach 06.00 Uhr beginnen zu räumen und alle privaten und/oder öffentlichen Flächen, die zu räumen sind, bis zum Beginn des Publikumsverkehrs Schnee- und Eisfrei haben. Die Frage ob das Schneeräumen vor 6.00 Uhr aus</p>	
--	--	--

<p><i>Der schalltechnische Untersuchungsbericht geht aufgrund einer Vorgabe seines Auftraggebers (GWO Geschäftsführung GmbH) davon aus, dass die südlich des geplanten Marktes liegenden Flächen (Mittelhambacher Straße) als Mischgebiet (MI) zu klassifizieren sind. Dies hätte zur Folge, dass maximal Geräusche von 60 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) nachts (Immissionsrichtwerte) entstehen dürften (TA Lärm, Nr. 6.Id).</i></p> <p><i>Die Einstufung des Wohngebiets entlang der Mittelhambacher Straße als Mischgebiet ist unzutreffend. Eine nachvollziehbare Begründung für diese falsche Annahme des Verfassers des Berichts ist weder dem Untersuchungsbericht selbst noch der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.</i></p> <p><i>Nach der Rechtsprechung ist bei der Klassifizierung eines Baugebietes nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO allein die vorhandene Bebauung und nicht der Flächennutzungsplan maßgeblich! Selbst wenn im Flächennutzungsplan im gesamten Bereich oder in einem Teil desselben eine andere Festlegung bestehen sollte, ist dies für die Klassifizierung des Baugebiets unbeachtlich.</i></p> <p><i>Das Gebiet ist nach der vorhandenen Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße und der Weinstraße aber ganz unzweifelhaft als ein allgemeines Wohngebiet (WA)</i></p>	<p>schalltechnischer Sicht zulässig ist oder nicht ist aus unserer Sicht nicht die vorrangige Frage, sondern ob es aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Marktbetreibers und organisatorischen Gründen des Räumdienstes erforderlich ist.</p> <p>Alle Einwände beruhen einzig auf der Annahme der Gebietseinstufung WA statt MI. Hier wird erneut auf den für die Mittelhambacher Straße rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen, der hier ein Dorfgebiet ausweist.</p>	
--	--	--

nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu klassifizieren. Dies hat auch der zuständige Stadtplaner, Herr Adams, in der Bürgersprechstunde am 11. Oktober 2018 in Hambach so bestätigt, was mehrere Anwesende bezeugen können.

Für allgemeine Wohngebiete gelten aber nach der TA Lärm (Nr. 6.1 e) deutlich strengere Grenzwerte als für Mischgebiete, und zwar 55 dB(A) tagsüber und von 40 dB(A) nachts. Diese Immissionsrichtwerte werden gemäß schalltechnischem Untersuchungsbericht sehr deutlich überschritten. Etwaige vorgesehene Lärmschutzmaßnahmen reichen daher bei weitem nicht aus. Als Anwohner müsste ich daher damit rechnen, unzumutbaren Lärmbelastungen ausgesetzt zu sein.

Dadurch würde meine Gesundheit gefährdet. Die Behörden sind im Rahmen der Planung dazu verpflichtet, die Bevölkerung vor solchen unzumutbaren Störungen und der Gefährdung ihrer Gesundheit zu schützen. Im vorliegenden Fall verstoßen die unzulässige Einstufung als Mischgebiet und der an den für ein solches gültigen Grenzwerte ausgerichteten Lärmschutzmaßnahmen gegen das Rücksichtnahmegebot gem. §15 BauNVO. Nach dieser Bestimmung sind bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind. Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Diesem Ziel wird die

<p><i>Planung ausweislich der schalltechnischen Untersuchung in keinsten Weise gerecht. Wie oben im Einzelnen dargestellt wurden eine ganze Reihe von Faktoren im Untersuchungsbericht nicht berücksichtigt, die Ursache beträchtlicher Geräuschemissionen sind. Die falsche Klassifizierung des Baugebiets als Mischgebiet führt dann zur Annahme von deutlich zu hohen Grenzwerten, die gerade noch unterschritten werden können.</i></p> <p><i>Die schalltechnische Untersuchung und damit die gesamte Planung trägt somit rein den Interessen des Marktbetreibers Rechnung und missachtet das Rücksichtnahmegebot. Meine/Unsere Interessen als Anwohner werden nicht berücksichtigt und zu meinen/unseren Lasten wird gegen gesetzliche Bestimmungen, insbesondere die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse verstoßen.</i></p> <p><i>Gerade die rückwärtige Ruhezone meines/unseres Anwesens ist in besonderem Maße schutzbedürftig und schutzwürdig. Diese Zone soll bei zur Straße hin ausgerichteten Häusern einen Ruhebereich schaffen, in den der Straßenlärm nicht eindringen soll.</i></p> <p><i>Von dem geplanten Vorhaben gingen dagegen unzumutbare Belästigungen für die rückwärtige Ruhezone meines/unseres Anwesens aus. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass z.B. Ladegeräusche aufgrund ihrer unregelmäßigen Frequenz, ihrer hohen Impulshaltigkeit, z.B. durch das Klirren und Klappern leerer Glasflaschen oder durch den Schlag von Metall auf Metall beim Bewegen von Transportbehältern und der dadurch verursachten unangenehmen</i></p>		
--	--	--

<p><i>Tonlagen allgemein als die Wohnruhe sehr störend empfunden werden.</i></p> <p><i>Zusammenfassend ist das Vorhaben abzulehnen, weil es in der aktuell geplanten Form unzulässig ist und der Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung die Anforderungen BauGB (1 Abs. 6 Nr. 1, 7c, 7e) nicht erfüllt.</i></p> <p>11. Ein landschaftlich wertvolles Gebiet würde zerstört <i>Ich/wir widerspreche/n den Ausführungen auf Seite 34 der Begründung zum BPlan Dammstraße III. Änderung (erstellt durch Argus Concept 12.11.18), Ziffer 6.2.6. Die Aussage, dass das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet „stark anthropogen überformt“ wirke und „vom Betrachter als wenig attraktiv wahrgenommen“ werde ist vollkommen haltlos, mit keinerlei Begründung versehen und damit auch willkürlich.</i></p> <p><i>Welches Ortsbild ist nicht „anthropogen“ geformt? Wenn die Aussagen zutreffen würden, hieße das, dass keine Kulturlandschaft als attraktiv wahrgenommen werden kann, eine Aussage die geradezu absurd wäre. Im Planungsgebiet befinden sich keine gewerblichen Bauten und das einzige zu erkennende Infrastrukturelement ist eine Stromleitung am Südrand des Plangebietes. Es dient Spaziergänger und Kindern als Ort der Erholung innerhalb der Gemeinde.</i></p> <p><i>Die Begründung ist dadurch geprägt dass mit nicht stichhaltigen Argumenten eine ansonsten nicht begründbare Planung unterstützt werden soll. Eine objektive Bewertung</i></p>	<p>Die Beschreibungen zum Landschaftsbild in der Begründung zum Bebauungsplan beziehen sich in erster Linie auf die unmittelbare Umgebung des geplanten Marktstandortes und nicht auf die gesamte Ortslage von Hambach. Die Begründung des Bebauungsplanes verkennt hierbei nicht, dass insgesamt der Großraum um Hambach sowie auch der historische Ortskern von Hambach aus Gesichtspunkten des Ortsbild- und Landschaftsbildschutzes schützenswerte Strukturen besitzt, in denen eine Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes nicht oder nur unter erheblichem Aufwand verträglich zu gestalten wäre. Für das Plangebiet und dessen Umgebung trifft dies von allen Bereichen in Hambach aber am wenigsten zu.</p> <p>Das Plangebiet liegt als Insel in einem Raum, dessen Landschafts- bzw. Ortsbild bereits durch die Anlage von Straßen, Wohnbebauung, gewerblichen Bauten, Feuerwehrgerätehaus sowie großflächigen Freizeitanlagen (Sportplatz, Schwimmbad) sowie technische Infrastrukturelemente (u.a. Leitungen) vollständig überformt ist. Zumindest bis zur Hambacher Mühle im Osten prägen damit anthropogene Veränderungen deutlich das Landschaftsbild. Weiterhin wird das Umfeld der Fläche bestimmt durch die hier prägende landwirtschaftliche Nutzung</p>	
---	---	--

<p><i>des Gebiets muss feststellen, dass es sich um ein besonders schützenswertes Gebiet handelt, das eine harmonische Ansammlung von Natur- und Kulturschönheiten aufweist. So blickt man über die typischen Wingerte gegen Westen auf das Hambacher Schloss, die St. Jakobus Kirche und die Ortskerne von Mittel- und Oberhambach bis auf die bewaldeten Hügel des Pfälzerwalds und gegen Osten über die Rheinebene bis in den Odenwald. Das Plangebiet selbst wird durch den Pfuhlwiesengraben, die einzige Entwässerung des Pfälzerwalds in der näheren Umgebung, begrenzt. Entlang des Bachlaufs wachsen eindrucksvolle Pappeln, in denen viele Vögel, unter anderem Falken nisten. Besonders schützenswert sind die Fledermäuse (Rote-Liste, LFU-Rlp), die sich in dem Gebiet aufhalten.</i></p> <p><i>Bereits diese verkürzte Aufstellung belegt, dass es sich um besonders attraktives Orts- und Landschaftsbild handelt, das auch der persönliche Grund für mich/uns war, das Anwesen an der Mittelhambacher Straße zu erwerben.</i></p>	<p>(Weinbau), die auch großflächig das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes bestimmt. Das Landschafts- bzw. Ortsbild in diesem Raum unterliegt damit Vorbelastungen und wirkt im Vergleich zu anderen Bereichen in Hambach stark anthropogen überformt und wird vom Betrachter als wenig attraktiv wahrgenommen.</p> <p>Infolge der Planungsumsetzung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Der bisherige Vegetationsbestand der Wiesenbrache sowie Teil des Wingerts werden durch die Anlage des Einkaufsmarktes überplant und durch entsprechende Flächen (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten) ersetzt werden. Es wird versucht mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen den Eingriff ins Landschafts- bzw. Ortsbildes möglichst zu mindern. Bisher Landschaftsbild prägende Strukturen und hier vor allem der Gehölzsaum entlang des Pfuhlwiesengraben werden mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert. Insofern ist als Eingriff ins Landschaftsbild in erster Linie der Verlust von Rebflächen sowie der im Süden des Geltungsbereiches liegenden Wiesenbrache und gestalterischen Pflanzflächen im Umfeld des Feuerwehrrätehauses zu benennen. Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zur Begrünung der hier entstehenden Parkplatzflächen durch Gehölzpflanzungen, eine zumindest gestalterische Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anlage von Gehölzpflanzungen im Bereich der Privaten Grünfläche wirken einer deutlichen Abwertung des Landschafts- und Ortsbildes entgegen, tragen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild bei. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts-</p>	
---	--	--

<p><i>Dieses Orts- und Landschaftsbild würde dadurch komplett zerstört, dass ein bis zu 9 Meter hoher und über 50 Meter langer, unansehnlicher Bau entstehen würde. Die Dachfläche aus Blech würde noch deutlich überragt von technischen Einrichtungen für Lüftung und Klimaanlage. Anhand der Begründung zum Bebauungsplan (Seiten 19 und 20) ist damit zu rechnen, dass ein hässlicher, standardisierter, würfelförmiger Zweckbau entsteht.</i></p> <p><i>Es ist abzulehnen, dass der geplante Einkaufsmarkt auch noch deutlich höher werden soll als typische) ähnliche Einkaufsmärkte in der Umgebung. Dies ist im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Anwohner nicht vertretbar und war ganz offenbar nicht Gegenstand der Abwägung.</i></p> <p><i>In Ziffer 5.2.2 der Begründung (Seiten 19 und 20) zum BPlan wird behauptet dass die Gebäudehöhe von 9 m (ohne Dachaufbauten) den für Vollsortimenter-Märkte üblichen Maßen entspreche und eine gute Einbindung des Baukörpers in das Orts und Landschaftsbild gewährleiste.</i></p>	<p>und Ortsbild sind daher durch Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Die Anforderungen des BauGB werden so erfüllt.</p> <p>Die Wegeverbindung, die von Spaziergängern genutzt wird, bleibt auch nach Realisierung des Marktes weiterhin erhalten.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Fauna sind Bestandteil einer eigenen faunistischen Untersuchung mit dem Ergebnis, dass es zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen kommt.</p> <p>Ein standardisierter Zweckbau ist auch nicht im Interesse der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Aus diesem Grund wurde mit dem Vorhabenträger ein gestalterisches Konzept für den Markt abgestimmt. Dieses sieht u.a. auch eine Begrünung der Dachflächen vor. Modern gestaltete Märkte, heute meist mit Pultdächern oder flach geneigten Dächern, benötigen durchaus eine Höhe von 9 m oder mehr.</p> <p>Inwieweit diese Höhe zu einer Beeinträchtigung der Anwohner führen soll, ist für die Stadt Neustadt an der Weinstraße nicht ersichtlich, zumal der Abstand zwischen Markt und Bebauung an der Mittelhambacher Straße rund 90 m beträgt. Die Gebäude in der Mittelhambacher Straße erreichen meist selbst eine Höhe von 10 m oder mehr.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Dachbegrünung festgesetzt.</p>
--	---	--

<p><i>Belege hierfür fehlen und sind wohl auch kaum erbringbar: Für einen eingeschossigen Markt ist eine Höhe von 9 Metern keinesfalls erforderlich. Vergleichbare Märkte sind deutlich niedriger und die bisher geplante Gebäudehöhe ist daher völlig unvertretbar. Hinzukommt, dass zu der angegebenen Gebäudehöhe von 9 Metern noch bis zu 1,5 Meter hohe Dachaufbauten kommen sollen. Die Gesamthöhe des Zweckbaus beträgt damit bis zu 10,5 Meter — dies entspricht der Höhe eines drei- bis viergeschossigen Wohnhauses. Solche Dachaufbauten (z. B. für Lüftung und Klimaanlage) sind in der Regel aus reflektierendem Blech gefertigt und verschandeln den bisher schönen Anblick noch zusätzlich.</i></p> <p><i>Darüber hinaus ist zu vermerken, dass ein Fremdkörper mit den geplanten, viel zu großen Außenmaßen das Landschaftsbild nicht nur für die direkten Anwohner zerstören wird, sondern auch allen Einheimischen und Touristen äußerst negativ auffallen wird; die Attraktivität Hambachs als Wohnort und als touristisches Ziel würde nachhaltig beschädigt. So wäre der hässliche Zweckbau sowohl vom Hambacher Schloss als auch von diversen Aussichtspunkten am Haardtrand (z. B. Kirchbergweg) gut sichtbar und würde die harmonische Einheit der Kulturlandschaft massiv beschädigen.</i></p> <p><i>§1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB stellen als Anforderung an Bauleitpläne, dass sie ,eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang</i></p>	<p>Wie bereits erwähnt, ist das Landschaftsbild im Umfeld des Planungsgebietes in großem Maße anthropogen überformt. Auch Schwimmbad, Sportanlagen etc. sind vom Hambacher Schloss und dem Haardtrand sichtbar und nehmen eine deutlich größere Fläche ein als der Markt selbst. Die Stadt sieht daher keine Beeinträchtigungen des Tourismus, zumal Visualisierungen aus Richtung Hambacher Schloss die geringe Fernwirkung des Marktes belegen.</p>	
--	---	--

<p><i>bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.' Zu berücksichtigen seien „die Belange der Baukultur, ... und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“.</i></p> <p><i>Die Planung hat diesen Anforderungen nicht Rechnung getragen, daher ist das Vorhaben abzulehnen. Es soll ein unansehnlicher und vollkommen überdimensionierter Zweckbau, umgeben von der Betonwüste eines Großparkplatzes, mitten in einer harmonischen Kulturlandschaft entstehen. Dass dies in der Begründung zum BPlan nicht beanstandet wird, ist nur vor dem Hintergrund zu verstehen, dass hier allein den Interessen des Investors Rechnung getragen werden soll. Die Begründung zum BPlan missachtet und verkennt die landschaftlichen, städtebaulichen und topografischen Schönheiten der bestehenden Situation und lässt eine Verschandelung dieser Schönheiten achselzuckend zu.</i></p> <p><i>Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass hier eine tatsächliche Abwägung, die diese Bezeichnung verdient, erfolgt ist. Die Anforderungen des Baugesetzbuchs (u. a. § 1 Abs. 5 6 und</i></p>	<p>Zum Thema Abwägung siehe oben</p>	
--	--------------------------------------	--

<p>7) wurden nicht befolgt, die „Abwägung“ ist völlig unzureichend und weist grobe Fehler auf. In Ziffer 6.2.6 angeführte Begründungen sind nicht nachvollziehbar, willkürlich, und nur auf die Interessen des Investors ausgerichtet. Eine Abwägung mit anderen Interessen (der Anwohner, der Bürger und der Allgemeinheit) ist nicht erfolgt.</p> <p>§ 1a, Abs. 1 BauGB regelt dass „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ... in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen“ sind. Solche Maßnahmen zum Ausgleich werden in der Begründung zum BPlan ebenfalls nicht genannt damit verstößt der Entwurf des Bebauungsplans auch gegen diesen Abschnitt des Gesetzes. Das Vorhaben ist daher abzulehnen.</p> <p>12. Das Vorhaben würde zu einer stark zunehmenden Verkehrsbelastung führen</p> <p>Das Vorhaben ist abzulehnen, da es hierdurch zu noch mehr Verkehrsbelastung führt.</p> <p>Der angestrebte Standort ist wie immer wieder erwähnt nicht fußläufig bzw. per Fahrrad so einfach erreichbar. Man bedenke es soll ein älterer Mensch seinen Einkauf bspw. zurück in die Enggasse bringen, so ist dies nur mit erheblicher Anstrengung oder gar nicht möglich.</p> <p>Die Lage ist desweiteren gänzlich ungeeignet, da die Bevölkerungsdichte um den Markt so gering ist wie in kaum einem anderen Gebiet von Hambach. Hier wird also es nicht</p>	<p>Mittlerweile liegt eine umfassende Verkehrsuntersuchung für den Einkaufsmarkt vor. Diese kam zu folgendem Ergebnis:</p> <p>„Mit den angesetzten Kenngrößen ergeben sich insgesamt rund 966 Kfz-Fahrten am Tag für die Kunden, Beschäftigten und den Wirtschaftsverkehr der geplanten Nutzung. Diese teilen sich mit jeweils 483 Kfz-Fahrten am Tag auf den Zielverkehr und den Quellverkehr auf. In der tageszeitlichen Verteilung ergibt sich die Spitzenbelastung im Zielverkehr am Nachmittag in der Zeit von 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr von rund 59 Kfz-Fahrten und für den Quellverkehr mit etwa 58 Kfz-Fahrten.</p>	
---	---	--

<p><i>ausbleiben, dass man wieder ins Auto steigt, um seinen Einkauf zu tätigen.</i></p> <p><i>Die Bürger von Diedesfeld hat man hier auch außer Acht gelassen, obwohl immer wieder erwähnt denn die Steigung in Richtung Diedesfeld ist mithin recht mühsam zu bewältigen.</i></p> <p>13. Das Vorhaben würde zu einer enormen Verkehrsgefährdung führen</p> <p><i>Das Vorhaben ist abzulehnen, da die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes an diesem Standort durch den zusätzlichen Verkehr eine nicht akzeptable Verkehrsgefährdung insbesondere für Kinder, Jugendliche und alte Menschen ergeben würde.</i></p> <p><i>Im Einzelnen führen folgende Faktoren zu enormer Verkehrsgefährdung:</i></p>	<p><i>Für den Knotenpunkt Mittelhambacher Straße / Diedesfelder Weg ergibt sich für den Kfz-Verkehr in der Prognose doe QSV A, also eine sehr gute Verkehrsqualität. Für den Knotenpunkt Horstweg / Dammstraße ergibt sich ebenfalls die QSV A, also eine sehr gute Verkehrsqualität.“</i></p> <p>Die derzeitige Belastung in der Mittelhambacher Straße liegt bei ca. 5.500 Kfz am Tag. Selbst für den Fall, dass 100% der Einkaufsmarktbesucher ansonsten nicht die Mittelhambacher Straße benutzen, beträgt die Verkehrszunahme hier nur ca. 15%. Da allerdings davon auszugehen ist, dass ein Teil der Einkaufenden ohnehin die Mittelhambacher Straße nutzend am Einkaufsmarkt vorbeifahren wird, wird die Verkehrszunahme noch geringer sein. Erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge führt zu einer hörbaren Mehrbelastung von 3 dB(A), die vom Menschen gerade noch wahrgenommen werden kann.</p> <p>Selbst nach der Realisierung des Marktes wird die Mittelhambacher Straße noch deutlich unter der gegenwärtigen Verkehrsmenge auf der Weinstraße in Richtung Diedesfeld liegen.</p> <p>Aufgrund der geringen Verkehrszunahme sieht die Stadt Neustadt an der Weinstraße auch keine große Zunahme der Verkehrsgefährdung. Im Diedesfelder Weg gibt es eigene Fußwege und markierte Radwege. Bei Beachtung der Verkehrsregeln durch alle Verkehrsteilnehmer sind hier keine zusätzlichen Gefahren durch eine Verkehrszunahme auszumachen, zumal auch nach der Marktrealisierung die Verkehrsbelastung</p>	
--	---	--

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Es befinden sich ganztags überdurchschnittlich viele Kinder (siehe Punkt 3) zu Fuß und mit dem Fahrrad im Bereich des Diedesfelder Weges (Schule, Schwimmbad, Sportplatz)</i> • <i>Die Kreuzung Mittelhambacher Straße / Diedesfelder Weg ist durch die vorhandenen Sandsteinmauern nur sehr schlecht einsehbar</i> • <i>Die große Steigung des Diedesfelder Weges gegen Norden stellt als solche schon eine Gefahr dar</i> • <i>Die geplante Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittelmarkt mit nur 9 m Breite ist viel zu eng und durch die ggf. geplante Erweiterung des Feuerwehrhauses räumlich begrenzt und nicht erweiterbar.</i> • <i>An dieser Stelle entsteht eine nicht akzeptable Verkehrsgefährdung, sollte sich ein LKW, ein PKW sowie ein Fußgänger oder Fahrradfahrer gleichzeitig dort begegnen.</i> • <i>Noch gefährlicher und ganz und gar unübersichtlich wird die Zufahrt, wenn sich ein LKW und ein landwirtschaftliches Gefährt dort begegnen und zusätzlich ein Fußgänger oder Fahrradfahrer Platz finden soll.</i> • <i>Die Zufahrt zu den verbleibenden Weinbergen im Westen des Plangebietes mit nur 5 m Breite ist durch den Bau des Marktes nördlich und der bereits vorhandenen Mauer am südlichen Wegrand begrenzt und nicht erweiterbar. An dieser Stelle entsteht ebenfalls eine nicht akzeptable Verkehrsgefährdung, sollte sich z.B. ein Vollernter und ein Radfahrer dort begegnen.</i> 	<p>im Diedesfelder Weg mit rund 3.000 Fahrbewegungen noch sehr gering sein wird.</p> <p>Alle untersuchten Knotenpunkte, einschließlich der Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittelmarkt sind mit einer sehr guten Qualität leistungsfähig.</p> <p>Die Zufahrt zu den Weinbergen ist mit der Breite von 5 m breiter als die heutige Zufahrt, die im Schnitt bei einer Breite von 3 m liegt.</p>	
---	---	--

<p>14. Die Grundstückflächenzahl wird überschritten <i>Eine Überschreitung der Grundstückflächenzahl (GRZ) von 0,8 nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist bei dem geplanten Vorhaben abzulehnen, da bei Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. (siehe hierzu auch Punkt 6 dieses Schreibens)</i></p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die durch Stellplätze und andere Nebenanlagen bis 0,9 überschritten werden darf. 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.</p> <p>Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- 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.- Mittlerweile durchgeführte Baugrunduntersuchungen belegen, dass im gesamten Baufeld oberflächennah Auffüllungen angetroffen wurden, also auch dort, wo derzeit eine Weinbergsnutzung vorliegt. Der gesamte Bereich wurde nach Recherchen in der Stadtverwaltung vor einigen Jahrzehnten kurzfristig als eine Art Gemeindemülldeponie genutzt, in dem kleinteilig Siedlungsabfälle verfüllt und mit kulturfähigem Boden überdeckt wurde.	
--	---	--

<p>15. Der Bebauungsplan Dammstraße 1977 ist fehlerhaft <i>Der Bebauungsplan Dammstraße 1977 weist ein Straßenbegleitgrün (Bestandteil der Straßenverkehrsfläche) in Form von Bäumen entlang der Dammstraße von der Ecke Horstweg/Dammstraße bis fast zur Ecke Eichstraße/Dammstraße aus. Diese Bäume sind nicht vorhanden. Ebenso ist kein Wohnmobilstellplatz bzw. Parkplatz entlang der Dammstraße im BPlan von 1977 eingetragen. Diese Abweichungen zum geltenden Bebauungsplan sind nicht vertretbar, weshalb auch jetzt keine III. Änderung zum BPlan erfolgen kann. Das Vorhaben ist deshalb abzulehnen.</i></p> <p>16. Verfahrensfehler im bisherigen Prozess <i>Das Landestransparenzgesetz regelt folgendes: „Mit dem Transparenzgesetz wird für die Verwaltung die Pflicht zur aktiven Veröffentlichung von Informationen festgeschrieben.“</i></p>	<ul style="list-style-type: none">- 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.- Das vorgesehene Gründach führt zu einem gewissen Ausgleich für die Überschreitung der GRZ. <p>Abweichungen zwischen dem aktuellen Bestand und den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dammstraße“ aus dem Jahr 1977 bleiben ohne Relevanz für die vorliegende Bebauungsplanänderung, zumal die Abweichungen außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung liegen.</p> <p>Relevant für die Abwicklung von Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben des BauGB und der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz. Diese Vorgaben wurden im bisherigen Planverfahren eingehalten und sind letztendlich auch Bestandteil der Prüfung durch die Genehmigungsbehörde im Zuge der Genehmigung der Flächennutzungsplan-Teiländerung.</p>	
--	--	--

<p><i>Das Vorgehen des Ortsbeirates Hambach widerspricht diesem Grundsatz, da bis zum 11.09.2018 (Ortsbeiratssitzung Hambach — Aufstellungsbeschluss BPlan Dammstraße III. Änderung und Flächennutzungsplan — Teiländerung „Im Brühl“) die Öffentlichkeit nicht mit einbezogen und auch nicht informiert wurde.</i></p> <p><i>Alle Beratungen und Entscheidungen des Ortsbeirates erfolgten bis zum 11.09.2018 im „stillen Kämmerchen“ d.h. in nichtöffentlichen Sitzungen. So wurden bereits Grundstückskaufverträge mit den Grundstückseigentümern — u. a. auch mit dem OBR Herrn Sommer — abgeschlossen. Ebenso waren bereits Gutachten u.v.m. in Auftrag gegeben. Wir weisen hiermit an dieser Stelle ausdrücklich auf die Befangenheit des Ortsbeirates Herrn Sommer hin.</i></p> <p><i>Sämtliche Vorarbeiten und Entscheidungen zum Vorhaben wurden damit durch den Ortsbeirat Hambach unter Ausschluss der Öffentlichkeit besprochen, so dass am 11.09.2018 der Aufstellungsbeschluss ohne jede Wortmeldung im Ortsbeirat fast einstimmig angenommen werden konnte.</i></p> <p><i>Eine Beteiligung der Bürger zu einem früheren Zeitpunkt war ganz offensichtlich nicht gewünscht. Das Vorhaben, einen Einkaufsmarkt anzusiedeln, wurde auch in dem mehrtägigen Workshop „Hambach Live“ im Frühjahr 2018 in Hambach von den Ortsbeiräten nicht erwähnt obwohl es zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt gewesen sein muss.</i></p>	<p>Diese Aussage ist falsch. Die Sitzungen des Ortsbeirates wurden öffentlich durchgeführt.</p> <p>Auch diese Aussage ist falsch. Ortsbeiratsmitglieder, die betroffen sind, werden bei der Abstimmung immer ausgeschlossen.</p>	
--	--	--

<p><i>Das Vorhaben, einen Lebensmittelmarkt in Hambach im geplanten Gebiet anzusiedeln wurde allein durch die Mitglieder des Ortsbeirates Hambach initiiert.</i></p> <p><i>Dieser Anstoß erfolgte auf Initiative des Investors Edeka und nicht der Bürger, für die sich der Ortsbeirat eigentlich verantwortlich fühlen sollte. Insgesamt war der Prozess vollkommen intransparent, was einen Verstoß gegen das Landestransparenzgesetz darstellt.</i></p> <p>17. Die Auswirkungsanalyse vom 05.11.2018 ist fehlerhaft</p> <p><i>Die Auswirkungsanalyse vom 05.11.2018, erstellt von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen ist grob fehlerhaft.</i></p> <p><i>Ich widerspreche den Ausführungen o.g. Analyse. Die relevanten Daten sind nicht korrekt erhoben. Die Standortlage des Projekts ist, entgegen den Ausführungen in der Analyse auf Seite 13, eben gerade nicht gut erreichbar (siehe hierzu auch Punkt 11 dieses Schreibens).</i></p> <p><i>Weiterhin kann die Gemeinde Maikammer und der Ortsteil Lachen-Speyerdorf in keinsten Weise als „Ergänzungsbereich“ des Marktes definiert werden. Die Einwohner von Maikammer bedienen sich im Lebensmittelmarkt Wasgau in Maikammer; die Einwohner von Lachen-Speyerdorf haben nur eine kurze Anfahrt zum großen Sortiment des Globus Marktes und werden sicherlich nicht im geplanten Markt in Hambach einkaufen.</i></p>	<p>Mittlerweile gibt es mit dem Gutachten „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Neustadt a.d.W., Hambach, Diefelder Weg, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ von Stadt + Handel eine weitere Auswirkungsanalyse, die die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse von Markt und Standort im Wesentlichen bestätigt.</p> <p>Die Bewertung der Standortlage des Vorhabens basiert auf Erreichbarkeitsberechnungen für PKW und Fußgänger. Danach ist dieser Standort so gut erreichbar, dass aus betriebswirtschaftlicher Sicht der Standort als funktions- und tragfähig eingestuft werden kann. Für die gute Erreichbarkeit spricht beispielsweise auch die Lage der freiwilligen Feuerwehr in unmittelbarer Nachbarschaft. Angesichts der Knappheit geeigneter Potenzialstandorte in Hambach ist die gewählte Standortlösung als gut einzustufen.</p>	
--	--	--

<p>18. Lichtverschmutzung <i>Das Vorhaben ist wegen der zu erwartenden Lichtverschmutzung abzulehnen, da seit einigen Jahren erkennbar ist, dass zu viel oder falsch eingesetztes künstliches Licht negative Auswirkungen auf die Natur und die menschliche Gesundheit hat.</i></p>	<p>Die Verbraucherbefragung im Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt zeigt, dass die räumlichen Verflechtungen zwischen Wohnorten und Versorgungsstandorten in allen Branchen sehr groß sind. Für die Lebensmittelversorgung gilt, dass die Wahl der Einkaufsstätten nicht ausschließlich nach Nähe, sondern auch nach Qualitäts-, Preis- und Werbekriterien getroffen wird. So ist nicht davon auszugehen, dass alle Bewohner in Lachen-Speyerdorf oder Maikammer ausschließlich die örtlich ansässigen Märkte aufsuchen. Sie werden durchaus regelmäßig nach Neustadt und je nach Angebot künftig auch nach Hambach zum Einkauf fahren. Darüber hinaus wurden die dortigen Potenziale nur zu einem sehr geringen Anteil eingerechnet. Dies ist auch daran zu erkennen, dass auf die Märkte in Lachen-Speyerdorf und Maikammer nur knapp 7% der Umsatzumlenkungen entfallen.</p> <p>Die kritischen Anmerkungen der Einwender wurden sorgfältig geprüft. In keinem Fall führt die Prüfung dazu, dass die einzelhandelsrelevanten Aussagen in der Auswirkungsanalyse oder im Bebauungsplan angepasst werden müssten. Keine der Einwendungen war so substantiell, dass sie zu einer Anpassung von Standort, Verkaufsflächengrößen oder auch nur Berechnungen im Gutachten führen müssten.</p> <p>Mittlerweile liegen die faunistischen Untersuchungen für das Plangebiet vor. Diese thematisieren im Hinblick auf die Fledermäuse auch das Thema Lichtverschmutzung und definiert entsprechende Vermeidungsmaßnahmen. U.a. wird der Einsatz von Na-Niederdrucklampen empfohlen. Natriumdampf-Leuchten mit ihrem warm-orangen Licht tragen nachhaltig zum Insekten- und Umweltschutz bei. Einerseits verringert</p>	
---	---	--

<p><i>Die erhebliche Lichtverschmutzung würde dazu führen, dass der Schutz der im Plangebiet beheimateten Vögel, Insekten und Fledermäuse nicht gewährleistet wäre.</i></p> <p><i>Dies stellt einen Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz, die Bundesartenschutzverordnung, die Vogelschutzrichtlinie, die EB Artenschutzverordnung und die Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat Richtlinie) dar.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Der überwiegende Teil der Tiere ist nachtaktiv, durch künstliches Licht werden ihre nächtlichen Lebensräume beeinträchtigt oder zerstört.</i> • <i>Nachtaktive Insekten und Falter werden besonders von Lichtquellen angezogen, verenden und werden damit dem Naturkreislauf entzogen.</i> • <i>Singvögel werden in hell erleuchteten Gebieten zur Änderung ihrer Aktivitätsphasen und ihres Brutgeschäfts gezwungen.</i> • <i>Vögel werden von ihren Flugrouten abgelenkt oder stoßen mit beleuchteten Bauwerken zusammen.</i> • <i>Künstliches Licht zwingt Fledermäuse zu energiezehrenden Umwegen oder vertreibt sie aus ihren Lebensräumen.</i> <p><i>Die zu erwartende Dauerbeleuchtung des Parkplatzes stört meinen Tag-Nacht Zyklus und damit die lebensnotwendige nächtliche Regenerationsphase, da künstliches Licht nachts bekannterweise die Melatoninproduktion unterdrückt. Dies beeinträchtigt meine Gesundheit und verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15Bau NVO.“</i></p>	<p>ihre Dimmung die bundesweit stetig steigende absolute Lichtmenge, Stichwort Verlust der Nacht oder Lichtverschmutzung. Andererseits emittieren sie, wie namhafte deutsche Forschungseinrichtungen betonen, im Gegensatz zu LED kaum ultraviolette, blaue und grüne Lichtanteile. Genau diese Lichtverschmutzung bedroht bekanntlich Insekten, Singvögel und auch die menschliche Gesundheit.</p> <p>Die Empfehlungen aus den faunistischen Untersuchungen fanden auch Aufnahme in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes, der zugehörigen Begründung sowie des Umweltberichtes.</p>	<p>Alle anderen Anmerkungen der Einwender werden als unbegründet zurückgewiesen.</p>
---	--	--

STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	KOMMENTIERUNG	BESCHLUSSVORLAGE
06 BÜRGER/IN		
<p><u>Schreiben vom 04.02.2019</u></p> <p><i>„als betroffener Anwohner und Eigentümer des Hauses [REDACTED], wende ich mich strikt gegen das Vorhaben, die planerischen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsstandorts in Form eines Einkaufsmarkts zur Lebensmittelnaheversorgung vorzubereiten und im Parallelverfahren den Bebauungsplan „Dammstraße“ III Änderung aufzustellen um verbindliches Bau-recht zu schaffen.</i></p> <p><i>Ich erhebe daher folgende Einwände gegen die geplante III. Änderung des B-Plans „Dammstraße“ in Hambach, sowie gegen die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Im Brühl“ in Hambach und Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebietes für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ gem. § 9 und § II Bau NVO.</i></p> <p>1. Es gibt keinen Bedarf für einen Vollsortimenter in Hambach die vorhandene wohnortnahe Lebensmittelversorgung wird absehbar zerstört</p> <p><i>Am 25.10.2011 hat der Stadtrat die Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2011 einstimmig beschlossen.</i></p>		

<p><i>Im Endbericht dieses Einzelhandelskonzepts vom 25.10.2011 ist nachzulesen:</i></p> <p><i>Die Nahversorgung im Ortsteil Hambach ist durch den Markt Netto City (ehemals Treff 3000) gewährleistet.</i></p> <p><i>Hambach ist durch diesen Lebensmitteldiscounter wohnortnah versorgt.</i></p> <p><i>Es bestehen keine Versorgungslücken, die einen zusätzlichen Vollsortimenter notwendig machen würde.</i></p> <p><i>„Das Warenangebot ist quantitativ und qualitativ derart gut, dass die Bürger aus Neustadt an der Weinstraße sich nicht im Umland versorgen müssen.“ (Einzelhandelskonzeption, S. 72)</i></p>	<p>Das Einzelhandelskonzept bewertet die Nahversorgung im Ortsteil Hambach mit dem Treff 3000 (jetzt Netto) als eingeschränkt gewährleistet. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung ist unterdurchschnittlich (0,12 m² je Einwohner). Es wird dem Stadtteil Hambach eine geringe Verkaufsflächenausprägung und ein eingeschränktes, discountorientiertes Angebot bescheinigt (Seite 77f). Derzeit wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße fortgeschrieben. Die bisher vorliegenden Ergebnisse bestätigen aber weiterhin eine Unterversorgung von Hambach und Diedesfeld und bestätigen auch den nun vorgesehenen Standort für den Lebensmittelversorger.</p> <p>Es ist falsch zu behaupten, dass sich aus dem Einzelhandelskonzept kein stadtplanerischer Optimierungsbedarf für Hambach ergäbe.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept weist für die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsegment einen Wert von 0,39 m² je Einwohner aus. Dieser liegt nach Aussage der Gutachter auf dem Bundesdurchschnitt. Daraus lässt sich kein Verkaufsflächenüberhang für Neustadt ableiten. Berücksichtigt man darüber hinaus die zentrale Funktion Neustadts, die auch für den Lebensmittelsektor (40% der Umlandbewohner geben an, in Neustadt Lebensmittel zu kaufen) gegeben ist, so müsste die Verkaufsflächenausstattung für Neustadt bei guter Ausstattung deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts liegen.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept 2011 weist eindeutig für Verkaufsflächen mit Lebensmitteln keinen Verkaufsflächenüberhang aus.</p>	
---	--	--

<p><i>Der Neubau eines Lebensmittelmarktes in Hambach wird im Einzelhandelskonzept ausdrücklich nicht gefordert. Die Lebensmittelversorgung im Umkreis von wenigen Kilometern ist exzellent.</i></p>	<p>Für den Ortsteil Hambach wird im Einzelhandelskonzept 2011 Handlungsbedarf im Bereich Nahversorgung gesehen. Neuan-siedlungen werden nicht vorgeschlagen, weil 2011 noch keine Potenzialstandorte identifiziert werden können. Wegen der fehlenden Potenzialflächen wird eine erneute Prüfung der Ent-wicklungsoptionen in Hambach auf eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verschoben (Seite 129 f). Diese liegt in Kürze, in einer mit der Landesplanungsbehörde abgestimmten Fassung vor.</p> <p>Die Behauptung, dass der Neubau eines Lebensmittelmarktes nicht ausdrücklich gefordert wird, führt in die Irre. Im Ge-genteil, zusätzliche Verbesserungen in Hambach werden im Einzelhandelskonzept nur aufgrund fehlender Flächenpoten-ziale zeitlich verschoben.</p>	
<p><i>Die Stadt Neustadt verfügt sogar über eine leicht über-durchschnittliche Verkaufsfläche pro Kopf.</i></p>	<p>Siehe oben</p>	
<p><i>Es besteht keine stadtplanerische Optimierungserfordernis im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.</i></p>	<p>Siehe oben</p>	
<p><i>Zentral in Hambach liegt der Netto City Markt (ehemals Treff 3000).</i></p>	<p>Mit dem als Ersatz für den Treff 3000 etablierten Netto Markt wurde zwar das Nahversorgungsangebot modernisiert, es geschah aber wenig, um das eingeschränkte, discountorientierte Angebot aufzuwerten. So hat die Netto-Eröffnung keine sub-stanzielle Verbesserung des Nahversorgungsangebotes in Hambach gebracht. Ein Discounter ist durch einen anderen Discounter ersetzt worden. Durch Netto ist eine beschränkte Grundversorgung, die durch die anderen bestehenden Anbie-ter nur ergänzt wird, geschaffen worden. Damit ist eine gute Nahversorgung nicht gewährleistet.</p>	

<p><i>Das für den neuen Einkaufsmarkt geplante Grundstück ist nicht ortszentral gelegen und könnte von der weit überwiegenderen Mehrheit der Einwohner von Hambach und Diedesfeld nur mit dem Auto erreicht werden, ist also nur ein weiterer autokundenorientierter Standort. Eine mehr als ausreichende Anzahl von Einzelhandelsbetrieben/Lebensmittelmärkten sind bereits jetzt mit dem Auto schnell erreichbar, darunter Globus, Aldi und Lidl.</i></p> <p><i>Durch einen weiteren autokundenorientierten Standort würde Verkehr nach Hambach verlagert und zusätzlicher Verkehr herangezogen.</i></p> <p><i>Realistisch die fußläufig erreichbare Versorgung deckende Angebote (Frischemarkt Becker in der Hambacher Straße, Bäckerei Stephan, Eichstraße, Obst- und Gemüseladen Taj und Blaj, Netto in der Weinstraße) würden langfristig wegfallen.</i></p>	<p>Es ist falsch, dass mit der Umwandlung des Treff 3000-Standortes in einen Netto Markt eine ausreichende Nahversorgung in Hambach etabliert wäre.</p> <p>Der Standort liegt innerhalb des Siedlungsgebiets von Hambach und ist somit als siedlungsintegriert einzustufen. Ein zentraler Versorgungsbereich ist in Hambach nicht ausgewiesen, so dass von daher dem Standort nicht die Integration abgesprochen werden kann. Die Distanzen zu den umliegenden Wohngebieten sind gering, so dass ein großer Teil der Wohnbevölkerung Hambachs innerhalb eines 10 bis 15 Minuten-Fußweges den Standort erreichen kann. Damit ist die fußläufige Integration des Standortes nachgewiesen. Damit ist die fußläufige Integration des Standortes nachgewiesen. 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 Lebensmittelnaheversorgung. Demnach ist das Integrationsgebot als erfüllt anzusehen.</p> <p>Die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes für einen großen Teil der Hambacher Bevölkerung ist nicht zu bestreiten.</p> <p>Dass im Umkreis von wenigen Kilometern die Versorgung mit Lebensmitteln ausgezeichnet sei, wird nicht bestritten. Es geht aber um Nahversorgung, um wohnungsnah Einkaufsmöglichkeiten. Diese werden durch das Vorhaben in Hambach erheblich verbessert, trotz der in weiterer Entfernung vorhandenen Angebote.</p>	
--	---	--

<p><i>Im Einzelhandelskonzept wird der Rückgang der Bevölkerung beschrieben, der „keine Impulse für die künftige Kaufkraft erwarten“ lässt. Auch die Einwohnerzahl von Hambach ist seit der Erstellung des Einzelhandelskonzepts weiter gesunken. In der Folge ist gegenüber dem Einzelhandelskonzept eine geringere Nachfrage anzusetzen. Dies spricht noch deutlicher gegen die Ansiedlung eines weiteren Großmarkts: Es ist eher ein geringeres, als ein größeres Angebot an Lebensmitteln notwendig. Wachsender Onlinehandel führt ebenfalls zu Verlusten des Einzelhandelsanteils an Konsumausgaben.</i></p>	<p>Die Zielsetzung der wohnungsnahen, möglichst fußläufigen Versorgung mit Gütern des Täglichen Bedarfs ist nicht nur im Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt, sondern auch im Landesentwicklungsplan IV und dem Regionalplan Rhein-Neckar festgelegt.</p> <p>Das Ziel einer wohnungsnahen Versorgung kann nicht durch die Existenz von Einkaufsmöglichkeiten in einigen Kilometern Entfernung erreicht werden.</p> <p>Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz weist in der neuesten Regionalprognose bis 2040, basierend auf dem Bevölkerungsbestand von 2017, eine Stagnation bzw. einen leichten Rückgang der Bevölkerung in Neustadt auf. Dies ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt Rheinland-Pfalz (-2,6%) keine auffällige Entwicklung. Es ist nicht davon auszugehen, dass angesichts der derzeit geringen Potenzialausnutzung (0,12 m² je Einwohner) in Hambach die Tragfähigkeit eines neuen Marktes gefährdet wäre. Zudem geht die „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Neustadt a.d.W., Hambach, Diefelder Weg, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ davon aus, dass das Nachfragevolumen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bis 2025 im Untersuchungsraum um 6,3% zunehmen wird. Dies wird durch eine steigende Kaufkraft im Einzelhandel und eine leicht zunehmende Bevölkerung begründet.</p> <p>Die Tragfähigkeit des geplanten Marktes ist durch die demographische Entwicklung in Neustadt nicht gefährdet.</p> <p>Die Entwicklung des Online Handels ist tatsächlich dynamisch und erreicht in einigen Branchen bereits Umsatzanteile von</p>	
---	--	--

<p><i>Die Stadt Neustadt verfügt sogar über eine leicht überdurchschnittliche Verkaufsfläche pro Kopf. Es besteht keine stadtplanerische Optimierungserfordernis im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.</i></p> <p>2. Unzulässige Benachteiligung der Anwohner <i>Meine Interessen als Anwohner wurden bei dem Vorhaben völlig außer Acht gelassen, es gab im Vorfeld keine Informationen und es ist keine Abwägung mit den Interessen der Anwohner erfolgt. Durch eine Teil-Änderung des Flä-</i></p>	<p>mehr als 25%. Der Online-Monitor des HDE 2018 weist die Bedeutung des Online Handels für die unterschiedlichen Einzelhandelsbranchen nach. Danach spielt derzeit das Online-Geschäft im Lebensmittelhandel praktisch keine Rolle. Der Online-Umsatzanteil im Lebensmittelhandel liegt bei rund 2%. Gleichzeitig ist, im Gegensatz zu anderen Einzelhandelsbranchen, die Entwicklungsdynamik des Lebensmittel-Online-Handel nicht sonderlich hoch, so dass in absehbarer Zeit die Online Bedeutung im Lebensmittelsegment nicht maßgeblich steigen dürfte. Auf lange Sicht sind höhere Marktanteile des Online Handels in der Lebensmittelbranche sicher nicht auszuschließen. Allerdings wird die Entwicklung nicht so stark eingeschätzt, dass die Lebensmittelkonzerne derzeit bereit wären, auf die Investitionen in das stationäre Geschäft zu verzichten. Aufgrund der geringen Dynamik im Online Lebensmittelhandel ist die Annahme, dass in naher Zukunft durch die Online Konkurrenz großflächige Leerstände entstehen würden, nicht zu belegen.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Es ist nicht korrekt, dass die Interessen der Anwohner bei dem Vorhaben außer Acht gelassen wurden.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander</p>	
---	--	--

<p><i>chennutzungsplans sowie der Änderung des Bebauungsplans „Dammstraße“ werde ich unzulässig in meinen Rechten eingeschränkt und massiv benachteiligt durch:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Zerstörung eines landschaftlich wertvollen Gebiets</i> - <i>Erhöhtes Verkehrsaufkommen</i> - <i>Lärmbelastung</i> - <i>Wegfall wirklicher Nahversorgung</i> <p><i>Insgesamt ist keine seriöse Abwägung getroffen worden, in der auch die Anwohnerinteressen ausreichend berücksichtigt wurden. Das Vorhaben ist schon deshalb abzulehnen.</i></p>	<p>und untereinander abzuwägen. Diese Vorschrift ist eine materiell-rechtliche Vorschrift. Das Abwägungsgebot wird dann in der materiellen Rechtmäßigkeit geprüft.</p> <p>Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial) zu ermitteln und zu bewerten (Ermittlungsgebot).</p> <p>§ 2 Abs. 3 BauGB ist eine Verfahrensvorschrift, die Mängel bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials erfasst. Die Vorschrift umfasst Mängel im Abwägungsvorgang, Abwägungsausfall (Eine Abwägung hat gar nicht stattgefunden) und Abwägungsdefizit (Nach Lage der Dinge wurden Belange nicht in die Abwägung eingestellt, die eingestellt hätten werden müssen.)</p> <p>Der Prozess der Abwägung kann erst nach der Beteiligung der Fachbehörden und Öffentlichkeit durchgeführt werden, weil erst dann alle abwägungsrelevanten Fragestellungen (insbesondere im Hinblick auf die Interessen der Bürger) bekannt sind. Genau aus diesem Grund werden als Grundlage für die kommunale Abwägung auch verschiedene Gutachten (u.a. Verkehr, Lärm etc.) erstellt.</p> <p>Das Abwägungsgebot wird nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde innerhalb dieses Rahmens in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet. Das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange innerhalb des vorgesehenen Rahmens ist die elementare</p>	
---	--	--

<p>3. Die Bevölkerung Hambachs hat sich nicht für die Ansiedlung eines großen Einzelhandelsunternehmens ausgesprochen.</p> <p><i>In dem dreitägigen Workshop „HAMBACHlive“ zur Ortsentwicklung von Hambach im April 2018 wurde von keinem Bürger der Wunsch nach einem Einkaufsmarkt geäußert. Hingegen wurde die hohe Verkehrsbelastung im Ort Hambach thematisiert.</i></p> <p><i>Der Ortsbeirat gab an etwas für eine bessere Verkehrsstrategie unternehmen zu wollen.</i></p> <p><i>Das Vorhaben Edeka würde dagegen zu einer noch stärkeren Verkehrsbelastung führen und steht somit dem Wunsch der Bürger nach Verkehrsentlastung direkt entgegen. Defiziten der Aufenthaltsqualität im Ort die bemängelt wurden kommt man nicht nach.</i></p> <p><i>Wie sollte ein Supermarkt zum „Verweilen“ im Ort beitragen? Ob die Besucher künftig zum Supermarkt bummeln werden?</i></p>	<p>planerische Entscheidung der Gemeinde über die städtebauliche Ordnung und Entwicklung.</p> <p>Somit hat das nun laufende Bauleitplanverfahren u.a. auch die Aufgabe im Rahmen des Beteiligungsprozesses die Interessen der Anwohner zu ermitteln und im Zuge der daran anschließenden Abwägung einen Interessenausgleich zwischen privaten und öffentlichen Belangen herbeizuführen.</p> <p>Diese Aussage ist so nicht richtig. Sicherlich war ein Hauptthema des Workshops Fragestellungen zum Verkehr und zum Tourismus. Bemängelt wurde aber unter dem Punkt „Dorfentwicklung“, dass wenig mobile Menschen in Hambach Probleme haben sich zu versorgen und eine gute Versorgung nur mit dem PKW zu erledigen ist. Aus diesem Grund ist es auch nicht korrekt, dass das Vorhaben zu einer stärkeren Verkehrsbelastung führen wird. Vielmehr werden auch Verkehre vermieden, da die Nahversorgung vor Ort verbessert wird.</p>	
--	--	--

<p><i>Das Entwicklungskonzept Hambach strebt laut Plan eine breite Bürgerbeteiligung an. Diese wird nicht umgesetzt. Die Bevölkerung wurde nicht einmal informiert.</i></p> <p>4. Die Klimatologie wurde bei der Planung nicht berücksichtigt</p> <p><i>Nach BauGB §1 Abs. 6 Nr. 1,2,7,8 und 12 und nach LKSG ist das Vorhaben aufgrund der vorherrschenden klimatischen Bedingung im Plangebiet abzulehnen. Da sich das Plangebiet in einer zu erhaltenden Kaltluftschneise befindet, ist dieses abzulehnen.</i></p> <p><i>Durch die geplante Bebauung würde es zu enorm reduzierten Durchlüftungsverhältnissen kommen. Durch die wetterlagenabhängig auftretenden klimatischen Auswirkungen auf die Bevölkerung sind biologische Belastungen bereits jetzt absehbar. Im Hinblick auf die durch den Klimawandel zu erwartende Zunahme künftiger Hitzeereignisse fordere ich kommunalen Klimaschutz, um der Wärmebelastung während sommerlicher Hitzeereignisse entgegenzuwirken und diese nicht noch zu fördern.</i></p> <p><i>Aufgabe der Stadtplanung ist es, derartige Zonen zu erhalten und nicht sie zu zerstören.</i></p> <p><i>Das Vorhaben widerspricht auch Landesrecht. So kommt der Kommune nach § 9 LKSG eine allgemeine Vorbildfunktion im Hinblick auf die Verbesserung des Klimaschutzes zu und die Belange des Klimaschutzes sind bei allem Handeln öffentlicher Stellen mit zu berücksichtigen.</i></p>	<p>Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die klimaökologischen Auswirkungen des geplanten Einkaufsmarktes untersucht. Hierbei wurden einander zwei unterschiedliche Modelle der Marktordnung gegenübergestellt. Modell 1 entspricht der Variante aus dem Bebauungsplan (Vorentwurf vom 07.11.2018, Grundlage für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), in Modell 2 wird der Einkaufsmarkt um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben angeordnet. Das Klimagutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Modell 2 das klimaökologisch bessere Modell ist. Aus diesem Grund wird der Entwurf des Bebauungsplanes nun überarbeitet und gem. dem Vorschlag aus Modell 2 angeordnet. Damit wird die dem Talzug folgende Kaltluftschneise in großen Teilen offengehalten. Der Kaltluftzug wird nicht zum Erliegen kommen. Klimaökologische Auswirkungen im Hinblick auf eine höhere Hitzebelastung der Bürger sind nicht zu erwarten, zumal in Richtung der ostwärts, dem Gefälle folgenden Kaltluft nur noch Sportanlagen, aber keine bewohnten Bereiche mehr vorhanden sind.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vorgesehene Verbrauchermarkt wird um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben verschoben.
--	--	--

<p><i>Da dies offensichtlich bei dem Vorhaben nicht berücksichtigt wurde und es Klimaschutzziele zuwider läuft, ist es abzulehnen.</i></p> <p>5. Der Gewässerschutz wurde bei der Planung nicht berücksichtigt</p> <p><i>Der Schutzabstand von 10 m zum Pfuhlwiesengraben nach LWG ist in der derzeitigen Planung nicht eingehalten und somit der Gewässerschutz nicht gegeben. Das Vorhaben ist deshalb abzulehnen. Aus Gründen des Gewässerschutzes verwehre ich mich gegen eine Ausnahmegenehmigung zu jeglicher Bebauung des Schutzstreifens.</i></p> <p>6. Das Vorhaben führt zu erhöhter Hochwassergefahr</p> <p><i>Der Pfuhlwiesengraben war trotz des extrem trockenen Sommers 2018 zweimal über die Ufer getreten. Die geplante Bebauung mit enorm langer Westfront in Hanglage wird wie eine Barriere gegen abfließendes Wasser wirken und Hochwasser begünstigen. Das Vorhaben ist deshalb abzulehnen.</i></p> <p>7. Die Lärmschutzvorgaben werden nicht eingehalten</p> <p><i>Der Lärmschutz nach Bau NVO § 4 ist nicht eingehalten. Der „Schalltechnische Untersuchungsbericht des Ingenieurbüros für Bauphysik, Bad Dürkheim, Dipl.-Ing. Ch. Malo vom 21.09.2018“, welcher den Planunterlagen beiliegt, ergibt zu hohe Geräuschemissionen nach TA Lärm.</i></p>	<p>Zum Pfuhlwiesengraben wird ein ausreichend großer Abstand eingehalten. Seine ökologischen Funktionen, die durch abschnittswise Ufer- und Sohlverbau innerhalb der Ortslage ohnehin schon beeinträchtigt sind, werden nicht weiter verschlechtert.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Auch besitzt der Pfuhlwiesengraben keinerlei Retentionsräume im Plangebiet. Auswirkungen auf die Hochwassersituation werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Im Entwässerungsantrag werden Nachweise geführt, dass der geplante Lebensmittelmarkt die Hochwasserlage nicht verschärft. Hierzu dienen das geplante Gründach, die Rückhalte- und Sedimentationsbecken unter den Parkplätzen wie auch der Rückhalte- und Sickerraum unter der Mulde an der Nordseite des Marktes.</p> <p>Diese Aussage ist falsch, nach Tabelle 5, Seite 24 der Immissionsprognose 18.0804 vom 21.02.2019 werden die Vorgaben der TALärm erfüllt.</p>	<p>Der Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird auf 10 m vergrößert. In dem 10 m-Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird ein Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken vorgesehen.</p>
--	--	--

<p><i>Anders als in dem Untersuchungsbericht dargestellt, handelt es sich beim Wohngebiet Mittelhambacher Straße um ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 Bau NVO. Bereits die im Untersuchungsbericht ermittelten Werte überschreiten die für ein Allgemeines Wohngebiet zulässigen Grenzwerte.</i></p> <p><i>Darüber hinaus wurden fälschlicherweise in Ziffer 5.7.1 der Begründung zum Bebauungsplan und zum schalltechnischen Untersuchungsbericht vom 21.9.2018 mehrere Faktoren nicht berücksichtigt, welche zu höheren Schallemissionen als im Untersuchungsbericht führen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Die Geländeeigenschaften (Hanglage, Schalltrichter) sind nicht berücksichtigt. Dies betrifft die Anwohner des Horstweges und der Weinstraße in besonderem Maße.</i> - <i>Nicht ausreichend berücksichtigt sind die Geräusche, die beim Betrieb des Marktes rund um die Uhr zu erwarten sind (u.a. Lüftungs- und Klimaanlage, Kälteanlagen, Kondensatoren etc.).</i> - <i>Der Untersuchungsbericht verzichtet in seinen Beurteilungsgrundlagen auf vom Stadtrat NW in Aussicht gestellte Nutzung des Parkplatzes an Sonn- und Feiertagen für Besucher von Veranstaltungen, was eine 24-Stunden-Nutzung zur Folge hätte. (zusätzlich eventuell Besucher des Hambacher Schlosses, die hier in einen Shuttle-Bus umsteigen sollen).</i> 	<p>Der Bebauungsplan „Dammstraße“ setzt die Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße als Dorfgebiet fest. Damit ist das Lärmgutachten mit seiner Annahme von Mischgebietswerten korrekt. Laut TA Lärm gelten hier die gleichen Werte.</p> <p>Die Geländehöhen wurden berücksichtigt, daher auch die Lage der Schallquellen und der Immissionsorte im Geländeverlauf. Des Weiteren wurde auf der sicheren Seite liegend mit der Bodenabsorption 0 (schallhart, 100% Reflektion) gerechnet, so dass das Ergebnis deutlich auf der sicheren Seite liegt.</p> <p>Diese Behauptungen sind falsch, die immissionsrelevanten Schallquellen des geplanten Marktes wurden alle in der Immissionsprognose berücksichtigt und auch dokumentiert.</p> <p>Das Befahren des Parkplatzes bei Veranstaltungen, die nicht vom Marktbetreiber durchgeführt werden, ist nicht Gegenstand der immissionsschutzrechtlichen Bewertung des gewerblichen Betriebes. Hier kann ggf. zusätzlich je nach Art der Veranstaltung eine Bewertung durchgeführt werden, die jedoch nicht Bestandteil der Beauftragung, Bewertung der gewerblichen Nutzung eines Vollsortimenters, ist.</p>	
---	---	--

<p>- <i>Die Öffnung des Marktes (Backshop) an Wochenenden wurde nicht beachtet</i></p> <p><i>Keine schalltechnische Untersuchung erfolgte für:</i></p> <p>- <i>etwaige zusätzliche maschinentechnische Einrichtungen wie z.B. eine Müllpresse oder auch Container für Papier oder Glas</i></p> <p>- <i>Paketstation im 24-Stunden-Betrieb.</i></p>	<p>An Sonn- und Feiertagen könnte zwischen 7.00 Uhr und 16.00 Uhr der Backshop geöffnet sein. Bis auf die verlängerten Zeiten erhöhter Empfindlichkeit an Sonn- und Feiertagen gegenüber den Werktagen gelten die gleichen Immissionsrichtwerte. Da der EDEKA-Markt an Werktagen aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt, wird dies auch an Sonn und Feiertagen der Fall sein. Dies gilt insbesondere, da die Kundenanzahl und die Summe der anliefernden Lkw an Sonn- und Feiertagen deutlich geringer sind. Das Spitzenpegelkriterium der TALärm wird von den von dem Betriebsgelände ausgehenden Geräuschen an Werk- und Sonntagen erfüllt.</p> <p>Ein Papierpresscontainer wurde bei der Immissionsprognose berücksichtigt. Im Verhältnis zu den Be- und Entladegeräuschen der Lkw ist Waren an der Andockstation ist die Müllentsorgung nicht immissionsrelevant und kann sogar vernachlässigt werden. Es muss hier unterschieden werden zwischen der subjektiven Wahrnehmung eines Schallereignisses und dem Beurteilungspegel, gemittelt auf 16 Stunden im Tagzeitraum als Beurteilungspegel.</p> <p>Der Betrieb der Paketstation ist nicht Bestandteil der gewerblichen Untersuchung des Edeka- Marktes. Auch der Betrieb der Paketstation ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Weder die Anzahl der zu- und abfahrenden Kunden und der ggf. vorhandenen Synergieeffekte mit dem Markt noch die Anzahl der zusätzlichen Lkw oder Sprinter auf dem Betriebsgelände. Es wären ggf. sogar zwei unterschiedliche gewerbliche Betriebe und somit getrennt voneinander zu bewerten.</p>	
--	---	--

<p><i>Des Weiteren wurde nicht ausreichend berücksichtigt, dass erheblicher Lärm durch den Kunden- und Mitarbeiterverkehr entsteht (Fahrgeräusche, Einparken, Türeenschlagen). Laut schalltechnischem Untersuchungsbericht ist mit einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, d. h. fast 2.000 Pkw-Bewegungen, die ausschließlich durch den Einkaufsmarkt zustande kommen (siehe Ziffer 7.1.1, Seite 39 und 40).</i></p> <p><i>Nicht ausreichend berücksichtigt wurde auch der beträchtliche Lärm, der durch klappernde Einkaufswagen auf der asphaltierten Fläche entsteht, sowie der Lärm durch klappernde Getränkeboxen wegen des Getränkemarkts sowie der Schall der auf den Anlieferungsfahrzeugen installierten Kühlaggregate mit ständig laufenden Kompressoren.</i></p> <p><i>Ebenso nicht ausreichend berücksichtigt wurde der gesamte Anlieferverkehr und damit verbundene Schallemissionen (Fahrgeräusche, Geräusche beim Be- und Entladen, z.B. bei Rollregalen), die auch außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes zu erwarten sind.</i></p> <p><i>Nicht ausreichend berücksichtigt wurden auch die Geräusche, die beim Betrieb des Marktes rund um die Uhr zu erwarten sind (u.a. Lüftungs- und Klimaanlage, Kälteanlagen, Kondensatoren etc.). Diese befänden sich dann in mindestens 9 Metern Höhe und bleiben bis Horstweg und Weinstraße unüberhörbar. Und das 24 Stunden lang.</i></p>	<p>Diese Behauptungen sind falsch, die immissionsrelevanten Schallquellen des geplanten Marktes wurden alle in der Immissionsprognose berücksichtigt und auch dokumentiert.</p>	
---	---	--

<p><i>Auch heute schon sind Geräusche der Hambacher Mühle und natürlich des Fußballplatzes westlich der Dammstraße deutlich zu hören. Diese treten aber zeitlich begrenzt auf.</i></p> <p><i>Auch notwendige Schneeräumung des Parkplatzes im Winter wurde nicht beachtet, diese erfolgt erfahrungsgemäß während der Nachstunden.</i></p>	<p>Generell obliegt dem Eigentümer eines Grundstücks die Verkehrssicherungspflicht. Hierzu zählt auch das Schneeräumen im Winter. Wird der Markt ab 6.00 Uhr beliefert, so muss, wenn möglich, vorher das Grundstück in einen Zustand versetzt werden, dass Fremde es gefahrlos betreten können. Auch ist bei Neuschnee die Anlieferung wesentlich schwerer, da der Handhubwagen nicht benutzt werden kann oder sich kaum bewegen lässt. Die Geräusche des Räumdienstes könnten den in der Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwert an der umliegenden Wohnbebauung überschreiten.</p> <p>Nach Nummer 7.1 der TALärm, Ausnahmeregelung für Notsituationen gilt:</p> <p><i>„Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.“</i></p> <p>Hier stellt sich die Frage, ob das Ruhebedürfnis der Anwohner höher zu bewerten ist als die körperliche Unversehrtheit der Nutzer des Parkplatzes. Da der gewerbliche Räumdienst in der Regel mehrere Flächen von Schnee und Eis zu befreien hat,</p>	
---	---	--

<p><i>Insgesamt wurden im Bericht damit zu niedrige und nicht alle zu berücksichtigten Werte ermittelt, die aber bereits jetzt über den Grenzwerten für ein allgemeines Wohngebiet liegen.</i></p> <p><i>Der schalltechnische Untersuchungsbericht geht aufgrund einer Vorgabe seines Auftraggebers (GWO Geschäftsführung GmbH) davon aus, dass die südlich des geplanten Marktes liegenden Flächen (Mittelhambacher Straße) als Mischgebiet (MI) zu klassifizieren sind. Dies hätte zur Folge, dass maximal Geräusche von 60 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) nachts (Immissionsrichtwerte) entstehen dürften (TA Lärm, Nr. 6.1 d).</i></p> <p><i>Die Einstufung des Wohngebiets entlang der Mittelhambacher Straße als Mischgebiet ist unzutreffend. Eine nachvollziehbare Begründung für diese falsche Annahme des Verfassers des Berichts ist weder dem Untersuchungsbericht selbst noch der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.</i></p>	<p>kann dieser nicht erst nach 06.00 Uhr beginnen zu räumen und alle privaten und/oder öffentlichen Flächen, die zu räumen sind, bis zum Beginn des Publikumsverkehrs Schnee- und Eisfrei haben. Die Frage ob das Schneeräumen vor 6.00 Uhr aus schalltechnischer Sicht zulässig ist oder nicht ist aus unserer Sicht nicht die vorrangige Frage, sondern ob es aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Marktbetreibers und organisatorischen Gründen des Räumdienstes erforderlich ist.</p> <p>Alle Einwände beruhen einzig auf der Annahme der Gebietseinstufung WA statt MI. Hier wird erneut auf den für die Mittelhambacher Straße rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen, der hier ein Dorfgebiet ausweist.</p>	
--	---	--

Nach der Rechtsprechung ist bei der Klassifizierung eines Baugebietes nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO allein die vorhandene Bebauung und nicht der Flächennutzungsplan maßgeblich! Selbst wenn im Flächennutzungsplan im gesamten Bereich oder in einem Teil desselben eine andere Festlegung bestehen sollte, ist dies für die Klassifizierung des Baugebiets unbeachtlich. Das Gebiet ist nach der vorhandenen Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße und der Weinstraße aber ganz unzweifelhaft als ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) zu klassifizieren. Dies hat auch der zuständige Stadtplaner, Herr Adams, in der Bürgersprechstunde am 11. Oktober 2018 in Hambach bestätigt.

Für allgemeine Wohngebiete gelten nach der TA Lärm (Nr. 6.1 e) deutlich strengere Grenzwerte als für Mischgebiete, und zwar 55 dB(A) tagsüber und von 40 dB(A) nachts.

Diese Immissionsrichtwerte werden gemäß schalltechnischem Untersuchungsbericht sehr deutlich überschritten. Etwaige vorgesehene Lärmschutzmaßnahmen reichen daher bei weitem nicht aus. Zumal diese sich entlang der gesamten Dammstraße befinden müssten, um die Wohnbebauung der Weinstraße zu schützen.

Als Anwohner müsste ich daher damit rechnen, unzumutbaren Lärmbelastungen ausgesetzt zu sein. Dadurch würde meine Gesundheit gefährdet. Die Behörden sind im Rahmen der Planung dazu verpflichtet, die Bevölkerung vor

solchen unzumutbaren Störungen und der Gefährdung ihrer Gesundheit zu schützen. Im vorliegenden Fall verstoßen die unzulässige Einstufung als Mischgebiet und die an den für ein solches gültigen Grenzwerte ausgerichteten Lärmschutzmaßnahmen gegen das Rücksichtnahmegebot gem. § 15 Bau NVO. Nach dieser Bestimmung sind bauliche Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Diesem Ziel wird die Planung ausweislich der schalltechnischen Untersuchung in keiner Weise gerecht.

Wie oben im Einzelnen dargestellt wurden eine ganze Reihe von Faktoren im Untersuchungsbericht nicht berücksichtigt, die Ursache beträchtlicher Geräuschmissionen sind. Die falsche Klassifizierung des Baugebiets als Mischgebiet führt dann zur Annahme von deutlich zu hohen Grenzwerten, die gerade noch unterschritten werden können.

Die schalltechnische Untersuchung und damit die gesamte Planung trägt somit rein den Interessen des Marktbetreibers Rechnung und missachtet das Rücksichtnahmegebot. Meine Interessen als Anwohner werden nicht berücksich-

<p><i>tigt und zu meinen Lasten wird gegen gesetzliche Bestimmungen, insbesondere die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse verstoßen.</i></p> <p><i>Von dem geplanten Vorhaben gingen unzumutbare Dauerlärmbelastungen aus. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass z.B. Ladegeräusche aufgrund ihrer unregelmäßigen Frequenz, ihrer hohen Impulshaltigkeit, z.B. durch das Klirren und Klappern leerer Glasflaschen oder durch den Schlag von Metall auf Metall beim Bewegen von Transportbehältern und der dadurch verursachten unangenehmen Tonlagen allgemein als die Wohnruhe sehr störend empfunden werden. Im besonderen Maße sind die Geräuschmissionen wie dauerhaftes Brummen wie sie durch Abluft- und Kühlanlagen entstehen zu verhindern, sie stellen eine unzumutbare Lärmbelastung dar.</i></p> <p><i>Es entsteht eine Umweltbelastung durch Lärm, Vibration und visuellen Eindruck!</i></p> <p><i>Der Bericht weist markante Untersuchungslücken auf und ist daher nicht als Grundlage zu verwenden.</i></p> <p><i>Zusammenfassend ist das Vorhaben abzulehnen, weil es in der aktuell geplanten Form unzulässig ist und der Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung die Anforderungen BauGB (I Abs. 6 Nr. 1, 7c, 7e) nicht erfüllt.</i></p>		
---	--	--

<p>8. Ein landschaftlich wertvolles Gebiet würde zerstört <i>Ich widerspreche den Ausführungen auf Seite 34 der Begründung zum B-Plan Dammstraße III. Änderung (erstellt durch Argus Concept 12.11.18), Ziffer 6.2.6. Die Aussage, dass das Landschafts- bzw. Ortsbild im Plangebiet „stark anthropogen überformt“ wirke und „vom Betrachter als wenig attraktiv wahrgenommen“ werde, ist vollkommen haltlos, unbegründet und willkürlich.</i></p> <p><i>Wenn diese Aussage zutreffen würde, hieße das, dass keine Kulturlandschaft als attraktiv wahrgenommen werden kann, eine Aussage, die geradezu absurd wäre.</i></p> <p><i>Die Begründung ist dadurch geprägt, dass mit nicht stichhaltigen Argumenten eine ansonsten nicht begründbare Planung unterstützt werden soll. Eine objektive Bewertung des Gebiets muss feststellen, dass es sich um ein besonders schützenswertes Gebiet handelt, das eine harmonische Ansammlung von Natur- und Kulturschönheiten aufweist. So blickt man über die typischen Weinberge gegen Westen auf das Hambacher Schloss, die St. Jakobus Kirche und die Ortskerne von Mittel- und Oberhambach bis auf die bewaldeten Hügel des Pfälzerwalds und gegen Osten über die Rheinebene bis in den Odenwald.</i></p>	<p>Die Beschreibungen zum Landschaftsbild in der Begründung zum Bebauungsplan beziehen sich in erster Linie auf die unmittelbare Umgebung des geplanten Marktstandortes und nicht auf die gesamte Ortslage von Hambach. Die Begründung des Bebauungsplanes verkennt hierbei nicht, dass insgesamt der Großraum um Hambach sowie auch der historische Ortskern von Hambach aus Gesichtspunkten des Ortsbild- und Landschaftsbildschutzes schützenswerte Strukturen besitzt, in denen eine Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes nicht oder nur unter erheblichem Aufwand verträglich zu gestalten wäre. Für das Plangebiet und dessen Umgebung trifft dies von allen Bereichen in Hambach aber am wenigsten zu.</p> <p>Das Plangebiet liegt als Insel in einem Raum, dessen Landschafts- bzw. Ortsbild bereits durch die Anlage von Straßen, Wohnbebauung, gewerblichen Bauten, Feuerwehrrätehaus sowie großflächigen Freizeitanlagen (Sportplatz, Schwimmbad) sowie technische Infrastrukturelemente (u.a. Leitungen) vollständig überformt ist. Zumindest bis zur Hambacher Mühle im Osten prägen damit anthropogene Veränderungen deutlich das Landschaftsbild. 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 und wirkt im Vergleich zu anderen Bereichen in Hambach stark anthropogen überformt und wird vom Betrachter als wenig attraktiv wahrgenommen.</p>	
--	---	--

	<p>Infolge der Planungsumsetzung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Der bisherige Vegetationsbestand der Wiesenbrache sowie Teil des Wingerts werden durch die Anlage des Einkaufsmarktes überplant und durch entsprechende Flächen (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten) ersetzt werden. Es wird versucht mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen den Eingriff ins Landschafts- bzw. Ortsbildes möglichst zu mindern. Bisher Landschaftsbild prägende Strukturen und hier vor allem der Gehölzsaum entlang des Pfuhlwiesengraben werden mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert. Insofern ist als Eingriff ins Landschaftsbild in erster Linie der Verlust von Rebflächen sowie der im Süden des Geltungsbereiches liegenden Wiesenbrache und gestalterischen Pflanzflächen im Umfeld des Feuerwehrgerätehauses zu benennen. Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zur Begrünung der hier entstehenden Parkplatzflächen durch Gehölzpflanzungen, eine zumindest gestalterische Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anlage von Gehölzpflanzungen im Bereich der Privaten Grünfläche wirken einer deutlichen Abwertung des Landschafts- und Ortsbildes entgegen, tragen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild bei. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind daher durch Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Die Anforderungen des BauGB werden so erfüllt.</p> <p>Die Wegeverbindung, die von Spaziergängern genutzt wird, bleibt auch nach Realisierung des Marktes weiterhin erhalten.</p>	
--	--	--

<p><i>Das Plangebiet selbst wird durch den Pfuhlwiesengraben begrenzt. Entlang des Bachlaufs wachsen eindrucksvolle Pappeln, in denen viele Vögel, unter anderem Falken nisten. Besonders schützenswert sind die Fledermäuse, die sich in dem Gebiet aufhalten.</i></p> <p><i>Ein artenschutzrechtliches Gutachten liegt nicht vor.</i></p> <p><i>Die Bebauung wäre eine gravierende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion. Ein Verlust von Habitatbäumen und Gehölzen könnte europarechtlich bedrohte Vogel- und Fledermausarten bedrohen.</i></p> <p><i>Darüber hinaus würde die Attraktivität Hambachs als Wohnort und als touristisches Ziel nachhaltig beschädigt. So wäre der hässliche Zweckbau sowohl vom Hambacher Schloss als auch von diversen Aussichtspunkten am Haardtrand (z. B. Kirchbergweg) gut sichtbar und würde die harmonische Einheit der Kulturlandschaft massiv beschädigen.</i></p> <p><i>Bereits diese verkürzte Aufstellung belegt, dass es sich um besonders attraktives Orts- und Landschaftsbild handelt Inhalte aus dem Entwicklungskonzept für Hambach - Bauausschuss 18.10.2018 Freiraum entwickeln:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Wegenetz „Wandeln in Hambach“ stärken</i> - <i>Sorgsamer Umgang mit Siedlungsrändern und ehem. Weinanbauflächen</i> - <i>Gestaltung Ortseingänge</i> - <i>Wegeinszenierung zum Schloss</i> - <i>Gestaltung und Inszenierung „Wandelwege“</i> 	<p>Die Auswirkungen auf die Fauna sind Bestandteil einer eigenen faunistischen Untersuchung mit dem Ergebnis, dass es zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen kommt.</p> <p>Ein standardisierter Zweckbau ist auch nicht im Interesse der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Aus diesem Grund wurde mit dem Vorhabenträger ein gestalterisches Konzept für den Markt abgestimmt. Dieses sieht u.a. auch eine Begrünung der Dachflächen vor.</p> <p>Der Stadt Neustadt an der Weinstraße sind die Inhalte des Integrierten Entwicklungskonzeptes für Hambach durchaus bewusst. Sie sieht aber in der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes an der vorgesehenen Stelle keinerlei Widerspruch zu den Inhalten des Integrierten Entwicklungskonzeptes.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Dachbegrünung festgesetzt.</p>
---	---	--

<ul style="list-style-type: none">- Gestaltung und Inszenierung Wege zum und vom Schloss- (interaktive) Stationen ausbilden- einheitliche Verwendung von Material und Mobiliar- Aussichtspunkt Handwerkerpfad als Entspannungspunkt- Herausarbeitung Kultur-Landschaftselmente- Besonderheiten aufzeigen- einheitliche Verwendung von Material und Mobiliar- Lichtinszenierungen- Bäche offenlegen- ehem. Weinbaubauflächen gestalten- Sandsteinmauern restaurieren <p><i>Alleine diese Zielsetzung steht im krassen Widerspruch zum geplanten Edeka Vollsortimenter am Ortsrand.</i></p> <p><i>Aussichtspunkte, Wandelwege, landschaftliche Besonderheiten, Bachläufe sind vorhanden, werden aber nicht in ihrer Bedeutung erkannt und zielführend entwickelt, sondern regelrecht „zubetoniert“.</i></p> <p><i>Man könnte über eine „Alla-Hopp-Anlage“ wie in Edenkoben nachdenken, welche in der Senke mit Blick zum Schloss angelegt werden könnte. Das lädt zum Verweilen ein.</i></p> <p><i>Das wäre ein Entspannungspunkt, ein Treffpunkt, Anreiz für alle Altersstufen.</i></p>		
--	--	--

<p><i>Dieses Tal mit Blick zum Schloss und vom Schloss auf Hambach und die Rebenlandschaft, das ist „eigene Destination“ und unverwechselbar.</i></p> <p><i>Ein Edeka als Talsperre ist das wohl kaum. Ein bis zu 9 Meter hoher und über 50 Meter langer, unansehnlicher Bau würde entstehen.</i></p> <p><i>Die Dachfläche aus Blech würde noch deutlich überragt von technischen Einrichtungen für Lüftung und Klimaanlage. Anhand der Begründung zum Bebauungsplan (Seiten 19 und 20) ist damit zu rechnen, dass ein hässlicher, standardisierter, würfelförmiger Zweckbau entstünde, welcher noch deutlich höher werden soll als typische. ähnliche Einkaufsmärkte in der Umgebung. Dies ist landschaftsplanerisch nicht vertretbar.</i></p> <p><i>In Ziffer 5.2.2 der Begründung (Seiten 19 und 20) zum B-Plan wird behauptet, dass die Gebäudehöhe von 9 m (ohne Dachaufbauten) den für Vollsortimenter-Märkte üblichen Maßen entspreche und eine gute Einbindung des Baukörpers in das Orts- und Landschaftsbild gewährleiste. Das ist falsch. Belege hierfür fehlen und sind wohl auch kaum erbringbar: Für einen eingeschossigen Markt ist eine Höhe von 9 Metern keinesfalls erforderlich.</i></p> <p><i>Vergleichbare Märkte sind deutlich niedriger und die bisher geplante Gebäudehöhe ist daher völlig unvertretbar. Hinzukommt, dass zu der angegebenen Gebäudehöhe von 9 Metern noch bis zu 1,5 Meter hohe Dachaufbauten kommen sollen. Die Gesamthöhe des Zweckbaus beträgt damit</i></p>	<p>Modern gestaltete Märkte, heute meist mit Pultdächern oder flach geneigten Dächern, benötigen durchaus eine Höhe von 9 m oder mehr.</p> <p>Wie bereits erwähnt, ist das Landschaftsbild im Umfeld des Planungsgebietes in großem Maße anthropogen überformt. Auch Schwimmbad, Sportanlagen etc. sind vom Hambacher Schloss und dem Haardtrand sichtbar und nehmen eine deutlich größere Fläche ein als der Markt selbst. Die Stadt sieht daher keine Beeinträchtigungen des Tourismus, zumal Visualisierungen aus Richtung Hambacher Schloss die geringe Fernwirkung des Marktes belegen.</p>	
--	--	--

bis zu 10,5 Meter — dies entspricht der Höhe eines drei- bis viergeschossigen Wohnhauses. Dachaufbauten (z. B. für Lüftung und Klimaanlage) sind in der Regel aus reflektierendem Blech gefertigt und würden den Anblick noch zusätzlich verschandeln.

§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB stellen als Anforderung an Bauleitpläne, dass sie „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Zu berücksichtigen seien „die Belange der Baukultur, ... und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“.

Diese Planung hat diesen Anforderungen nicht Rechnung getragen, daher ist das Vorhaben abzulehnen. Es soll ein unansehnlicher und vollkommen überdimensionierter Zweckbau, umgeben von der Betonwüste eines Großparkplatzes, mitten in einer harmonischen Kulturlandschaft entstehen. Dass dies in der Begründung zum B-Plan nicht

<p><i>beanstandet wird, ist nur vor dem Hintergrund zu verstehen, dass hier allein den Interessen des Investors Rechnung getragen werden soll, Die Begründung zum B-Plan missachtet und verkennt die landschaftlichen, städtebaulichen und topografischen Schönheiten der bestehenden Situation.</i></p> <p><i>Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass hier eine tatsächliche Abwägung, die diese Bezeichnung verdient erfolgt ist Die Anforderungen des Baugesetzbuchs (u. a. § 1 Abs. 5 , 6 und 7) wurden nicht befolgt, die „Abwägung“ ist völlig unzureichend und weist grobe Fehler auf. In Ziffer 6.2.6 angeführte Begründungen sind nicht nachvollziehbar, willkürlich, und nur auf die Interessen des Investors ausgerichtet Eine Abwägung mit anderen Interessen (der Anwohner, der Bürger und der Allgemeinheit) ist nicht erfolgt. § 1 a, Abs. 1 BauGB regelt, dass „die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ... in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen“ sind. Solche Maßnahmen zum Ausgleich werden in der Begründung zum B-Plan ebenfalls nicht genannt, damit verstößt der Entwurf des Bebauungsplans auch gegen diesen Abschnitt des Gesetzes. Das Vorhaben ist daher abzulehnen.</i></p> <p>9. Das Vorhaben würde zu einer enormen Verkehrserhöhung und den damit einhergehenden Gefahren führen</p> <p><i>Das Vorhaben ist abzulehnen, da es vermehrten Auto- und LKW-Verkehr anziehen würde. Der Standort ist für einen Einkaufsmarkt völlig ungeeignet, da die Einwohnerdichte</i></p>	<p>Mittlerweile liegt eine umfassende Verkehrsuntersuchung für den Einkaufsmarkt vor. Diese kam zu folgendem Ergebnis:</p>	
--	--	--

<p><i>um das Plangebiet klein ist und der geplante Markt somit nur von einigen wenigen Einwohnern fußläufig bzw. per Fahrrad erreichbar ist.</i></p> <p><i>Dabei ist ebenfalls die Hanglage des Ortes Hambach zu berücksichtigen (Anstrengender Rückweg vom Einkaufsmarkt). Die zahlenmäßig höchste Einwohnerdichte von Hambach ergibt sich im Umkreis der Weinstraße Hausnummer 70 und damit weit entfernt vom geplanten Markt. Es wird somit neuer Autoverkehr generiert werden, da die Entfernung zum geplanten Markt und das Gefälle zu diesem für eine Mehrzahl der Einwohner zu groß sind, um das Angebot zu Fuß oder per Fahrrad anzunehmen.</i></p> <p><i>Selbiges gilt für die Einwohner von Diedesfeld. Die Entfernung ist zu groß, die Steigung vom Markt nach Diedesfeld ist ebenfalls zu groß, um zu Fuß oder per Fahrrad die Einkäufe zu erledigen. Für den Ortsteil Diedesfeld ist ein kleiner Lebensmittelmarkt mit Basissortiment in Ortsmitte anzustreben (ähnlich Frischemarkt Becker! Hambach), welcher auch von älteren Menschen gut zu erreichen wäre.</i></p> <p><i>Das Vorhaben ist abzulehnen, da die Errichtung des geplanten Lebensmittelmarktes an diesem Standort durch den zusätzlichen Verkehr eine nicht akzeptable Verkehrsgefährdung insbesondere für Kinder, Jugendliche und alte Menschen ergeben würde. Im Einzelnen führen folgende Faktoren zu enormer Verkehrsgefährdung:</i></p>	<p><i>„Mit den angesetzten Kenngrößen ergeben sich insgesamt rund 966 Kfz-Fahrten am Tag für die Kunden, Beschäftigten und den Wirtschaftsverkehr der geplanten Nutzung. Diese teilen sich mit jeweils 483 Kfz-Fahrten am Tag auf den Zielverkehr und den Quellverkehr auf. In der tageszeitlichen Verteilung ergibt sich die Spitzenbelastung im Zielverkehr am Nachmittag in der Zeit von 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr von rund 59 Kfz-Fahrten und für den Quellverkehr mit etwa 58 Kfz-Fahrten.</i></p> <p><i>Für den Knotenpunkt Mittelhambacher Straße / Diedesfelder Weg ergibt sich für den Kfz-Verkehr in der Prognose die QSV A, also eine sehr gute Verkehrsqualität. Für den Knotenpunkt Horstweg / Dammstraße ergibt sich ebenfalls die QSV A, also eine sehr gute Verkehrsqualität.“</i></p> <p>Die derzeitige Belastung in der Mittelhambacher Straße liegt bei ca. 5.500 Kfz am Tag. Selbst für den Fall, dass 100% der Einkaufsmarktbesucher ansonsten nicht die Mittelhambacher Straße benutzen, beträgt die Verkehrszunahme hier nur ca. 15%. Da allerdings davon auszugehen ist, dass ein Teil der Einkaufenden ohnehin die Mittelhambacher Straße nutzend am Einkaufsmarkt vorbeifahren wird, wird die Verkehrszunahme noch geringer sein. Erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge führt zu einer hörbaren Mehrbelastung von 3 dB(A), die vom Menschen gerade noch wahrgenommen werden kann.</p> <p>Selbst nach der Realisierung des Marktes wird die Mittelhambacher Straße noch deutlich unter der gegenwärtigen Verkehrsmenge auf der Weinstraße in Richtung Diedesfeld liegen.</p>	
---	---	--

<p><i>Mithin 15 LKW werden den Markt täglich anfahren, zudem ca. 2000 PKW. Es befinden sich ganztags überdurchschnittlich viele Kinder zu Fuß und mit dem Fahrrad im Bereich des Diedesfelder Weges (Schule, Schwimmbad, Sportplatz).</i></p> <p><i>Die Ausfahrt vom Diedesfelder Weg in die Mittelhambacher Straße ist bereits bisher nur schlecht einsehbar.</i></p> <p><i>Die Mittelhambacher Straße denkbar ungeeignet um alleine den Anlieferverkehr zu bewältigen.</i></p> <p>10. Die Grundstückflächenzahl wird überschritten <i>Eine Überschreitung der Grundstückflächenzahl (GRZ) von 0,8 nach § 17 Abs. 1 BauNVO ist bei dem geplanten Vorhaben abzulehnen, da bei Überschreitung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.</i></p>	<p>Aufgrund der geringen Verkehrszunahme sieht die Stadt Neustadt an der Weinstraße auch keine große Zunahme der Verkehrsgefährdung. Im Diedesfelder Weg gibt es eigene Fußwege und markierte Radwege. Bei Beachtung der Verkehrsregeln durch alle Verkehrsteilnehmer sind hier keine zusätzlichen Gefahren durch eine Verkehrszunahme auszumachen, zumal auch nach der Marktrealisierung die Verkehrsbelastung im Diedesfelder Weg mit rund 3.000 Fahrbewegungen noch sehr gering sein wird.</p> <p>Alle untersuchten Knotenpunkte, einschließlich der Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittelmarkt sind mit einer sehr guten Qualität leistungsfähig.</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die durch Stellplätze und andere Nebenanlagen bis 0,9 überschritten werden darf. 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.</p> <p>Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	
---	---	--

<p>11. Der Bebauungsplan Dammstraße 1977 ist bereits fehlerhaft</p> <p><i>Der Bebauungsplan Dammstraße 1977 weist ein Straßenbegleitgrün (Bestandteil der Straßenverkehrsfläche) in Form von zu erhaltenden Bäumen entlang der Dammstraße von der Ecke Horstweg/Dammstraße bis fast zur Ecke Eichstraße/Dammstraße aus. Diese Bäume sind nicht vorhanden.</i></p>	<p>Mischhorizont, der die Wasser- und Nährstoffversorgung für die anspruchsvollen Reben verbessert, aber keine Ähnlichkeit mit einem naturnahen Boden mehr besitzt.</p> <ul style="list-style-type: none">- Mittlerweile durchgeführte Baugrunduntersuchungen belegen, dass im gesamten Baufeld oberflächennah Auffüllungen angetroffen wurden, also auch dort, wo derzeit eine Weinbergsnutzung vorliegt. Der gesamte Bereich wurde nach Recherchen in der Stadtverwaltung vor einigen Jahrzehnten kurzfristig als eine Art Gemeindemülldeponie genutzt, in dem kleinteilig Siedlungsabfälle verfüllt und mit kulturfähigem Boden überdeckt wurde.- 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.- Das vorgesehene Gründach führt zu einem gewissen Ausgleich für die Überschreitung der GRZ. <p>Abweichungen zwischen dem aktuellen Bestand und den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Dammstraße“ aus dem Jahr 1977 bleiben ohne Relevanz für die vorliegende Bebauungsplanänderung, zumal die Abweichungen außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplan-Änderung liegen.</p>	
--	--	--

<p><i>Ebenso ist kein Wohnmobilstellplatz bzw. Parkplatz entlang der Dammstraße im B-Plan von 1977 eingetragen. Diese Abweichungen zum geltenden Bebauungsplan sind nicht vertretbar, weshalb auch jetzt keine III. Änderung zum B-Plan erfolgen kann. Das Vorhaben ist deshalb abzulehnen.</i></p> <p>12. Es erfolgte keine seriöse Untersuchung von Alternativstandorten zur vorliegenden Planung</p> <p><i>Auf Seite 4 bis 6 der „Begründung zum B-Plan Dammstraße III. Änderung“ (Argus Concept. 12.11.2018) - nachfolgend Bericht genannt — werden Planungsalternativen genannt und es wird ausgeführt, dass diese für den Bau eines Lebensmittelmarktes nicht in Frage kommen.</i></p> <p><i>Es steht jedoch noch aus diese Alternativstandorte zu prüfen.</i></p> <p><i>Zusammenfassend ist der Bericht vollkommen unzulänglich.</i></p> <p><i>Tatsache ist mithin, dass die SGD in die Planungen bisher nicht mit eingezogen wurde und damit auch keine seriöse Prüfung von Alternativstandorten erfolgt sein kann.</i></p>	<p>Die Begründung zum Bebauungsplan fasst nur kurz ein Gutachten zur Standortfindung zusammen, das Ende 2017 / Anfang 2018 ebenfalls durch das Büro ARGUS CONCEPT erarbeitet wurde. Die Begründung zum Bebauungsplan nennt hierbei auch die untersuchten Faktoren und erläutert die Entscheidungsgründe für die Fläche 4. Nicht abgestritten wurde hierbei, dass auch die untersuchten Flächen 5 und 6 generell für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geeignet sind. Allerdings stehen derzeit landesplanerische Belange diesen Flächen entgegen.</p> <p>Das Standortgutachten wurde auch zu Beginn des Jahres 2018 mit der SGD Süd abgestimmt. Ergebnis war, dass die Landesplanung ein Zielabweichungsverfahren für die nicht integrierten Flächen 5 und 6 ablehnt, solange noch eine geeignete und integriert gelegene Fläche vorhanden ist, für die ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist. Diese Abstimmung erfolgte in einem persönlichen Gespräch. Eine schriftliche Stellungnahme der Landesplanung hierzu existiert nicht.</p>	
--	--	--

<p>13. Verfahrensfehler im bisherigen Prozess <i>Das Landestransparenzgesetz regelt folgendes: „Mit dem Transparenzgesetz wird für die Verwaltung die Pflicht zur aktiven Veröffentlichung von Informationen festgeschrieben“.</i></p> <p><i>Das Vorgehen des Ortsbeirates Hambach widerspricht diesem Grundsatz, da bis zum 11.09.2018 (Ortsbeiratssitzung Hambach — Aufstellungsbeschluss B-Plan Dammstraße III. Änderung und Flächennutzungsplan — Teiländerung „Im Brühl“) die Öffentlichkeit nicht einbezogen und auch nicht informiert wurde. Alle Beratungen und Entscheidungen des Ortsbeirates erfolgten bis zum 11.09.2018 in nichtöffentlichen Sitzungen. So wurden bereits Grundstückskaufverträge mit den Grundstückseigentümern — u. a. auch mit dem OBR Herrn Sommer — abgeschlossen.</i></p> <p><i>Ebenso waren bereits Gutachten u.v.m. in Auftrag gegeben.</i></p> <p><i>Sämtliche Vorarbeiten und Entscheidungen zum Vorhaben wurden damit durch den Ortsbeirat Hambach unter Ausschluss der Öffentlichkeit besprochen, so dass am 11.09.2018 der Aufstellungsbeschluss ohne jede Wortmeldung im Ortsbeirat fast einstimmig angenommen werden konnte.</i></p>	<p>Relevant für die Abwicklung von Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben des BauGB und der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz. Diese Vorgaben wurden im bisherigen Planverfahren eingehalten und sind letztendlich auch Bestandteil der Prüfung durch die Genehmigungsbehörde im Zuge der Genehmigung der Flächennutzungsplan-Teiländerung.</p> <p>Diese Aussage ist falsch. Die Sitzungen des Ortsbeirates wurden öffentlich durchgeführt.</p> <p>Auch diese Aussage ist falsch. Ortsbeiratsmitglieder, die betroffen sind, werden bei der Abstimmung immer ausgeschlossen.</p>	
---	--	--

<p><i>Eine Beteiligung der Bürger zu einem früheren Zeitpunkt war ganz offensichtlich nicht gewünscht. Das Vorhaben, einen Einkaufsmarkt anzusiedeln, wurde auch in dem mehrtägigen Workshop „HAMBACHlive“ im Frühjahr 2018 in Hambach von den Ortsbeiräten nicht erwähnt, obwohl es zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt gewesen sein muss.</i></p> <p><i>Einen Lebensmittelmarkt in Hambach im geplanten Gebiet anzusiedeln, wurde allein durch die Mitglieder des Ortsbeirates Hambach initiiert. Der Anstoß erfolgte auf Betreiben eines Investors, um der Ansiedlung von Konkurrenzmärkten zuvorzukommen.</i></p> <p><i>Es war nicht Wunsch der Bürger, deren Vertreter der Ortsbeirat eigentlich sein sollte.</i></p> <p><i>Insgesamt war der Prozess vollkommen intransparent, was einen Verstoß gegen das Landestransparenzgesetz darstellt.</i></p> <p><i>Bis heute sind die Niederschriften der Stadtratssitzungen vom 19.06.2018/28.08.2018 / 25.09.2018 / 23.10.2018 / 13.11.2018 und 11.12.2018 nicht im Internet veröffentlicht. Es kann daher durch die Öffentlichkeit nicht geprüft werden, ob während dieser Sitzungen Diskussionen oder Beschlüsse zum Vorhaben erfolgt sind und ob befangene Stadträte sich an diesen Diskussionen und Beschlüssen beteiligt haben. Dies verstößt ebenfalls gegen das Landestransparenzgesetz.</i></p>	<p>Die Niederschriften des Stadtrates werden nicht veröffentlicht, können aber jederzeit in der Ortsverwaltung eingesehen werden.</p>	
--	---	--

<p>14. Die Auswirkungsanalyse vom 05.11.2018 ist fehlerhaft</p> <p><i>Die Auswirkungsanalyse vom 05.11.2018 erstellt von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen ist grob fehlerhaft.</i></p> <p><i>Ich widerspreche den Ausführungen o.g. Analyse. Die relevanten Daten sind nicht korrekt erhoben. Die Standortlage des Projekts ist, entgegen den Ausführungen in der Analyse auf Seite 13, eben gerade nicht gut erreichbar.</i></p> <p><i>Weiterhin kann die Gemeinde Maikammer und der Ortsteil Lachen-Speyerdorf in keinster Weise als „Ergänzungs— Einzugsbereich“ des Marktes definiert werden. Die Einwohner von Maikammer bedienen sich im Lebensmittelmarkt Wasgau in Maikammer; die Einwohner von Lachen-Speyerdorf haben nur eine kurze Anfahrt zum großen Sortiment des Globus Marktes und werden sicherlich nicht im geplanten Markt in Hambach einkaufen.</i></p>	<p>Mittlerweile gibt es mit 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“ von Stadt + Handel eine weitere Auswirkungsanalyse, die die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse von Markt und Standort im Wesentlichen bestätigt.</p> <p>Die Bewertung der Standortlage des Vorhabens basiert auf Erreichbarkeitsberechnungen für PKW und Fußgänger. Danach ist dieser Standort so gut erreichbar, dass aus betriebswirtschaftlicher Sicht der Standort als funktions- und tragfähig eingestuft werden kann. Für die gute Erreichbarkeit spricht beispielsweise auch die Lage der freiwilligen Feuerwehr in unmittelbarer Nachbarschaft. Angesichts der Knappheit geeigneter Potenzialstandorte in Hambach ist die gewählte Standortlösung als gut einzustufen.</p> <p>Die Verbraucherbefragung im Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt zeigt, dass die räumlichen Verflechtungen zwischen Wohnorten und Versorgungsstandorten in allen Branchen sehr groß sind. Für die Lebensmittelversorgung gilt, dass die Wahl der Einkaufsstätten nicht ausschließlich nach Nähe, sondern auch nach Qualitäts-, Preis- und Werbekriterien getroffen wird. So ist nicht davon auszugehen, dass alle Bewohner in Lachen-Speyerdorf oder Maikammer ausschließlich die örtlich ansässigen Märkte aufsuchen. Sie werden durchaus regelmäßig nach Neustadt und je nach Angebot künftig auch nach</p>	
--	---	--

<p>15. Lichtverschmutzung <i>Das Vorhaben ist wegen der zu erwartenden Lichtverschmutzung abzulehnen.</i></p> <p><i>Es ist bekannt, dass zu viel oder falsch eingebautes künstliches Licht negative Auswirkungen auf die Natur und die menschliche Gesundheit hat.</i></p> <p><i>Die erhebliche Lichtverschmutzung würde dazu führen, dass der Schutz der im Plangebiet beheimateten Vögel, Insekten und Fledermäuse nicht gewährleistet wäre.</i></p> <p><i>Dies stellt einen Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz, die Bundesartenschutzverordnung, die Vogelschutzrichtlinie, die EU-Artenschutzverordnung und die Richtlinie 92/143/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) dar.</i></p>	<p>Hambach zum Einkauf fahren. Darüber hinaus wurden die dortigen Potenziale nur zu einem sehr geringen Anteil eingerechnet. Dies ist auch daran zu erkennen, dass auf die Märkte in Lachen-Speyerdorf und Maikammer nur knapp 7% der Umsatzzumlenkungen entfallen.</p> <p>Die kritischen Anmerkungen der Einwender wurden sorgfältig geprüft. In keinem Fall führt die Prüfung dazu, dass die einzelhandelsrelevanten Aussagen in der Auswirkungsanalyse oder im Bebauungsplan angepasst werden müssten. Keine der Einwendungen war so substantiell, dass sie zu einer Anpassung von Standort, Verkaufsflächengrößen oder auch nur Berechnungen im Gutachten führen müssten.</p> <p>Mittlerweile liegen die faunistischen Untersuchungen für das Plangebiet vor. Diese thematisieren im Hinblick auf die Fledermäuse auch das Thema Lichtverschmutzung und definiert entsprechende Vermeidungsmaßnahmen. U.a. wird der Einsatz von Natrium-Niederdrucklampen empfohlen. Natriumdampf-Leuchten mit ihrem warm-orangen Licht tragen nachhaltig zum Insekten- und Umweltschutz bei. Einerseits verringert ihre Dimmung die bundesweit stetig steigende absolute Lichtmenge, Stichwort Verlust der Nacht oder Lichtverschmutzung. Andererseits emittieren sie, wie namhafte deutsche Forschungseinrichtungen betonen, im Gegensatz zu LED kaum ultraviolette, blaue und grüne Lichtanteile. Genau diese Lichtverschmutzung bedroht bekanntlich Insekten, Singvögel und auch die menschliche Gesundheit.</p> <p>Die Empfehlungen aus den faunistischen Untersuchungen fanden auch Aufnahme in die Festsetzungen und Hinweise des</p>	
--	---	--

<p><i>Der überwiegende Teil der Tiere ist nachtaktiv, durch künstliches Licht werden ihre nächtlichen Lebensräume beeinträchtigt oder zerstört.</i></p> <p><i>Nachtaktive Insekten und Falter werden besonders von Lichtquellen angezogen, verenden und werden damit dem Naturkreislauf entzogen.</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Singvögel werden in hell erleuchteten Gebieten zur Änderung ihrer Aktivitätsphasen und ihres Brutgeschäfts gezwungen.</i>- <i>Vögel werden von ihren Flugrouten abgelenkt oder stoßen mit beleuchteten Bauwerken zusammen.</i>- <i>Künstliches Licht zwingt Fledermäuse zu energiezehrenden Umwegen oder vertreibt sie aus ihren Lebensräumen.</i> <p><i>Die zu erwartende Dauerbeleuchtung des Parkplatzes stört auch meinen Tag-Nacht-Zyklus und damit die lebensnotwendige nächtliche Regenerationsphase, da künstliches Licht nachts bekannterweise die Melatoninproduktion unterdrückt. Dies beeinträchtigt meine Gesundheit und verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO.</i></p>	<p>Bebauungsplanes, der zugehörigen Begründung sowie des Umweltberichtes.</p>	<p>Alle anderen Anmerkungen der Einwender werden als unbegründet zurückgewiesen.</p>
--	---	--

STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	KOMMENTIERUNG	BESCHLUSSVORLAGE
<p>07 BÜRGER/IN</p>		
<p><u>Schreiben vom 07.02.2019</u></p> <p><i>„als betroffener, in Hambach wohnhafter Bürger erhebe ich im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1, 2 BauGB folgende Einwendungen gegen das o.g. Vorhaben und die von der Stadt geplanten Änderungen der o.g. Bauleitpläne zur Ansiedlung eines großflächigen Vollsortiment-Markts im Ortsbezirk Hambach.</i></p> <p>1. Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes <i>In Tz. 6.2.6 der „Begründung“ wird darauf hingewiesen, dass das Landschafts- und Ortsbild in Mittelhambach „stark anthropogen überformt“ wirke und „vom Betrachter als wenig attraktiv wahr genommen“ werde. Die Begründung stützt sich im Wesentlichen auf die subjektive Wahrnehmung eines anonymen Betrachters, d.h. einer auf einer Fiktion beruhenden rhetorischen Kunstfigur. Was mit einem derartigen Konstrukt, das nach der Intention seiner Erfinder offensichtlich den Schein von Objektivität und Repräsentativität erwecken soll, bewiesen werden soll, bleibt offen.</i></p>	<p>Die Beschreibungen zum Landschaftsbild in der Begründung zum Bebauungsplan beziehen sich in erster Linie auf die unmittelbare Umgebung des geplanten Marktstandortes und nicht auf die gesamte Ortslage von Hambach. Die Begründung des Bebauungsplanes verkennt hierbei nicht, dass insgesamt der Großraum um Hambach sowie auch der historische Ortskern von Hambach aus Gesichtspunkten des Ortsbild- und Landschaftsbildschutzes schützenswerte Strukturen besitzt, in denen eine Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes nicht oder nur unter erheblichem Aufwand verträglich zu gestalten wäre. Für das Plangebiet und dessen Umgebung trifft dies von allen Bereichen in Hambach aber am wenigsten zu.</p>	

<p><i>Ortsbilder und Kulturlandschaften sind immer auch Produkte menschlicher Arbeit und Gestaltung, also „anthropogen geformt“. Eine von anthropogenen Einflüssen und Einwirkungen unberührte Landschaft wird man in Deutschland — wenn überhaupt — nur in wenigen Naturschutzgebieten antreffen. Dessen ungeachtet sagt eine anthropogene Formung oder Überformung - ebenso wie die subjektive Wahrnehmung eines x - beliebigen Betrachters – nichts über die Qualität oder Attraktivität eines Landschafts- oder Ortsbilds aus. Die Begründung entbehrt insoweit nicht nur der erforderlichen Schlüssigkeit, sondern sie beruht auf einer kontrafaktischen Darstellung. Träfe die Einschätzung zu, dass es sich in Hambach um ein wenig attraktives Landschafts- und Ortsbild handeln würde, wäre es kaum zu verstehen — wenn nicht sogar widersinnig -, dass sich dieser Ortsteil — nicht zuletzt im Urteil seiner politischen Repräsentanten in den kommunalen Gremien - als touristisch attraktives Ziel versteht.</i></p> <p><i>Das Orts- und Landschaftsbild in Hambach wird geprägt durch</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>vielfältige Blickbeziehungen, z. B. zu architektonisch und historisch wertvollen Kulturdenkmälern wie dem Hambacher Schloss und der St. Jakobus-Kirche sowie zu den alten Ortskernen von Mittel- und Oberhambach,</i> - <i>die Fernsicht über die Rheinebene bis zu dem Odenwald,</i> - <i>durch die reizvolle Topographie, wie die Bergkette des Haardtrands und die Talsenke „Im Brühl“,</i> - <i>die für die Region typischen Rebkulturen und Wingerte,</i> 	<p>Das Plangebiet liegt als Insel in einem Raum, dessen Landschafts- bzw. Ortsbild bereits durch die Anlage von Straßen, Wohnbebauung, gewerblichen Bauten, Feuerwehrgerätehaus sowie großflächigen Freizeitanlagen (Sportplatz, Schwimmbad) sowie technische Infrastrukturelemente (u.a. Leitungen) vollständig überformt ist. Zumindest bis zur Hambacher Mühle im Osten prägen damit anthropogene Veränderungen deutlich das Landschaftsbild. 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 und wirkt im Vergleich zu anderen Bereichen in Hambach stark anthropogen überformt und wird vom Betrachter als wenig attraktiv wahrgenommen.</p> <p>Infolge der Planungsumsetzung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Veränderungen des Landschafts-bzw. Ortsbildes. Der bisherige Vegetationsbestand der Wiesenbrache sowie Teil des Wingerts werden durch die Anlage des Einkaufsmarktes überplant und durch entsprechende Flächen (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten) ersetzt werden. Es wird versucht mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen den Eingriff ins Landschafts- bzw. Ortsbildes möglichst zu mindern. Bisher Landschaftsbild prägende Strukturen und hier vor allem der Gehölzsaum entlang des Pfuhlwiesengraben werden mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert. Insofern ist als Eingriff ins Landschaftsbild in erster Linie der Verlust von Rebflächen sowie der im Süden des Geltungsbereiches liegenden Wiesenbrache und gestalterischen Pflanzflächen im Umfeld des Feuerwehrgerätehauses zu benennen. Die</p>	
---	--	--

<p>- die den Bachlauf begleitende Baumkulisse, die durch eine markante Pappelreihe mit Fernwirkung gegliedert wird.</p> <p>Damit dürfte es bei objektiver Betrachtung der Fakten unstrittig sein, dass es sich um ein hochwertiges Orts- und Landschaftsbild handelt.</p> <p>In dieser Situation soll nun ein Vollsortimentmarkt errichtet werden mit</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.700 m² Verkaufsfläche (ca. 2.500 m² Grundfläche, GRZ = 0,9), - über 50 m langen Fassaden, - einer Höhe bis zu 9 m (Oberkante Dach) und - technischen Aufbauten aus Blech, z.B. für Lüftungsgregate, die das Dach noch um 1,50 m überragen dürfen. <p>Die Beschreibung auf S. 19 und 20 der Begründung zum Bebauungsplan deutet darauf hin, dass es sich dabei um einen architektonisch anspruchslosen, aus industriellen Serienprodukten bestehenden Zweckbau handeln soll, der wesentlich höher ist als die Märkte anderer Discounter.</p> <p>Ein derart hohe und großflächige Gewerbeimmobilie wird sich als ein unansehnlicher Fremdkörper erweisen, der</p> <ul style="list-style-type: none"> - den Maßstab der in der Umgebung vorhandenen, vergleichsweise kleinteiligen Bebauung sprengen, 	<p>Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zur Begrünung der hier entstehenden Parkplatzflächen durch Gehölzpflanzungen, eine zumindest gestalterische Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anlage von Gehölzpflanzungen im Bereich der Privaten Grünfläche wirken einer deutlichen Abwertung des Landschafts- und Ortsbildes entgegen, tragen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild bei. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind daher durch Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Die Anforderungen des BauGB werden so erfüllt.</p> <p>Die Wegeverbindung, die von Spaziergängern genutzt wird, bleibt auch nach Realisierung des Marktes weiterhin erhalten.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Fauna sind Bestandteil einer eigenen faunistischen Untersuchung mit dem Ergebnis, dass es zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen kommt.</p> <p>Ein standardisierter Zweckbau ist auch nicht im Interesse der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Aus diesem Grund wurde mit dem Vorhabenträger ein gestalterisches Konzept für den Markt abgestimmt. Dieses sieht u.a. auch eine Begrünung der Dachflächen vor.</p> <p>Modern gestaltete Märkte, heute meist mit Pultdächern oder flach geneigten Dächern, benötigen durchaus eine Höhe von 9 m oder mehr.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Dachbegrünung festgesetzt.</p>
--	---	--

<ul style="list-style-type: none">- <i>sich nicht in die Topographie einfügen und</i>- <i>einen erdrückenden, das Orts- und Landschaftsbild erheblich störenden Eindruck erzeugen wird.</i> <p><i>Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Fremdkörper vom Hambacher Schloss aus und von den Hängen des Haardttrands (z. B. Kirchbergweg) sichtbar ist und der touristischen Attraktivität des Ortes Hambach nachhaltig schaden wird. Darüber hinaus entspricht ein derartiges im Bereich des östlichen Ortseingangs von Mittelhambach gelegenes Bauwerk nicht dem im Workshop für das Integrierte Entwicklungskonzept formulierten Ziel, die „Ortseingänge zu gestalten“ (s. Publikation über den Workshop, S. 19, Städtebauliches Konzept).</i></p> <p><i>Soweit es überhaupt vertretbar ist, in dieser landschaftlichen Situation eine Gewerbeimmobilie den hier geplanten Dimensionen zu errichten, bedarf es architektonischer und städtebaulicher Qualität, die Rücksicht auf die lokalen Besonderheiten nimmt und mit einem Zweckbau in beliebiger, gesichtsloser Gestaltung nicht zu erreichen ist.</i></p> <p><i>Die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans dokumentiert eine mangelnde Ästhesie sowie eine Geringschätzung der landschaftlichen, topographischen, baukulturellen und städtebaulichen Qualitäten der vorhandenen Situation. Es wäre wünschenswert, wenn in der Stadtplanung hierauf mehr Wert gelegt würde, anstatt diese Belange dem merkantilen Interesse eines Discounters an einer an dem Ziel der Kostenminimierung orientierten Bauweise</i></p>	<p>Wie bereits erwähnt, ist das Landschaftsbild im Umfeld des Planungsgebietes in großem Maße anthropogen überformt. Auch Schwimmbad, Sportanlagen etc. sind vom Hambacher Schloss und dem Haardttrand sichtbar und nehmen eine deutlich größere Fläche ein als der Markt selbst. Die Stadt sieht daher keine Beeinträchtigungen des Tourismus, zumal Visualisierungen aus Richtung Hambacher Schloss die geringe Fernwirkung des Marktes belegen.</p> <p>Die Stadt sieht auch in dem Baukörper des Verbrauchermarktes keinerlei erdrückende Wirkungen für die Umgebung. Die Gebäude in der Mittelhambacher Straße sind teilweise auch mehr als 10 m hoch. Zudem beträgt der Abstand zu dieser Bebauung 90 m. Im Vergleich zu anderen Nutzungen im Umfeld (Schwimmbad, Sportplätze, Tennisplätze) ist die Flächeninanspruchnahme des Marktes gar geringer und damit auch nicht unmaßstäblich.</p> <p>Die Ortseingangssituation wird durch den Markt nicht grundsätzlich verändert, da der Markt hinter der Mittelhambacher Straße und dem Feuerwehrgerätehaus, abseits der Ortseinfahrt gelegen ist.</p> <p>Damit sind die Belange des Ortsbild- und Landschaftsbildschutzes in einem ausreichenden Maße in die Abwägung eingestellt.</p>	
--	---	--

<p><i>ohne gestalterisch — architektonischen Anspruch unterzuordnen.</i></p> <p><i>Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, das als Verfahrensnorm das Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) umfasst, ist vorliegend verletzt, da wichtige Belange - nämlich die oben i.E. dargelegten Qualitätsmerkmale des Orts- und Landschaftsbildes - nicht in die Abwägung eingestellt wurden.</i></p> <p><i>Die Bewertung in Tz. 6.2.6 liegt keine substantiierte Begründung zugrunde, sondern sie stützt sich — wie eingangs dargelegt — auf eine in wesentlichen Teilen kontrafaktische Darstellung. Insgesamt stehen die Ausführungen in Tz. 6.2.6 der Begründung zum Bebauungsplan in einem deutlichen Widerspruch zu den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 5 BauGB, wonach</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>- die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ ist,</i><i>- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ zu berücksichtigen sind.</i> <p><i>Maßnahmen zur Vermeidung oder zumindest zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sieht der Entwurf des Bebauungsplans und</i></p>		
---	--	--

die Begründung dazu nicht vor. Insoweit verstößt der Entwurf des Bebauungsplans und die ihm zugrundeliegende Abwägung auch gegen § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB.

2. Lärmschutz

2.1 Ausgangssituation, schalltechnischer Untersuchungsbericht

Ausweislich des schalltechnischen Untersuchungsberichts hat die GWO Geschäftsführung GmbH, Weinheim als Auftraggeberin dem Verfasser des Berichts, Dipl. Ing. Mab, vorgegeben, die angrenzenden Flächen südlich des Bauvorhabens (Mittelhambacher Straße) als Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei der Prognoserechnung zu berücksichtigen. Damit müssen die Geräusche, die durch die Nutzung des Lebensmittelmarktes, insbesondere durch die auf dem Gelände fahrenden und parkenden Pkw entstehen, nach Nr. 6.1 d) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) die Immissionsrichtwerte (IRW) von 60 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) nachts einhalten.

Nach TA Lärm, Nr. 6.1, letzter Absatz, dürfen Spitzenpegel die geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum um bis zu 30 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 20 dB(A) überschreiten.

2.2 Rechtliche Bewertung

Die Vorgabe der GWO Geschäftsführung GmbH, dass es sich bei der Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße um ein Mischgebiet handele, ist nicht im Einzelnen belegt

Der Bebauungsplan „Dammstraße“ setzt die Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße als Dorfgebiet fest. Damit ist das Lärmgutachten mit seiner Annahme von Mischgebietswerten korrekt. Laut TA Lärm gelten hier die gleichen Werte.

und beruht auf einer mehr oder weniger willkürlich getroffenen Annahme. Grundlage für die Bewertung der vorhandenen Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße und der Weinstraße ist § 34 BauGB in Verbindung mit der BauNVO. Nach der in dem betreffenden Bereich tatsächlich vorhandenen Bebauung und deren Nutzung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 BauNVO. Dies wurde anlässlich der Bürgersprechstunde des Oberbürgermeisters am 11. Oktober 2018 in Hambach von dem dort anwesenden Stadtplaner, Herrn Adams, unter Zeugen bestätigt.

Sollte in dem Flächennutzungsplan im gesamten Bereich oder in einem Teil desselben eine andere Festlegung bestehen, ist dies nicht relevant. Im Rahmen der Bewertung eines Baugebietes nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO ist nach der Rechtsprechung allein auf die vorhandene Bebauung und nicht auf den Flächennutzungsplan abzustellen. Im Übrigen ist der Flächennutzungsplan nicht mehr aktuell und soll — wie der Presse zu entnehmen ist — überarbeitet werden.

Für allgemeine Wohngebiete gelten Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber und von 40 dB(A) nachts, vgl. TA Lärm Nr. 6.1 e). Diese Richtwerte werden ausweislich des schalltechnischen Untersuchungsberichts erheblich überschritten. Die danach vorgeschlagenen Lärmschutzmaßnahmen sind folglich unzureichend; d.h. die Planung bietet den Bewohnern der angrenzenden Bebauung keinen ausreichenden Schutz vor unzumutbaren Störungen und einer ihre Gesundheit gefährdenden Lärmexposition.

<p><i>Die Einstufung als Mischgebiet und der danach vorgesehene Lärmschutz entsprechend den Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) nachts verstoßen gegen § 15 Abs. 1 BauNVO und das darin normativ verankerte Rücksichtnahmegebot. Danach sind bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind.</i></p> <p><i>Überdies ist die Aufzählung der Betriebsabläufe und der damit verbundenen Lärmquellen in Tz. 5.7.1 der Begründung und in dem schalltechnischen Untersuchungsbericht unvollständig. Der geplante Edeka-Markt verursacht erhebliche Emissionen durch folgende Lärmquellen:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Kunden- und Mitarbeiterverkehr (Fahren, Parken, Türenschlagen),</i>- <i>die Verdopplung des Verkehrsaufkommens (s. Tz. 711, 5. 40; lt. Schalltechnischem Untersuchungsbericht zusätzlich 1.896 Pkw-Bewegungen pro Tag! die ausschließlich dem Markt zuzuordnen sind, Tz. 4.2.1,5. 12),</i>- <i>Nutzung des Parkplatzes an Sann- und Feiertagen für Besucher des Backshops und Besucher des Hambacher Schlosses, die hier in einen Shuttle-Bus umsteigen sollen,</i>	<p>Diese Behauptungen sind falsch, die immissionsrelevanten Schallquellen des geplanten Marktes wurden alle in der Immissionsprognose berücksichtigt und auch dokumentiert.</p> <p>Das Befahren des Parkplatzes bei Veranstaltungen, die nicht vom Marktbetreiber durchgeführt werden, ist nicht Gegenstand der immissionsschutzrechtlichen Bewertung des gewerblichen Betriebes. Hier kann ggf. zusätzlich je nach Art der Veranstaltung eine Bewertung durchgeführt werden, die jedoch nicht Bestandteil der Beauftragung, Bewertung der gewerblichen Nutzung eines Vollsortimenters, ist.</p>	
--	--	--

<ul style="list-style-type: none"> - <i>Rollgeräusche und „Klappern!! von Einkaufswagen, was auch durch asphaltierte Flächen des Pkw-Parkplatzes nicht hinreichend verhindert wird,</i> - <i>Anlieferverkehr (Fahren und Parken),</i> - <i>Klappern van Rollregalen und sonstigen beim Be- u. Entladen der LKW eingesetzten Geräten schaffen,</i> - <i>Betriebsgeräusche von maschinentechnischen Einrichtungen des Marktes (Kondensatoren, Kälteanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage, 24-Stundenbetrieb),</i> - <i>Papier- und Mollpresscontainer,</i> 	<p>An Sonn- und Feiertagen könnte zwischen 7.00 Uhr und 16.00 Uhr der Backshop geöffnet sein. Bis auf die verlängerten Zeiten erhöhter Empfindlichkeit an Sonn- und Feiertagen gegenüber den Werktagen gelten die gleichen Immissionsrichtwerte. Da der EDEKA-Markt an Werktagen aus schalltechnischer Sicht die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt, wird dies auch an Sonn und Feiertagen der Fall sein. Dies gilt insbesondere, da die Kundenanzahl und die Summe der anliefernden Lkw an Sonn- und Feiertagen deutlich geringer sind. Das Spitzenpegelkriterium der TALärm wird von den von dem Betriebsgelände ausgehenden Geräuschen an Werk- und Sonntagen erfüllt.</p> <p>Sind berücksichtigt</p> <p>Ein Papierpresscontainer wurde bei der Immissionsprognose berücksichtigt. Im Verhältnis zu den Be- und Entladegeräuschen der Lkw ist Waren an der Andockstation ist die Müllentsorgung nicht immissionsrelevant und kann sogar vernachlässigt werden. Es muss hier unterschieden werden zwischen der subjektiven Wahrnehmung eines Schallereignisses und dem Beurteilungspegel, gemittelt auf 16 Stunden im Tagzeitraum als Beurteilungspegel.</p>	
--	---	--

<p>- <i>Schneeräumung im Winter während der Nachtstunden,</i></p>	<p>Generell obliegt dem Eigentümer eines Grundstücks die Verkehrssicherungspflicht. Hierzu zählt auch das Schneeräumen im Winter. Wird der Markt ab 6.00 Uhr beliefert, so muss, wenn möglich, vorher das Grundstück in einen Zustand versetzt werden, dass Fremde es gefahrlos betreten können. Auch ist bei Neuschnee die Anlieferung wesentlich schwerer, da der Handhubwagen nicht benutzt werden kann oder sich kaum bewegen lässt. Die Geräusche des Räumdienstes könnten den in der Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwert an der umliegenden Wohnbebauung überschreiten.</p> <p>Nach Nummer 7.1 der TALärm, Ausnahmeregelung für Notsituationen gilt:</p> <p><i>„Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.“</i></p> <p>Hier stellt sich die Frage, ob das Ruhebedürfnis der Anwohner höher zu bewerten ist als die körperliche Unversehrtheit der Nutzer des Parkplatzes. Da der gewerbliche Räumdienst in der Regel mehrere Flächen von Schnee und Eis zu befreien hat, kann dieser nicht erst nach 06.00 Uhr beginnen zu räumen und alle privaten und/oder öffentlichen Flächen, die zu räumen sind, bis zum Beginn des Publikumsverkehrs Schnee- und Eisfrei haben. Die Frage ob das Schneeräumen vor 6.00 Uhr aus</p>	
---	--	--

<p>- <i>die mögliche Einrichtung einer im 24-Stundenbetrieb zugänglichen Paketstation (DHL oder anderer Post- 1 Paketdienstleister).</i></p> <p><i>Darüber hinaus wurde in dem Untersuchungsbericht auch nicht die Schallreflexion im Bereich des 9 m hohen Gebäudes sowie in der Topographie und der spezifischen Ausformung des Geländes liegende Faktoren bei der Schallausbreitung berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Diesem Ziel wird der dem Bebauungsplanentwurf zugrunde liegende schalltechnische Untersuchungsbericht nicht gerecht, da er weder die Schallquellen vollständig erfasst hat noch von ei-</i></p>	<p>schalltechnischer Sicht zulässig ist oder nicht ist aus unserer Sicht nicht die vorrangige Frage, sondern ob es aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Marktbetreibers und organisatorischen Gründen des Räumdienstes erforderlich ist.</p> <p>Alle Einwände beruhen einzig auf der Annahme der Gebietseinstufung WA statt MI. Hier wird erneut auf den für die Mittelhambacher Straße rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen, der hier ein Dorfgebiet ausweist.</p> <p>Der Betrieb der Paketstation ist nicht Bestandteil der gewerblichen Untersuchung des Edeka- Marktes. Auch der Betrieb der Paketstation ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Weder die Anzahl der zu- und abfahrenden Kunden und der ggf. vorhandenen Synergieeffekte mit dem Markt noch die Anzahl der zusätzlichen Lkw oder Sprinter auf dem Betriebsgelände. Es wären ggf. sogar zwei unterschiedliche gewerbliche Betriebe und somit getrennt voneinander zu bewerten.</p> <p>Die Geländehöhen wurden berücksichtigt, daher auch die Lage der Schallquellen und der Immissionsorte im Geländeverlauf. Des Weiteren wurde auf der sicheren Seite liegend mit der Bodenabsorption 0 (schallhart, 100% Reflektion) gerechnet, so dass das Ergebnis deutlich auf der sicheren Seite liegt.</p> <p>Diese Behauptungen sind falsch, die immissionsrelevanten Schallquellen des geplanten Marktes wurden alle in der Immissionsprognose berücksichtigt und auch dokumentiert.</p>	
--	---	--

ner zutreffenden Baugebietseinstufung und korrekten Immissionsrichtwerten ausgeht. Außerdem ist der darin angenommene Einwirkungsbereich im Hinblick auf die strengeren Immissionsrichtwerte zu gering angesetzt. Der schalltechnische Untersuchungsbericht ist daher in wesentlichen Teilen untauglich und bedarf einer grundlegenden Überarbeitung.

2.3 Resümee

Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Vorhaben in der jetzt geplanten Form unzulässig ist.

Der Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung verstoßen gegen die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie Nr. 7 c und e BauGB sowie gegen die Bestimmungen der TA Lärm Nr. 6.1 e. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1), umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Nr. 7c) sowie die Vermeidung von Emissionen (Nr. 7e) zu berücksichtigen. Die Planung trägt einseitig den Interessen des Vorhabenträgers Rechnung. Sie setzt sich über das Rücksichtnahmegebot hinweg und verstößt zu Lasten der betroffenen Anwohner gegen das gesetzlich verankerte Ziel gesunder Wohnverhältnisse und die Belange eines ausreichenden Lärmschutzes.

Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB umfasst als Verfahrensnorm das Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). In die Abwägung ist all das an Belangen einzustellen, was nach Lage

Damit findet hinsichtlich des Lärmschutzes eine fach- und sachgerechte Abwägung statt.

<p><i>der Dinge in sie eingestellt werden muss. Abwägungserheblich ist ein Belang, wenn der Bebauungsplan nicht nur geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die betroffenen Grundstücke und Anwohner hat. Dies ist vorliegend der Fall. Da die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials — wie oben im Einzelnen dargelegt — unvollständig und fehlerhaft ist sowie in Teilen Züge von Willkür aufweist, ist vorliegend von einer Verletzung des Abwägungsgebots, das hinsichtlich abwägungserheblicher privater Belange drittschützenden Charakter hat, auszugehen.“</i></p> <p><u>Schreiben vom 08.02.2019</u></p> <p><i>„im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1, 2 BauGB erhebe ich — ergänzend zu meiner Stellungnahme vom 7. 2. 2019- folgende Einwendungen gegen das o. g. Vorhaben und die von der Stadt geplanten Änderungen der o. g. Bauleitpläne zur Ansiedlung eines großflächigen Vollsortiment-Markts im Ortsbezirk Hambach.</i></p> <p>1. Nicht nachgewiesener Bedarf für einen Vollsortiment-Markt in der geplanten Größe</p> <p><i>Ausweislich des seinerzeit vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts vom 25. Oktober 2011 verfügt die Stadt Neustadt an der Weinstraße über eine überdurchschnittlich große Verkaufsfläche pro Einwohner. Aus dem Konzept geht überdies hervor, dass es kein dringendes stadtplanerisches Optimierungserfordernis im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gibt und die Nahversorgung im Ortsteil Hambach durch den Treff 3000 -Markt (heute Netto City-Markt) gewährleistet ist.</i></p>	<p>Die Aussage, dass Hambach keinen großflächigen Lebensmittelmarkt benötigt und dies durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße auch bestätigt wird, ist so nicht korrekt.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept weist für die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsegment einen Wert von 0,39 m² je Einwohner aus. Dieser liegt nach Aussage der Gutachter auf</p>	
--	--	--

<p><i>Mit der 2018 erfolgten Modernisierung dieses Marktes wurden dessen Standortbedingungen — wie in dem Einzelhandelskonzept empfohlen — verbessert.</i></p> <p><i>Die Versorgung ist darüber hinaus mit dem dem Frische - Markt Becker, der Bäckerei Stephan und dem Lebensmittelgeschäft Taj & Blaj ausreichend sichergestellt. Alle diese Betriebe befinden sich in städtebaulich gut integrierten Innerortslagen, die für viele Bewohner Hambachs — anders</i></p>	<p>dem Bundesdurchschnitt. Daraus lässt sich kein Verkaufsflächenüberhang für Neustadt ableiten. Berücksichtigt man darüber hinaus die zentrale Funktion Neustadts, die auch für den Lebensmittelsektor (40% der Umlandbewohner geben an, in Neustadt Lebensmittel zukaufen) gegeben ist, so müsste die Verkaufsflächenausstattung für Neustadt bei guter Ausstattung deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts liegen.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept 2011 weist eindeutig für Verkaufsflächen mit Lebensmitteln keinen Verkaufsflächenüberhang aus.</p> <p>Mit dem als Ersatz für den Treff 3000 etablierten Netto-Markt wurde zwar das Nahversorgungsangebot modernisiert, es geschah aber wenig, um das eingeschränkte, discountorientierte Angebot aufzuwerten. So hat die Netto-Eröffnung keine substantielle Verbesserung des Nahversorgungsangebotes in Hambach gebracht. Ein Discounter ist durch einen anderen Discounter ersetzt worden. Durch Netto ist eine beschränkte Grundversorgung, die durch die anderen bestehenden Anbieter nur ergänzt wird, geschaffen worden. Damit ist eine gute Nahversorgung nicht gewährleistet.</p> <p>Es ist falsch, dass mit der Umwandlung des Treff 3000-Standortes in einen Netto Markt eine ausreichende Nahversorgung in Hambach etabliert wäre.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept bewertet die Nahversorgung im Ortsteil Hambach mit dem Treff 3000 (jetzt Netto) als eingeschränkt gewährleistet. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung ist unterdurchschnittlich (0,12 m² je Einwohner). Es wird dem Stadtteil Hambach eine geringe Verkaufsflä-</p>	
--	---	--

<p><i>als der geplante Vollsortiment-Markt — fußläufig gut erreichbar sind. Außerdem kann ein evt. darüber hinaus gehender Bedarf gut durch den in ca. 2 km Entfernung liegenden Globus-Markt im Weinstraßenzentrum sowie durch sonstige Märkte in der Umgebung, z.B. den Wasgau-Markt in Maikammer gedeckt werden.</i></p> <p><i>Zu berücksichtigen ist überdies, dass die Einwohnerzahl von Hambach indem Zeitraum zwischen Ende 2012 und Ende 2018 von 4.661 auf 4.461 abgenommen hat. Damit hat sich auch der Bedarf verringert, so dass derzeit von einer insgesamt besseren Nahversorgung als bei Erstellung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2011 ausgegangen werden kann.</i></p>	<p>chenausprägung und ein eingeschränktes, discountorientiertes Angebot bescheinigt (Seite 77f). Derzeit wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße fortgeschrieben. Die bisher vorliegenden Ergebnisse bestätigen aber weiterhin eine Unterversorgung von Hambach und Diedesfeld und bestätigen auch den nun vorgesehenen Standort für den Lebensmittelversorger.</p> <p>Es ist falsch zu behaupten, dass sich aus dem Einzelhandelskonzept kein stadtplanerischer Optimierungsbedarf für Hambach ergäbe.</p> <p>Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz weist in der neuesten Regionalprognose bis 2040, basierend auf dem Bevölkerungsbestand von 2017, eine Stagnation bzw. einen leichten Rückgang der Bevölkerung in Neustadt auf. Dies ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt Rheinland-Pfalz (-2,6%) keine auffällige Entwicklung. Es ist nicht davon auszugehen, dass angesichts der derzeit geringen Potenzialausnutzung (0,12 m² je Einwohner) in Hambach die Tragfähigkeit eines neuen Marktes gefährdet wäre. Zudem geht die „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Neustadt a.d.W., Hambach, Diedesfelder Weg, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ davon aus, dass das Nachfragevolumen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bis 2025 im Untersuchungsraum um 6,3% zunehmen wird. Dies wird durch eine steigende Kaufkraft im Einzelhandel und eine leicht zunehmende Bevölkerung begründet.</p> <p>Die Tragfähigkeit des geplanten Marktes ist durch die demographische Entwicklung in Neustadt nicht gefährdet.</p>	
--	--	--

<p><i>Der Neubau eines Lebensmittelmarktes in Hambach wird weder im Einzelhandelskonzept noch wurde dies in dem Bürger – Workshop für das Integrierte Entwicklungskonzept für Hambach im April 2018 gefordert. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Bedarf für einen Vollsortiment-Markt in der hier geplanten Größenordnung in den öffentlich ausgelegten Unterlagen nicht nachgewiesen ist. Soweit mit der Kaufkraft der Einwohner argumentiert wird, ist das kein Bedarfsnachweis, sondern eine an den Ertragsinteressen und der Business - Planung des Marktbetreibers, nicht aber an den objektiven Bedürfnissen der Hambacher Bürger orientierte Betrachtungsweise.</i></p> <p>2. Gefahr von Leerständen, drohender Verlust von Arbeitsplätzen</p> <p><i>Die Ansiedlung eines Vollsortiment - Marktes in Ortsrandlage auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird dazu führen, dass den in Nr. 1 genannten Einzelhandelsbetrieben erhebliche Kaufkraft abgezogen wird und diese (evt. mit Ausnahme des Netto-Marktes) kurz bis mittelfristig schließen werden. Dies hätte städtebaulich problematische Leerstände, den Verlust von Arbeitsplätzen sowie zusätzlichen Verkehr und Lärm zur Folge. Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht nicht hervor,</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>wieviele Arbeitsplätze dadurch entfallen (können),</i>- <i>wieviele Arbeitsplätze in dem Edeka-Markt neu geschaffen werden,</i>	<p>Für den Ortsteil Hambach wird im Einzelhandelskonzept 2011 Handlungsbedarf im Bereich Nahversorgung gesehen. Neuan-siedlungen wurden nicht vorgeschlagen, weil 2011 noch keine Potenzialstandorte identifiziert werden konnten. Wegen der fehlenden Potenzialflächen wird eine erneute Prüfung der Entwicklungsoptionen in Hambach auf eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verschoben (Seite 129 f). Diese liegt in Kürze, in einer mit der Landesplanungsbehörde abgestimmten Fassung vor.</p> <p>Die Behauptung, dass der Neubau eines Lebensmittelmarktes nicht ausdrücklich gefordert wird, führt in die Irre. Im Gegenteil, zusätzliche Verbesserungen in Hambach werden im Einzelhandelskonzept nur aufgrund fehlender Flächenpotenziale zeitlich verschoben.</p> <p>In dem Gutachten „Städtebauliche und raumordnerische Ver-träglichkeitsanalyse 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 Untersu-chungsraum eingeordnet. Diese Einordnung bildet die Grund-lage 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 Versor-gungsbereiche benachbarter Kommunen wesentlich beein-trächtigt werden.</p>	
--	---	--

<ul style="list-style-type: none">- <i>in welchem Umfang es sich um gleichwertige Arbeitsplätze oder</i>- <i>um im Niedriglohnbereich angesiedelte bzw. mit Anlernkräften besetzte Stellen handelt,</i>- <i>welche Maßnahmen zur Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze, zum Erhalt kleiner und mittelständischer Betriebe in den Innerortslagen sowie zur Vermeidung von Leerständen vorgesehen und geeignet sind.</i> <p><i>Die lediglich aus einem einzigen Satz bestehenden Ausführungen zu Tz. 7.1.5 (5. 40) der Begründung zum Bebauungsplan sind inhaltlich substanzlos. Dies legt die Annahme nahe, dass die Stadt den Verlust von Arbeitsplätzen und die Existenzgefährdung bestehender Einzelhandelsbetriebe in Kauf nehmen und deren berechnete Interessen den merkantilen Zielsetzungen des Marktbetreibers und des dahinterstehenden Konzerns ohne die gebotene Rücksichtnahme unterordnen will.</i></p> <p><i>Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (Nr. 8a) sowie die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (Nr. 8 c) zu berücksichtigen. Die Planung trägt dem nicht hinreichend Rechnung. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, das als Verfahrensnorm das Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) umfasst, ist vorliegend verletzt, da die v. g. Belange nicht hinreichend berücksichtigt worden sind.</i></p>	<p>Mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.</p>	
--	---	--

<p>3. Keine integrierte Planung, planerisch nicht lösbarer Zielkonflikt durch Verdoppelung des Verkehrsaufkommens</p> <p><i>Das Vorhaben steht nicht mit den in einem Bürger-Workshop im April 2018 erarbeiteten Vorschlägen für das von dem Ministerium des Innern und Sport Rheinland — Pfalz geförderten „Integrierte Entwicklungskonzept für Hambach in Einklang und wurde unabhängig davon geplant.</i></p> <p><i>Ein wesentliches Ziel des Integrierten Entwicklungskonzepts für Hambach besteht darin, die Verkehrsströme zum Hambacher Schloss und die dadurch entstehenden Probleme einer Lösung zuzuführen oder zumindest deren negative Auswirkungen zu vermindern und verträglicher zu gestalten. Mit dem Edeka — Markt wird jetzt das Gegenteil erreicht, nämlich — wie in Tz. 7.1.1 (S. 40) der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt - die Verdopplung des Verkehrsaufkommens. Nach dem schalltechnischen Untersuchungsbericht ist mit zusätzlich 1.896 Pkw-Bewegungen pro Tag zu rechnen, die ausschließlich dem Markt zuzuordnen sind (s. schalltechnischer Untersuchungsbericht, Tz. 4.2.1, S. 12). Insofern wurden hier unabhängig voneinander zwei in ihren Intentionen widersprüchliche Teilplanungen entwickelt, die nicht aufeinander abgestimmt sind. Im Ergebnis führt dieses Versäumnis zu einem planerisch nicht lösbaren Zielkonflikt, der ausweislich der Begründung zum BPlan bisher von der Stadt noch gar nicht erkannt worden ist. Die bisher schon in Hambach bestehenden Verkehrsprobleme werden sich im Fall einer Realisierung des Marktes deutlich verschärfen.</i></p>	<p>Diese Aussage ist so nicht richtig. Sicherlich war ein Hauptthema des Integrierten Entwicklungskonzeptes Fragestellungen zum Verkehr und zum Tourismus. Bemängelt wurde aber unter dem Punkt „Dorfentwicklung“, dass wenig mobile Menschen in Hambach Probleme haben sich zu versorgen und eine gute Versorgung nur mit dem PKW zu erledigen ist. Aus diesem Grund ist es auch nicht korrekt, dass das Vorhaben zu einer stärkeren Verkehrsbelastung führen wird. Vielmehr werden auch Verkehre vermieden, da die Nahversorgung vor Ort verbessert wird und Fahrten aus Hambach raus zum Einkauf verhindert werden.</p> <p>Auch ist die Behauptung nicht korrekt, dass sich der Verkehr verdoppeln wird. Die derzeitige Belastung in der Mittelhambacher Straße liegt bei ca. 5.500 Kfz am Tag. Selbst für den Fall, dass 100% der Einkaufsmarktbesucher ansonsten nicht die Mittelhambacher Straße benutzen, beträgt die Verkehrszunahme hier nur ca. 15%. Da allerdings davon auszugehen ist, dass ein Teil der Einkaufenden ohnehin die Mittelhambacher Straße nutzend am Einkaufsmarkt vorbeifahren wird, wird die Verkehrszunahme noch geringer sein.</p> <p>Selbst nach der Realisierung des Marktes wird die Mittelhambacher Straße noch deutlich unter der gegenwärtigen Verkehrsmenge auf der Weinstraße in Richtung Diedesfeld liegen.</p>	
--	---	--

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Belange einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB als zentrale Verfahrensnorm ist vorliegend verletzt, da diese Belange unzureichend berücksichtigt worden sind und die Planung einen nicht gelösten Zielkonflikt aufweist.

Anmerkungen:

Befremdlich sind die Tatsachen, dass

- die Planungsabsichten und — vorbereitungen für die Ansiedlung des Marktes zum Zeitpunkt des Workshops - wie sich nachträglich herausgestellt hat - bereits weit fortgeschritten waren,*
- verantwortliche Protagonisten des Projekts (Ortsbeirat, Stadtplanung, Vertreter der Stadtspitze) dies gegenüber den an der Erarbeitung der Vorschläge beteiligten Bürgern und der Öffentlichkeit nicht kommuniziert haben.*

Offensichtlich stand dahinter die Absicht, das Projekt möglichst lange dem öffentlichen Diskurs zu entziehen und „hinter den Kulissen“ vollendete Tatsachen zu schaffen. Mit einem von Transparenz, Glaubwürdigkeit und Dialogbereitschaft geprägten bürgernahen Politikstil und einer im authentischen Sinne demokratischen Planungskultur lässt sich dies nicht in Einklang bringen. Der Preis, der dafür „bezahlt“ werden muss, ist hoch — Politikverdrossenheit,

<p><i>da sich Bürger von einer derartigen Politik, die den in Sonntagsreden hoch gehaltenen demokratischen Werten widerspricht, „hinter das Licht geführt“ fühlen.</i></p> <p>4. Mangelnde Verkehrssicherheit <i>Der geplante neue Markt ist aufgrund seiner Lage nicht geeignet, zu einer Verkehrsberuhigung in Hambach beizutragen und den Einwohnern — von wenigen Ausnahmen abgesehen – eine zu Einkaufsmöglichkeit zu bieten, die fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist. Der Markt wird die Verkehrsgefährdung insbesondere von Kindern und Jugendlichen erhöhen. Dies betrifft in besonderem Maße die Situation am Diedesfelder Weg und am Horstweg, wo wegen der Schule, des Sportplatzes und des Freibades ganztags viele junge Menschen zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind.</i></p> <p>5. Klimaschutz, wasserwirtschaftliche und ökologische Gesichtspunkte 5.1 Kaltluftversorgung <i>Der vorgesehene Bauplatz des Vollsortiment-Marktes liegt in einer Kaltluftschneise, die dem Kaltluftabzug vom Pfälzer Wald und der Frischluftversorgung dient. Durch die geplante großflächige 9 m hohe Bebauung würde der Kaltluftabzug verhindert und blockiert mit der Folge, dass es insbesondere in dem Zeitraum von Mai bis Ende September zu einer hohen Hitzebelastung kommt.</i></p>	<p>Aufgrund der geringen Verkehrszunahme sieht die Stadt Neustadt an der Weinstraße auch keine große Zunahme der Verkehrsgefährdung. Im Diedesfelder Weg gibt es eigene Fußwege und markierte Radwege. Bei Beachtung der Verkehrsregeln durch alle Verkehrsteilnehmer sind hier keine zusätzlichen Gefahren durch eine Verkehrszunahme auszumachen, zumal auch nach der Marktrealisierung die Verkehrsbelastung im Diedesfelder Weg mit rund 3.000 Fahrbewegungen noch sehr gering sein wird.</p> <p>Alle untersuchten Knotenpunkte, einschließlich der Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittelmarkt sind mit einer sehr guten Qualität leistungsfähig.</p> <p>Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die klimaökologischen Auswirkungen des geplanten Einkaufsmarktes untersucht. Hierbei wurden einander zwei unterschiedliche Modelle der Marktordnung gegenübergestellt. Modell 1 entspricht der Variante aus dem Bebauungsplan (Vorentwurf vom 07.11.2018, Grundlage für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), in Modell 2 wird der Einkaufsmarkt um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben angeordnet. Das Klimagutachten kam zu dem Ergebnis, dass das</p>	<p>Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vorgesehene Verbrauchermarkt wird um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben verschoben.
---	--	--

<p><i>Es ist Aufgabe einer klimagerechten Stadtplanung, in Zeiten des Klimawandels die negativen Auswirkungen einer sommerlichen Überhitzung für die Bürger so gering wie möglich zu halten.</i></p> <p><i>Die Planung widerspricht insoweit den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (vgl. hierzu Nr. 5.2) und des § 9 Abs. 1, 2 und 5 Landesklimaschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LKSG). Danach kommt den Gemeinden in ihrem Organisationsbereich im Hinblick auf die Verbesserung des Klimaschutzes eine allgemeine Vorbildfunktion zu. Die Belange des Klimaschutzes sind bei allem Handeln öffentlicher Stellen, insbesondere bei öffentlichen Planungen, zu berücksichtigen.</i></p> <p>5.2 Energieeffizienz, regenerative Energieerzeugung</p> <p><i>Im Übrigen sieht der Bebauungsplan entgegen § 9 Abs. 1 LKSG weder Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz noch die Nutzung erneuerbarer Energieträger vor. Das ist als Indiz dafür zu werten, dass im Hinblick auf den Klimaschutz in der örtlichen Stadtplanung keine über den gesetzlichen Mindeststandard hinausgehenden Ziele verfolgt werden und im vorliegenden Fall offensichtlich dem Interesse des Bauträgers an möglichst geringen Baukosten der Vorrang eingeräumt wird. Energetisch ambitionierte Projekte von Einzelhandelsmärkten z. B. in Österreich und der Schweiz zeigen, dass hier — sofern das entsprechende Verantwortungsbewusstsein und der politische Wille vorhanden ist — wesentlich mehr möglich ist. Dies geht in der Regel auch mit einer besseren Architektur und Gestaltung</i></p>	<p>Modell 2 das klimaökologisch bessere Modell ist. Aus diesem Grund wird der Entwurf des Bebauungsplanes nun überarbeitet und gem. dem Vorschlag aus Modell 2 angeordnet.</p> <p>Damit wird die dem Talzug folgende Kaltluftschneise in großen Teilen offengehalten. Der Kaltluftzug wird nicht zum Erliegen kommen. Klimaökologische Auswirkungen im Hinblick auf eine höhere Hitzebelastung der Bürger sind nicht zu erwarten, zumal in Richtung der ostwärts, dem Gefälle folgenden Kaltluft nur noch Sportanlagen, aber keine bewohnten Bereiche mehr vorhanden sind.</p> <p>Die Stadt hat mit dem Vorhabenträger ein gestalterisches Konzept für den Markt abgestimmt. Dieses sieht u.a. auch eine Begrünung der Dachflächen vor.</p> <p>Festsetzungen bezüglich der Energieeffizienz eines Gebäudes sind bauplanungsrechtlich nicht ohne weiteres möglich.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Dachbegrünung festgesetzt.</p>
---	---	--

<p><i>einher als dies offensichtlich in Hambach mit einer in Billigbauweise errichteten Standard - Gewerbeimmobilie beabsichtigt ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans und die Ausführungen lassen diesbezüglich jedenfalls nichts Anderes erwarten. Anzumerken ist hier, dass sich im Baugenehmigungsverfahren über den gesetzlichen Mindeststandard der Energieeinsparverordnung (EnEV) hinausgehende Anforderungen nicht durchsetzen lassen. Sollte der Markt realisiert werden, würde eine Chance vertan, wenn die Stadt in dem Bebauungsplan auf entsprechende Festsetzungen verzichtet.</i></p> <p>5.3 Hochwasserschuft, Erhaltung des Lebensraums Pfuhlwiesengraben</p> <p><i>Der Pfuhlwiesengraben und die angrenzenden Vegetationsflächen dienen einer Vielzahl von Tieren als natürliche Lebensräume und bieten z.B. als Retentionsfläche bei Starkregenereignissen einen wirksamen Hochwasserschutz. Eine Bebauung, die — wie im vorliegenden Fall — sehr nahe an den Graben heranrückt, ist nach § 88a Abs. 1 Landeswassergesetz problematisch. Die Fläche sollte daher für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freigehalten werden. Zumindest sollte der Abstand des Gebäudes zum Pfuhlwiesengraben deutlich vergrößert werden. Überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit stehen dem nicht entgegen. Diese Maßnahme ist im Übrigen auch notwendig, um den Lebensraum der dort lebenden Tiere zu schonen und langfristig zu erhalten.</i></p>	<p>Zum Pfuhlwiesengraben wird ein ausreichend großer Abstand eingehalten. Seine ökologischen Funktionen, die durch abschnittweisen Ufer- und Sohlverbau innerhalb der Ortslage ohnehin schon beeinträchtigt sind, werden nicht weiter verschlechtert.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Auch besitzt der Pfuhlwiesengraben keinerlei Retentionsräume im Plangebiet. Auswirkungen auf die Hochwassersituation werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Im Entwässerungsantrag werden Nachweise geführt, dass der geplante Lebensmittelmarkt die Hochwasserlage nicht verschärft. Hierzu dienen das geplante Gründach, die Rückhalte- und Sedimentationsbecken unter den Parkplätzen wie auch der Rückhalte- und Sickerraum unter der Mulde an der Nordseite des Marktes.</p>	<p>Der Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird auf 10 m vergrößert. In dem 10 m-Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird ein Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken vorgesehen.</p>
---	---	--

<p><i>Nach § 1 Abs. 6 Nr 7a BauGB sind die „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Abwägung trägt diesen Belangen und der in § 9 LKSG normierten Vorbildfunktion der Stadt im Bereich des Klimaschutzes, die sich auch auf die Schonung natürlicher Ressourcen bezieht, aus den in Nr. 7.1 und 7.2 dieser Stellungnahme genannten Gründen nicht hinreichend Rechnung.“</i></p>		<p>Alle anderen Anmerkungen der Einwender werden als unbegründet zurückgewiesen.</p>
<p>STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p>	<p>KOMMENTIERUNG</p>	<p>BESCHLUSSVORLAGE</p>
<p>08 BÜRGER/IN</p>		
<p><u>vom 04.02.2019</u></p> <p><i>„als Anwohner und somit unmittelbar Betroffene erheben wir folgende Einwände gegen die geplante Flächennutzungsplan-Teiländerung „Im Brühl“ sowie gegen die gleichzeitig geplante III. Änderung des BPlans „Dammstraße“.</i></p> <p><i>Ziel dieser Maßnahmen ist die Ausweisung eines Sondergebietes für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, gemäß § 9 und § 11 BauNVO. Vorrangig geht es hier</i></p>		

<p><i>um die Errichtung eines ca. 1700 qm großen Vollsortimentmarktes.</i></p> <p><i>Folgende Punkte haben uns bewogen gegen dieses Vorhaben Widerspruch einzulegen.</i></p> <p>Punkt 1: Kaltluftschneise</p> <p><i>Die Planung widerspricht dem BauGB und dem Landesklimaschutzgesetz. Der vorgesehene Standort liegt in einem Gebiet, welches für die Frischluftversorgung (Kaltluftschneise) essentiell ist und daher seit Jahrzehnten für jegliche Bebauung tabu war. Durch den Bau des Marktes würde es zu enorm reduzierten Durchlüftungsverhältnissen kommen.</i></p> <p><i>Letztendlich würde es durch den bereits vorhandenen und sich weiter verstärkenden Klimawandel außerordentlich heiße Sommer geben und so zu einem enormen Hitzestau führen, zumal das Plangebiet in einer Senke/Mulde liegt. Der Kommune kommt nach § 9 LKSG eine allgemeine Vorbildfunktion im Hinblick auf die Verbesserung des Klimaschutzes zu.</i></p> <p><i>Die geplante Bebauung widerspricht damit Landesrecht.</i></p>	<p>Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die klimaökologischen Auswirkungen des geplanten Einkaufsmarktes untersucht. Hierbei wurden einander zwei unterschiedliche Modelle der Marktanordnung gegenübergestellt. Modell 1 entspricht der Variante aus dem Bebauungsplan (Vorentwurf vom 07.11.2018, Grundlage für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), in Modell 2 wird der Einkaufsmarkt um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben angeordnet. Das Klimagutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Modell 2 das klimaökologisch bessere Modell ist. Aus diesem Grund wird der Entwurf des Bebauungsplanes nun überarbeitet und gem. dem Vorschlag aus Modell 2 angeordnet.</p> <p>Damit wird die dem Talzug folgende Kaltluftschneise in großen Teilen offengehalten. Der Kaltluftzug wird nicht zum Erliegen kommen. Klimaökologische Auswirkungen im Hinblick auf eine höhere Hitzebelastung der Bürger sind nicht zu erwarten, zumal in Richtung der ostwärts, dem Gefälle folgenden Kaltluft nur noch Sportanlagen, aber keine bewohnten Bereiche mehr vorhanden sind.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der vorgesehene Verbrauchermarkt wird um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben verschoben.
--	---	--

<p>Punkt 2:</p> <p><i>Durch die jetzt schon angespannte Verkehrssituation, bedingt durch Feuerwehrhaus, Sportplatz, Schwimmbad und Schule ist die Lage des SB-Marktes absolut ungeeignet.</i></p> <p><i>Da sehr viele Kinder und Jugendliche, sowie Erwachsene zu Fuß oder per Fahrrad den Diedesfelder Weg benutzen, sind diese besonders gefährdet. Ein weiterer hochfrequentierter Punkt bedeutet eine weitere Erhöhung des verkehrsbedingten Gefährdungsniveaus in diesem Bereich und ist damit im Rahmen der allgemeinen Personen- und Verkehrssicherheit abzulehnen.</i></p> <p><i>Eine weitere Verkehrsgefährdung liegt zusätzlich durch folgende Punkte vor:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a. Die Zufahrt und Abfahrt in bzw. aus dem Diedesfelder Weg ist durch eine sehr unansehnliche Mauer zu unübersichtlich.</i> <i>b. Die Ein-und Ausfahrt zum geplanten Markt ist mit nur 9 m Breite zu gering und entspricht keinerlei aktuellen Standards.</i> <i>c. Die Zufahrt zu den Weinbergen im Westen des Plangebietes reicht mit einer Breite von 5 m nicht aus.</i> <i>d. Die Zufahrt zum Markt aus Richtung Norden ist wegen einer enormen Steigung zu gefährlich.</i> <p><i>Das Vorhaben verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot nach § 15 BauNVO.</i></p>	<p>Mittlerweile liegt eine umfassende Verkehrsuntersuchung für den Einkaufsmarkt vor. Diese kam zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Mit den angesetzten Kenngrößen ergeben sich insgesamt rund 966 Kfz-Fahrten am Tag für die Kunden, Beschäftigten und den Wirtschaftsverkehr der geplanten Nutzung. Diese teilen sich mit jeweils 483 Kfz-Fahrten am Tag auf den Zielverkehr und den Quellverkehr auf. In der tageszeitlichen Verteilung ergibt sich die Spitzenbelastung im Zielverkehr am Nachmittag in der Zeit von 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr von rund 59 Kfz-Fahrten und für den Quellverkehr mit etwa 58 Kfz-Fahrten.</i></p> <p><i>Für den Knotenpunkt Mittelhambacher Straße / Diedesfelder Weg ergibt sich für den Kfz-Verkehr in der Prognose doe QSV A, also eine sehr gute Verkehrsqualität. Für den Knotenpunkt Horstweg / Dammstraße ergibt sich ebenfalls die QSV A, also eine sehr gute Verkehrsqualität.“</i></p> <p>Die derzeitige Belastung in der Mittelhambacher Straße liegt bei ca. 5.500 Kfz am Tag. Selbst für den Fall, dass 100% der Einkaufsmarktbesucher ansonsten nicht die Mittelhambacher Straße benutzen, beträgt die Verkehrszunahme hier nur ca. 15%. Da allerdings davon auszugehen ist, dass ein Teil der Einkaufenden ohnehin die Mittelhambacher Straße nutzend am Einkaufsmarkt vorbeifahren wird, wird die Verkehrszunahme noch geringer sein. Erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge führt zu einer hörbaren Mehrbelastung von 3 dB(A), die vom Menschen gerade noch wahrgenommen werden kann.</p>	
---	--	--

<p>Punkt 3: Topographie/Landschaftsbild <i>Wir widersprechen der Beurteilung der Aussagen durch Arcus Concept vom 12.11.2018 über das Landschafts- und Ortsbild der betreffenden Fläche. Das Plangebiet mit seinen Weinbergen und Gärten mit Blick zum Hambacher Schloß, auf die Bergkette des Haardtrandes, zur Jakobuskirche, sowie den Ortskern Mittel- und Oberhambach ist sehr wohl attraktiv und wird auch so wahrgenommen. Die</i></p>	<p>Selbst nach der Realisierung des Marktes wird die Mittelhambacher Straße noch deutlich unter der gegenwärtigen Verkehrsmenge auf der Weinstraße in Richtung Diedesfeld liegen.</p> <p>Aufgrund der geringen Verkehrszunahme sieht die Stadt Neustadt an der Weinstraße auch keine große Zunahme der Verkehrsgefährdung. Im Diedesfelder Weg gibt es eigene Fußwege und markierte Radwege. Bei Beachtung der Verkehrsregeln durch alle Verkehrsteilnehmer sind hier keine zusätzlichen Gefahren durch eine Verkehrszunahme auszumachen, zumal auch nach der Marktrealisierung die Verkehrsbelastung im Diedesfelder Weg mit rund 3.000 Fahrbewegungen noch sehr gering sein wird.</p> <p>Alle untersuchten Knotenpunkte, einschließlich der Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittelmarkt sind mit einer sehr guten Qualität leistungsfähig. Die Zufahrt zu den Weinbergen ist mit der Breite von 5 m breiter als die heutige Zufahrt, die im Schnitt bei einer Breite von 3 m liegt.</p> <p>Die Beschreibungen zum Landschaftsbild in der Begründung zum Bebauungsplan beziehen sich in erster Linie auf die unmittelbare Umgebung des geplanten Marktstandortes und nicht auf die gesamte Ortslage von Hambach. Die Begründung des Bebauungsplanes verkennt hierbei nicht, dass insgesamt der Großraum um Hambach sowie auch der historische Ortskern von Hambach aus Gesichtspunkten des Ortsbild- und Landschaftsbildschutzes schützenswerte Strukturen besitzt, in denen eine Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes</p>	
--	--	--

<p><i>Begründung des Gutachtens lässt ein angemessenes Verständnis und Schätzung der landwirtschaftlichen Topographie vermissen.</i></p> <p><i>In dieses Landschaftsbild nun einen Markt mit der Gebäudehöhe von 9 m, mit 50 m langen Fassaden und Dachaufbauten, z.B. Schornstein, Lüftungsaggregate u.ä.. Die das Dach um weitere 1,50 m überragen, zu bauen, wäre eine weitere große Bausünde, eine von vielen im Ort. Wir leben in einem Touristengebiet und dieser Bau wäre ein hässlicher Fremdkörper mit erheblicher Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in den Augen der Touristen.</i></p> <p><i>Gärten als grüne Inseln und Weinberge verschönern das Orts- und Landschaftsbild und sollten unbedingt erhalten bleiben, als Rückzugsgebiete für Vögel und Wildtiere wie z.B. Fledermäuse.</i></p> <p><i>Bewohner, Behörden, Winzer und Naturschützer sollten sich verpflichtet fühlen, diese wichtige Landschaftsform zu erhalten.</i></p> <p><i>Die Anforderungen des Baugesetzbuchs (u.a. § 1 Abs. 1,5,6 und 7 wurden nicht befolgt.</i></p>	<p>nicht oder nur unter erheblichem Aufwand verträglich zu gestalten wäre. Für das Plangebiet und dessen Umgebung trifft dies von allen Bereichen in Hambach aber am wenigsten zu.</p> <p>Das Plangebiet liegt als Insel in einem Raum, dessen Landschafts- bzw. Ortsbild bereits durch die Anlage von Straßen, Wohnbebauung, gewerblichen Bauten, Feuerwehrgerätehaus sowie großflächigen Freizeitanlagen (Sportplatz, Schwimmbad) sowie technische Infrastrukturelemente (u.a. Leitungen) vollständig überformt ist. Zumindest bis zur Hambacher Mühle im Osten prägen damit anthropogene Veränderungen deutlich das Landschaftsbild. 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 und wirkt im Vergleich zu anderen Bereichen in Hambach stark anthropogen überformt und wird vom Betrachter als wenig attraktiv wahrgenommen.</p> <p>Infolge der Planungsumsetzung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Der bisherige Vegetationsbestand der Wiesenbrache sowie Teil des Wingerts werden durch die Anlage des Einkaufsmarktes überplant und durch entsprechende Flächen (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten) ersetzt werden. Es wird versucht mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen den Eingriff ins Landschafts- bzw. Ortsbildes möglichst zu mindern. Bisher Landschaftsbild prägende Strukturen und hier vor allem der Gehölzsaum entlang des Pfuhlwiesengraben werden mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert.</p>	
---	--	--

<p>Punkt 4:</p> <p><i>Der schalltechnische Untersuchungsbericht kann so nicht akzeptiert werden, denn er ist fehler- und lückenhaft da nur 3 Lärmquellen aufgeführt sind. Weitere allerdings nicht berücksichtigte Lärmquellen sind:</i></p> <p>a. <i>Knapp 2000 PKW Bewegungen pro Tag (lt. Bericht 1896 PKW pro Tag)</i></p>	<p>Insofern ist als Eingriff ins Landschaftsbild in erster Linie der Verlust von Rebflächen sowie der im Süden des Geltungsbereiches liegenden Wiesenbrache und gestalterischen Pflanzflächen im Umfeld des Feuerwehrgerätehauses zu benennen. Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zur Begrünung der hier entstehenden Parkplatzflächen durch Gehölzpflanzungen, eine zumindest gestalterische Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anlage von Gehölzpflanzungen im Bereich der Privaten Grünfläche wirken einer deutlichen Abwertung des Landschafts- und Ortsbildes entgegen, tragen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild bei. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind daher durch Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Die Anforderungen des BauGB werden so erfüllt.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Fauna sind Bestandteil einer eigenen faunistischen Untersuchung mit dem Ergebnis, dass es zu keinen artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen kommt.</p> <p>Diese Behauptung ist falsch, die immissionsrelevanten Schallquellen des geplanten Marktes wurden alle in der Immissionsprognose berücksichtigt und auch dokumentiert.</p>	
---	---	--

<p>b. Rollgeräusche der Einkaufswagen trotz asphaltierter Fläche des Parkplatzes.</p> <p>c. Klappernde Getränkekisten.</p> <p>d. An Sonn- und Feiertagen Nutzung des Parkplatzes für Besucher des Backshops und Besucher des Hambacher Schloß, die hier in die Shuttlebusse umsteigen.</p> <p>e. Evtl. Einrichtung eines 24-stündigen Betrieb einer Poststation. Desweiteren wurde eine falsche Wohngebietseinstufung als Grundlage nach BauGB angenommen, fälschlicherweise MI anstatt WA.</p> <p><i>Der schalltechnische Untersuchungsbericht kann daher nicht als vollständig und aussagekräftig angesehen werden und muss dementsprechend neu erstellt bzw. um die bislang nicht berücksichtigten und fehlenden Gesichtspunkte erweitert und neu bewertet werden.</i></p> <p>Punkt 5:</p> <p><i>Der Pfuhlwiesengraben und die im Norden verlaufende Pappelallee sind zu schützen.</i></p> <p><i>Der Pfuhlwiesengraben ist der einzige natürliche Bachlauf, der gerade in heißen Sommertagen das Überleben vieler Wildtiere und Vögel ermöglicht und ist daher aus Tierchutzgründen unerlässlich. Außerdem bietet er uns Bürgern bei starken Niederschlägen einen gewissen Schutz gegen Hochwasser. Weiterhin dürfen keine ungeklärten Oberflächenwasser jeglicher Art eingeleitet werden. Der</i></p>	<p>Der Bebauungsplan „Dammstraße“ setzt die Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße als Dorfgebiet fest. Damit ist das Lärmgutachten mit seiner Annahme von Mischgebietswerten korrekt. Laut TA Lärm gelten hier die gleichen Werte. Der Betrieb der Paketstation ist nicht Bestandteil der gewerblichen Untersuchung des Edeka- Marktes. Auch der Betrieb der Paketstation ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Weder die Anzahl der zu- und abfahrenden Kunden und der ggf. vorhandenen Synergieeffekte mit dem Markt noch die Anzahl der zusätzlichen Lkw oder Sprinter auf dem Betriebsgelände. Es wären ggf. sogar zwei unterschiedliche gewerbliche Betriebe und somit getrennt voneinander zu bewerten.</p> <p>Zum Pfuhlwiesengraben wird ein ausreichend großer Abstand von 10 m eingehalten. Seine ökologischen Funktionen, die durch abschnittswisen Ufer- und Sohlverbau innerhalb der Ortslage ohnehin schon beeinträchtigt sind, werden nicht weiter verschlechtert.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Auch besitzt der Pfuhlwiesengraben keinerlei Retentionsräume im Plangebiet. Auswirkungen auf die Hochwassersitua-</p>	<p>Der Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird auf 10 m vergrößert. In dem 10 m-Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird ein Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken vorgesehen.</p>
--	--	--

<p><i>Schutzabstand von 10 m muss nach § 9 Abs. 6 BauGB unbedingt eingehalten werden.</i></p> <p><i>Eine Ausnahmeregelung darf nicht erteilt werden.</i></p> <p><i>Allgemeine Beurteilung zum geplanten Markt. Die vom Ortsbeirat so beschworene Theorie dieser Standort wäre bequem fußläufig oder per Fahrrad zu erreichen, entspricht nicht der Realität da nur ein Bruchteil der Hambacher Einwohner davon profitieren könnten, wenn überhaupt dann nur der Bereich zentrales Mittelhambach. Für alle anderen Bewohner von Hambach. Insbesondere Oberhambach und Anergasse. aber auch die äußeren Bereiche von Mittel- und Unterhambach wird das Auto weiterhin für den Einkauf benötigt werden. Für die Bewohner von Diedesfeld hat dieser Standort keinerlei positive Auswirkungen auf das Einkaufs- und Verkehrsverhalten. Dort wäre man wie bisher auf ein Auto angewiesen.“</i></p>	<p>tion werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Im Entwässerungsantrag werden Nachweise geführt, dass der geplante Lebensmittelmarkt die Hochwasserlage nicht verschärft. Hierzu dienen das geplante Gründach, die Rückhalte- und Sedimentationsbecken unter den Parkplätzen wie auch der Rückhalte- und Sickerraum unter der Mulde an der Nordseite des Marktes.</p> <p>Eine Einleitung von ungeklärtem Wasser in den Bachlauf ist nicht vorgesehen. Lediglich unbelastetes Niederschlagswasser kann in den Bach eingeleitet werden.</p> <p>Der Standort liegt innerhalb des Siedlungsgebiets von Hambach und ist somit als siedlungsintegriert einzustufen. Ein zentraler Versorgungsbereich ist in Hambach nicht ausgewiesen, so dass von daher dem Standort nicht die Integration abgesprochen werden kann. Die Distanzen zu den umliegenden Wohngebieten sind gering, so dass ein großer Teil der Wohnbevölkerung Hambachs (sicher aber nicht alle) innerhalb eines 10 bis 15 Minuten-Fußweges den Standort erreichen kann. Damit ist die fußläufige Integration des Standortes nachgewiesen. Damit ist die fußläufige Integration des Standortes nachgewiesen. 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 Lebensmittelnaheversorgung. Demnach ist das Integrationsgebot als erfüllt anzusehen.</p>	<p>Alle anderen Anmerkungen der Einwender werden als unbegründet zurückgewiesen.</p>
--	---	--

	Die fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes für einen großen Teil der Hambacher Bevölkerung ist nicht zu bestreiten.	
STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT	KOMMENTIERUNG	BESCHLUSSVORLAGE
09 BÜRGER/IN		
<p><u>Schreiben vom 07.02.2019</u></p> <p><i>„hiermit erhebe ich folgende Einwendungen gegen das o. g. Vorhaben und die von der Stadt vorgesehene dritte Änderungen des o. g. Bebauungsplans zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarkts im Ortsteil Hambach.</i></p> <p>1. Unzureichender Lärmschutz, mangelhaftes Lärmschutzgutachten</p> <p><i>Die Aufzählung der Lärmquellen in Tz. 5.7.1 der Begründung zum Bebauungsplan und in dem schalltechnischen Untersuchungsbericht ist unvollständig. Der geplante Vollsortimentmarkt verursacht u.a. erheblichen Lärm durch folgende Schallquellen:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Fahren, Parken, Türenschiagen durch Kunden-, Mitarbeiter- und Anlieferverkehr,</i> • <i>die Verdopplung des Verkehrsaufkommens durch zusätzlich 1.896 Pkw-Bewegungen pro Tag, die aus-</i> 	<p>Diese Behauptungen sind falsch, die immissionsrelevanten Schallquellen des geplanten Marktes wurden alle in der Immissionsprognose berücksichtigt und auch dokumentiert.</p> <p>Gleiches gilt für die PKW-Bewegungen auf den Stellplätzen.</p>	

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Papier- und Müllpresscontainer,</i> • <i>Geräusche durch Schneeräumung im Winter während der Nachtstunden.</i> 	<p>Ein Papierpresscontainer wurde bei der Immissionsprognose berücksichtigt. Im Verhältnis zu den Be- und Entladegeräten der Lkw ist Waren an der Andockstation ist die Müllentsorgung nicht immissionsrelevant und kann sogar vernachlässigt werden. Es muss hier unterschieden werden zwischen der subjektiven Wahrnehmung eines Schallereignisses und dem Beurteilungspegel, gemittelt auf 16 Stunden im Tagzeitraum als Beurteilungspegel.</p> <p>Generell obliegt dem Eigentümer eines Grundstücks die Verkehrssicherungspflicht. Hierzu zählt auch das Schneeräumen im Winter. Wird der Markt ab 6.00 Uhr beliefert, so muss, wenn möglich, vorher das Grundstück in einen Zustand versetzt werden, dass Fremde es gefahrlos betreten können. Auch ist bei Neuschnee die Anlieferung wesentlich schwerer, da der Handhubwagen nicht benutzt werden kann oder sich kaum bewegen lässt. Die Geräusche des Räumdienstes könnten den in der Nachtzeit geltenden Immissionsrichtwert an der umliegenden Wohnbebauung überschreiten.</p> <p>Nach Nummer 7.1 der TALärm, Ausnahmeregelung für Notsituationen gilt:</p> <p><i>„Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.“</i></p>	
--	---	--

<p><i>Nach dem schalltechnischen Untersuchungsbericht ist dessen Verfasser, Dipl. Ing. Malo, aufgrund einer Vorgabe seines Auftraggebers davon ausgegangen, dass die südlich des Bauvorhabens liegenden Flächen (Mittelhambacher Straße) als Mischgebiet (MI) zu betrachten sind. Danach müssen die Geräusche, die durch die Nutzung des Lebensmittelmarktes, die Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) nachts einhalten.</i></p> <p><i>Es ist anhand der örtlichen Gegebenheiten nicht nachgewiesen, dass es sich bei der Bebauung entlang der Mittel-</i></p>	<p>Hier stellt sich die Frage, ob das Ruhebedürfnis der Anwohner höher zu bewerten ist als die körperliche Unversehrtheit der Nutzer des Parkplatzes. Da der gewerbliche Räumdienst in der Regel mehrere Flächen von Schnee und Eis zu befreien hat, kann dieser nicht erst nach 06.00 Uhr beginnen zu räumen und alle privaten und/oder öffentlichen Flächen, die zu räumen sind, bis zum Beginn des Publikumsverkehrs Schnee- und Eisfrei haben. Die Frage ob das Schneeräumen vor 6.00 Uhr aus schalltechnischer Sicht zulässig ist oder nicht ist aus unserer Sicht nicht die vorrangige Frage, sondern ob es aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Marktbetreibers und organisatorischen Gründen des Räumdienstes erforderlich ist.</p> <p>Der Bebauungsplan „Dammstraße“ setzt die Bebauung entlang der Mittelhambacher Straße als Dorfgebiet fest. Damit ist das Lärmgutachten mit seiner Annahme von Mischgebietswerten korrekt. Laut TA Lärm gelten hier die gleichen Werte.</p> <p>Alle weiteren Einwände beruhen einzig auf der Annahme der Gebietseinstufung WA statt MI. Hier wird erneut auf den für die Mittelhambacher Straße rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen, der hier ein Dorfgebiet ausweist.</p>	
---	---	--

hambacher Straße um ein Mischgebiet handelt. Eine sachlich fundierte Begründung für diese von dem Auftraggeber des Untersuchungsberichts willkürlich getroffene Vorfestlegung ist weder dem Untersuchungsbericht selbst noch der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Nach der tatsächlich vorhandenen Wohnbebauung entlang der Mittelhambacher Straße und der Weinstraße handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Soweit in dem Flächennutzungsplan eine andere Festlegung besteht, ist dies ohne Bedeutung. Nach der Rechtsprechung hat sich die Bewertung eines Baugebietes nach § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO allein an der vorhandenen Bebauung und nicht an Festlegungen des Flächennutzungsplans zu orientieren. Für allgemeine Wohngebiete gelten nach den Bestimmungen der TA Lärm Nr. 6.1 e) Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tagsüber und von 40 dB(A) nachts. Diese Richtwerte werden ausweislich des schalltechnischen Untersuchungsberichts erheblich überschritten. Die danach vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sind folglich unzureichend und nicht geeignet, die Bewohner der angrenzenden Bebauung vor unzumutbaren Störungen und einer daraus resultierenden Gesundheitsgefährdung ausreichend zu schützen.

Die Einstufung als Mischgebiet und der danach an - den Richtwerten von 60 dB(A) tagsüber und von 45 dB(A) nachts - ausgerichtete - Lärmschutz verstoßen gegen das in § 15 BauNVO2 verankerte Rücksichtnahmegebot.

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Diesem Ziel wird der der Planung zugrundeliegende schalltechnische Untersuchungsbericht nicht gerecht, da er weder die Schallquellen vollständig erfasst hat noch von einer zutreffenden Baugebietseinstufung und korrekten Immissionsrichtwerten ausgeht. Außerdem ist der darin angenommene Einwirkungsbereich im Hinblick auf die strengeren Immissionsrichtwerte nicht weit genug gefasst. Der schalltechnische Untersuchungsbericht und die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen bedürfen daher einer grundlegenden Überarbeitung.

Damit ist das Vorhaben nicht nur in der jetzt geplanten Form unzulässig, sondern der Entwurf des Bebauungsplans und dessen Begründung stehen auch nicht im Einklang mit den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie Nr. 7 c und e BauGB. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1), umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (Nr. 7c) sowie die Vermeidung von Emissionen (Nr. 7e) zu berücksichtigen. Im Ergebnis wurde bei der Abwägung einseitig den Interessen des Vorhabenträgers Rechnung getragen und das Rücksichtnahmegebot nicht beachtet. Der Plan verstößt damit gegen die v.g. gesetzlich verankerten Ziele, insbesondere die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse.

<p>2. Verkehrsgefährdung</p> <p><i>Der geplante neue Markt ist aufgrund seiner Lage nicht geeignet, zu einer Verkehrsberuhigung beizutragen und den Einwohnern Hambachs — von wenigen Ausnahmen abgesehen - eine zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichende Einkaufsmöglichkeit zu bieten. Er wird die Verkehrsgefährdung insbesondere von Kindern und Jugendlichen erhöhen. Dies betrifft in besonderem Maße die Situation am Diedesfelder Weg und am Horstweg, wo wegen der Schule, des Sportplatzes und des Freibades ganztags viele junge Menschen zu Fuß oder mit dem Fahrrad unterwegs sind.</i></p>	<p>Mittlerweile liegt eine umfassende Verkehrsuntersuchung für den Einkaufsmarkt vor. Diese kam zu folgendem Ergebnis:</p> <p><i>„Mit den angesetzten Kenngrößen ergeben sich insgesamt rund 966 Kfz-Fahrten am Tag für die Kunden, Beschäftigten und den Wirtschaftsverkehr der geplanten Nutzung. Diese teilen sich mit jeweils 483 Kfz-Fahrten am Tag auf den Zielverkehr und den Quellverkehr auf. In der tageszeitlichen Verteilung ergibt sich die Spitzenbelastung im Zielverkehr am Nachmittag in der Zeit von 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr von rund 59 Kfz-Fahrten und für den Quellverkehr mit etwa 58 Kfz-Fahrten.</i></p> <p><i>Für den Knotenpunkt Mittelhambacher Straße / Diedesfelder Weg ergibt sich für den Kfz-Verkehr in der Prognose der QSV A, also eine sehr gute Verkehrsqualität. Für den Knotenpunkt Horstweg / Dammstraße ergibt sich ebenfalls die QSV A, also eine sehr gute Verkehrsqualität.“</i></p> <p>Aufgrund der geringen Verkehrszunahme sieht die Stadt Neustadt an der Weinstraße auch keine große Zunahme der Verkehrsgefährdung. Im Diedesfelder Weg gibt es eigene Fußwege und markierte Radwege. Bei Beachtung der Verkehrsregeln durch alle Verkehrsteilnehmer sind hier keine zusätzlichen Gefahren durch eine Verkehrszunahme auszumachen, zumal auch nach der Marktrealisierung die Verkehrsbelastung im Diedesfelder Weg mit rund 3.000 Fahrbewegungen noch sehr gering sein wird.</p>	
---	---	--

<p>3. Nicht nachgewiesener Bedarf für einen großflächigen Lebensmittelmarkt</p> <p><i>Nach dem im Jahr 2011 vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzepts verfügt die Stadt Neustadt an der Weinstraße über eine überdurchschnittlich große Verkaufsfläche pro Einwohner. Aus dem Konzept geht überdies hervor, dass es kein dringendes stadtplanerisches Optimierungserfordernis im Bereich Nahrungs- und Genussmittel gibt und die Nahversorgung im Ortsteil Hambach durch den Treff 3000 -Markt (heute Netto City-Markt) gewährleistet ist.</i></p> <p><i>Mit der 2018 erfolgten Modernisierung dieses Marktes wurden dessen Standortbedingungen — wie in dem Einzelhandelskonzept empfohlen — verbessert.</i></p>	<p>Alle untersuchten Knotenpunkte, einschließlich der Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittelmarkt sind mit einer sehr guten Qualität leistungsfähig.</p> <p>Die Aussage, dass Hambach keinen großflächigen Lebensmittelmarkt benötigt und dies durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße auch bestätigt wird, ist so nicht korrekt.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept weist für die Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelsegment einen Wert von 0,39 m² je Einwohner aus. Dieser liegt nach Aussage der Gutachter auf dem Bundesdurchschnitt. Daraus lässt sich kein Verkaufsflächenüberhang für Neustadt ableiten. Berücksichtigt man darüber hinaus die zentrale Funktion Neustadts, die auch für den Lebensmittelsektor (40% der Umlandbewohner geben an, in Neustadt Lebensmittel zukaufen) gegeben ist, so müsste die Verkaufsflächenausstattung für Neustadt bei guter Ausstattung deutlich oberhalb des Bundesdurchschnitts liegen.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept 2011 weist eindeutig für Verkaufsflächen mit Lebensmitteln keinen Verkaufsflächenüberhang aus.</p> <p>Mit dem als Ersatz für den Treff 3000 etablierten Netto-Markt wurde zwar das Nahversorgungsangebot modernisiert, es geschah aber wenig, um das eingeschränkte, discountorientierte Angebot aufzuwerten. So hat die Netto-Eröffnung keine substantielle Verbesserung des Nahversorgungsangebotes in Hambach gebracht. Ein Discounter ist durch einen anderen</p>	
---	---	--

<p><i>Die Versorgung ist darüber hinaus mit dem Frischemarkt Becker, der Bäckerei Stephan und dem Lebensmittelgeschäft Taj & Blaj ausreichend sichergestellt. Alle diese Betriebe befinden sich in innerörtlichen Lagen, die städtebaulich gut integriert und für viele Einwohner Hambachs im Gegensatz zu dem geplanten Vollsortiment-Markt fußläufig gut erreichbar sind. Außerdem kann ein evtl. darüber hinaus gehender Bedarf gut durch den in ca. 2 km Entfernung liegenden Globus-Markt im Weinstraßenzentrum sowie durch sonstige Märkte in der Umgebung, z.B. dem Wasgau – Markt in Maikammer gedeckt werden.</i></p> <p><i>Zu berücksichtigen ist überdies, dass die Einwohnerzahl von Hambach in dem Zeitraum zwischen Ende 2012 und Ende 2018 von 4.661 auf 4.461 abgenommen hat. Damit hat sich auch der Bedarf verringert, so dass derzeit von einer insgesamt besseren Nahversorgung als bei Erstellung des Einzelhandelskonzepts im Jahr 2011 ausgegangen werden kann.</i></p>	<p>Discounter ersetzt worden. Durch Netto ist eine beschränkte Grundversorgung, die durch die anderen bestehenden Anbieter nur ergänzt wird, geschaffen worden. Damit ist eine gute Nahversorgung nicht gewährleistet.</p> <p>Es ist falsch, dass mit der Umwandlung des Treff 3000-Standortes in einen Netto Markt eine ausreichende Nahversorgung in Hambach etabliert wäre.</p> <p>Das Einzelhandelskonzept bewertet die Nahversorgung im Ortsteil Hambach mit dem Treff 3000 (jetzt Netto) als eingeschränkt gewährleistet. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung ist unterdurchschnittlich (0,12 m² je Einwohner). Es wird dem Stadtteil Hambach eine geringe Verkaufsflächenausprägung und ein eingeschränktes, discountorientiertes Angebot bescheinigt (Seite 77f). Derzeit wird das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße fortgeschrieben. Die bisher vorliegenden Ergebnisse bestätigen aber weiterhin eine Unterversorgung von Hambach und Diedesfeld und bestätigen auch den nun vorgesehenen Standort für den Lebensmittelversorger.</p> <p>Es ist falsch zu behaupten, dass sich aus dem Einzelhandelskonzept kein stadtplanerischer Optimierungsbedarf für Hambach ergäbe.</p> <p>Das Statistische Landesamt Rheinland-Pfalz weist in der neuesten Regionalprognose bis 2040, basierend auf dem Bevölkerungsbestand von 2017, eine Stagnation bzw. einen leichten Rückgang der Bevölkerung in Neustadt auf. Dies ist im Vergleich zum Landesdurchschnitt Rheinland-Pfalz (-2,6%) keine auffällige Entwicklung. Es ist nicht davon auszugehen, dass angesichts der derzeit geringen Potenzialausnutzung (0,12 m² je</p>	
--	---	--

<p><i>Der Neubau eines Lebensmittelmarktes in Hambach wird weder im Einzelhandelskonzept noch wurde dies in dem Bürger – Workshop für das Integrierte Entwicklungskonzept für Hambach im April 2018 gefordert.</i></p> <p><i>Als Ergebnis ist festzuhalten, dass der Bedarf für einen Vollsortiment-Markt in der hier geplanten Größenordnung nicht nachgewiesen ist. Ein substantiiertes Nachweis hierfür ist den öffentlich ausgelegten Unterlagen nicht zu entnehmen. Soweit mit der Kaufkraft der Einwohner argumentiert wird, ist das eine an den Ertragsinteressen des Marktbetreibers orientierte Betrachtungsweise, aber kein Nachweis dafür, dass der Markt für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) in Hambach und Diedesfeld erforderlich wäre.</i></p> <p><i>Ein Backshop ist in dem Markt nicht erforderlich, da der Bedarf hierfür abgedeckt ist, durch die Bäckerei Stephan, die auch an Sonn- und teilweise auch an Feiertagen vormittags</i></p>	<p>Einwohner) in Hambach die Tragfähigkeit eines neuen Marktes gefährdet wäre. Zudem geht die „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Neustadt a.d.W., Hambach, Diedesfelder Weg, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ davon aus, dass das Nachfragevolumen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel bis 2025 im Untersuchungsraum um 6,3% zunehmen wird. Dies wird durch eine steigende Kaufkraft im Einzelhandel und eine leicht zunehmende Bevölkerung begründet.</p> <p>Die Tragfähigkeit des geplanten Marktes ist durch die demographische Entwicklung in Neustadt nicht gefährdet.</p> <p>Für den Ortsteil Hambach wird im Einzelhandelskonzept 2011 Handlungsbedarf im Bereich Nahversorgung gesehen. Neuan-siedlungen wurden nicht vorgeschlagen, weil 2011 noch keine Potenzialstandorte identifiziert werden konnten. Wegen der fehlenden Potenzialflächen wird eine erneute Prüfung der Entwicklungsoptionen in Hambach auf eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes verschoben (Seite 129 f). Diese liegt in Kürze, in einer mit der Landesplanungsbehörde abgestimmten Fassung vor.</p> <p>Die Behauptung, dass der Neubau eines Lebensmittelmarktes nicht ausdrücklich gefordert wird, führt in die Irre. Im Gegenteil, zusätzliche Verbesserungen in Hambach werden im Einzelhandelskonzept nur aufgrund fehlender Flächenpotenziale zeitlich verschoben.</p>	
--	---	--

<p><i>geöffnet ist. Die Verkaufsfläche des Marktes kann insoweit zumindest verkleinert werden.</i></p> <p>4. Gefahr von Leerständen und Arbeitsplatzverlusten <i>Die Ansiedlung eines Vollsortiment - Marktes in Ortsrandlage auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird dazu führen, dass den in Nr. 1 genannten Einzelhandelsbetrieben erhebliche Kaufkraft abgezogen wird und diese kurz- bis mittelfristig schließen werden. Dies hätte städtebaulich problematische Leerstände, den Verlust von Arbeitsplätzen sowie zusätzlichen Verkehr und Lärm zur Folge. Der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht zu entnehmen, wieviele Arbeitsplätze dadurch entfallen und im Gegenzug neu geschaffen werden. Außerdem bleibt offen, in welchem Umfang es sich um gleichwertige Arbeitsplätze oder lediglich um mit Anlernkräften besetzte Arbeitsplätze im Niedriglohnbereich handelt. Die Ausführungen zu Tz. 7.1.5 (S. 40) der Begründung zum Bebauungsplan sind inhaltlich nicht aussagekräftig. Das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, das als Verfahrensnorm das Gebot zur Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB) umfasst, ist vorliegend verletzt, da wichtige Belange - nämlich die Belange der mittelständischen Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB) - nicht oder zumindest nicht in ausreichendem Maße in die Abwägung eingestellt wurden.</i></p>	<p>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.</p> <p>Mehr als unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstrukturen in den sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.</p>	
--	---	--

<p>5. Keine integrierte Planung</p> <p><i>Das Vorhaben steht nicht mit den in einem Bürger-Workshop im April 2018 erarbeiteten Vorschlägen für das „Integrierte Entwicklungskonzept“ für Hambach in Einklang und wurde unabhängig davon geplant.</i></p> <p><i>Ein wesentliches Ziel des Integrierten Entwicklungskonzepts für Hambach besteht darin, die Verkehrsströme zum Hambacher Schloss und die dadurch entstehenden Probleme einer Lösung zuzuführen oder zumindest deren negative Auswirkungen zu vermindern und für die betroffenen Bürger verträglicher zu gestalten. Mit dem Edeka-Markt wird jetzt das Gegenteil erreicht, nämlich—wie in Tz. 7.1.1 (5. 40) der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt - die Verdopplung des Verkehrsaufkommens durch zusätzlich 1.896 ausschließlich dem Markt zuzurechnende Pkw-Bewegung. Schalltechnischer Untersuchungsbericht Tz. 4.2.1, 5. 12.</i></p> <p><i>Die Planungsabsichten und —vorbereitungen für die Ansiedlung des Marktes waren — wie sich nachträglich herausgestellt hat - zum Zeitpunkt des Workshops im April 2018 bereits sehr weit gediehen. Bedenklich ist, dass weder der Ortsbeirat noch die anwesenden Vertreter der kommunalen Gremien und der Verwaltung dies den Teilnehmern des Workshops und der Öffentlichkeit mitgeteilt haben. Das zeugt von Dialogunwilligkeit, Intransparenz und einem schlechten demokratischen Stil. Mit einer durch, Bürgernähe und Glaubwürdigkeit geprägten politischen „Kultur“ lassen sich derartige Praktiken nicht in Einklang bringen.</i></p>	<p>Diese Aussage ist so nicht richtig. Sicherlich war ein Hauptthema des Integrierten Entwicklungskonzeptes Fragestellungen zum Verkehr und zum Tourismus. Bemängelt wurde aber unter dem Punkt „Dorfentwicklung“, dass wenig mobile Menschen in Hambach Probleme haben sich zu versorgen und eine gute Versorgung nur mit dem PKW zu erledigen ist. Aus diesem Grund ist es auch nicht korrekt, dass das Vorhaben zu einer stärkeren Verkehrsbelastung führen wird. Vielmehr werden auch Verkehre vermieden, da die Nahversorgung vor Ort verbessert wird und Fahrten aus Hambach raus zum Einkauf verhindert werden.</p> <p>Auch ist die Behauptung nicht korrekt, dass sich der Verkehr verdoppeln wird. Die derzeitige Belastung in der Mittelhambacher Straße liegt bei ca. 5.500 Kfz am Tag. Selbst für den Fall, dass 100% der Einkaufsmarktbesucher ansonsten nicht die Mittelhambacher Straße benutzen, beträgt die Verkehrszunahme hier nur ca. 15%. Da allerdings davon auszugehen ist, dass ein Teil der Einkaufenden ohnehin die Mittelhambacher Straße nutzend am Einkaufsmarkt vorbeifahren wird, wird die Verkehrszunahme noch geringer sein.</p> <p>Selbst nach der Realisierung des Marktes wird die Mittelhambacher Straße noch deutlich unter der gegenwärtigen Verkehrsmenge auf der Weinstraße in Richtung Diedesfeld liegen.</p>	
---	---	--

<p>6. Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes <i>Die Aussage, dass das Landschafts- und Ortsbild „stark anthropogen überformt“ wirke und „vom Betrachter als wenig attraktiv wahr genommen“ werde, ist eine auf einer willkürlichen Bewertung beruhende Behauptung. Kulturlandschaften und Ortsbilder sind immer „anthropogen“ geformt. Die Annahme, dass sie deswegen wenig(er) attraktiv seien, entbehrt der Logik.</i></p> <p><i>Dieser Behauptung stehen folgende Tatsachen entgegen. Das Orts- und Landschaftsbild in Hambach zeichnet sich aus durch</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>zahlreiche Blickbeziehungen zu wertvollen Kulturdenkmälern (Hambacher Schloss, St. Jakobus Kirche) sowie zu den historischen Ortskernen von Mittel- und Oberhambach,</i> - <i>die Fernsicht über die Rheinebene bis zum Odenwald.</i> - <i>die Topographie (Bergkette des Haardtrands und Talenke „Im Brühl“),</i> - <i>die für die Region typischen Rebkulturen,</i> - <i>die den Bachlauf des Pfuhlwiesengrabens begleitende Vegetation mit der hohen Pappelreihe.</i> 	<p>Die Beschreibungen zum Landschaftsbild in der Begründung zum Bebauungsplan beziehen sich in erster Linie auf die unmittelbare Umgebung des geplanten Marktstandortes und nicht auf die gesamte Ortslage von Hambach. Die Begründung des Bebauungsplanes verkennt hierbei nicht, dass insgesamt der Großraum um Hambach sowie auch der historische Ortskern von Hambach aus Gesichtspunkten des Ortsbild- und Landschaftsbildschutzes schützenswerte Strukturen besitzt, in denen eine Ansiedlung eines großflächigen Verbrauchermarktes nicht oder nur unter erheblichem Aufwand verträglich zu gestalten wäre. Für das Plangebiet und dessen Umgebung trifft dies von allen Bereichen in Hambach aber am wenigsten zu.</p> <p>Das Plangebiet liegt als Insel in einem Raum, dessen Landschafts- bzw. Ortsbild bereits durch die Anlage von Straßen, Wohnbebauung, gewerblichen Bauten, Feuerwehrrätehaus sowie großflächigen Freizeitanlagen (Sportplatz, Schwimmbad) sowie technische Infrastrukturelemente (u.a. Leitungen) vollständig überformt ist. Zumindest bis zur Hambacher Mühle im Osten prägen damit anthropogene Veränderungen deutlich das Landschaftsbild. 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 und wirkt im Vergleich zu anderen Bereichen in Hambach stark anthropogen überformt und wird vom Betrachter als wenig attraktiv wahrgenommen.</p>	
---	---	--

<p><i>Insgesamt handelt es sich um ein hochwertiges Orts- und Landschaftsbild, das von den Einheimischen ebenso wie von vielen Besuchern als sehr attraktiv bewertet. Dieses</i></p>	<p>Infolge der Planungsumsetzung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Der bisherige Vegetationsbestand der Wiesenbrache sowie Teil des Wingerts werden durch die Anlage des Einkaufsmarktes überplant und durch entsprechende Flächen (Gebäude, Stellplätze, Zufahrten) ersetzt werden. Es wird versucht mit Hilfe der grünordnerischen Festsetzungen den Eingriff ins Landschafts- bzw. Ortsbildes möglichst zu mindern. Bisher Landschaftsbild prägende Strukturen und hier vor allem der Gehölzsaum entlang des Pfuhlwiesengraben werden mit Hilfe der Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft gesichert. Insofern ist als Eingriff ins Landschaftsbild in erster Linie der Verlust von Rebflächen sowie der im Süden des Geltungsbereiches liegenden Wiesenbrache und gestalterischen Pflanzflächen im Umfeld des Feuerwehrgerätehauses zu benennen. Die Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB zur Begrünung der hier entstehenden Parkplatzflächen durch Gehölzpflanzungen, eine zumindest gestalterische Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anlage von Gehölzpflanzungen im Bereich der Privaten Grünfläche wirken einer deutlichen Abwertung des Landschafts- und Ortsbildes entgegen, tragen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschafts- bzw. Ortsbild bei. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind daher durch Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Die Anforderungen des BauGB werden so erfüllt.</p> <p>Ein standardisierter Zweckbau ist auch nicht im Interesse der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Aus diesem Grund wurde mit dem Vorhabenträger ein gestalterisches Konzept für den</p>	<p>Eine Dachbegrünung wird im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
--	---	--

<p>würde durch den bis zu 9 m hohen Zweckbau mit über 50 m langen Fassaden und technischen Dachaufbauten aus Blech (z.B. für Lüftungsaggregate), die das Dach noch um 1,50 m überragen dürfen, erheblich beeinträchtigt, wenn nicht gar in seiner Wirkung irreversibel zerstört. Die Beschreibung auf S. 19 und 20 der Begründung zum Bebauungsplan deutet daraufhin, dass ein architektonisch anspruchsloser, aus industriellen Serienprodukten bestehender Zweckbau entstehen soll, der zudem höher ist als Märkte anderer Discounter.</p> <p>Ein derart hohes und großflächiges Bauwerk wird sich als ein störender Fremdkörper erweisen und sich nicht in die Landschaft einfügen. Er ist vom Hambacher Schloss aus und von den Hängen des Haardtrands sichtbar ist und wird die touristische Attraktivität des Ortes beeinträchtigen.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans lässt eine Geringschätzung der landschaftlichen und städtebaulichen Qualitäten der vorhandenen Situation erkennen und wird im Fall der Realisierung des Vorhabens zu einer Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes rühren.</p> <p>Soweit hier überhaupt von einer Abwägung gesprochen werden kann, ist diese unzureichend, fehlerhaft und entspricht nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB. Sie stützt sich — wie eingangs dargelegt — auf eine von Willkür geprägte, nicht nachvollziehbare „Begründung“. Insgesamt stehen die Ausführungen in Tz. 6.2.6 der Begründung zum Bebauungsplan in einem deutlichen Widerspruch zu den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 5 BauGB.</p>	<p>Markt abgestimmt. Dieses sieht u.a. auch eine Begrünung der Dachflächen vor.</p> <p>Modern gestaltete Märkte, heute meist mit Pultdächern oder flach geneigten Dächern, benötigen durchaus eine Höhe von 9 m oder mehr.</p> <p>Wie bereits erwähnt, ist das Landschaftsbild im Umfeld des Planungsgebietes in großem Maße anthropogen überformt. Auch Schwimmbad, Sportanlagen etc. sind vom Hambacher Schloss und dem Haardtrand sichtbar und nehmen eine deutlich größere Fläche ein als der Markt selbst. Die Stadt sieht daher keine Beeinträchtigungen des Tourismus, zumal Visualisierungen aus Richtung Hambacher Schloss die geringe Fernwirkung des Marktes belegen.</p> <p>Damit sind die Belange des Ortsbild- und Landschaftsbildschutzes in einem ausreichenden Maße in die Abwägung eingestellt.</p>	
--	---	--

<p><i>Danach sind „die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ und es ist u. a. „die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes“ zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Maßnahmen zur Vermeidung oder zumindest zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sehen der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung dazu nicht vor. Insoweit verstoßen der Entwurf des Bebauungsplans und die Abwägung auch gegen § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB.</i></p> <p>7. Klimaschutz und Ökologie 7.1 Kaltluftversorgung und Klima</p> <p><i>Der vorgesehene Bauplatz des Vollsortimentmarktes liegt in einer Kaltluftschneise, die dem Kaltluftabzug vom Pfälzer Wald und der Frischluftversorgung dient. Durch die geplante großflächige 9 m hohe Bebauung würde der Kaltluftabzug verhindert und blockiert mit der Folge, dass es insbesondere in dem Zeitraum von Mai bis Ende September zu einer hohen Hitzebelastung kommt.</i></p> <p><i>Es ist Aufgabe einer klimagerechten Stadtplanung, in Zeiten des Klimawandels die Auswirkungen einer sommerlichen Überhitzung für die Bürger so klein wie möglich zu halten. Die Planung widerspricht insoweit den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (vgl. hierzu Nr. 7.2) und des § 9 Abs. 1. 2 und 5 Landesklimaschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LKSG). Danach kommt den Gemeinden in ihrem Organisationsbereich im Hinblick auf die Verbesserung des</i></p>	<p>Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die klimaökologischen Auswirkungen des geplanten Einkaufsmarktes untersucht. Hierbei wurden einander zwei unterschiedliche Modelle der Marktordnung gegenübergestellt. Modell 1 entspricht der Variante aus dem Bebauungsplan (Vorentwurf vom 07.11.2018, Grundlage für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), in Modell 2 wird der Einkaufsmarkt um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben angeordnet. Das Klimagutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Modell 2 das klimaökologisch bessere Modell ist. Aus diesem Grund wird der Entwurf des Bebauungsplanes nun überarbeitet und gem. dem Vorschlag aus Modell 2 angeordnet.</p> <p>Damit wird die dem Talzug folgende Kaltluftschneise in großen Teilen offengehalten. Der Kaltluftzug wird nicht zum Erliegen kommen. Klimaökologische Auswirkungen im Hinblick auf eine</p>	<p>Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none">- Der vorgesehene Verbrauchermarkt wird um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben verschoben.
---	---	--

<p><i>Klimaschutzes eine allgemeine Vorbildfunktion zu. Die Belange des Klimaschutzes sind bei allem Handeln öffentlicher Stellen, insbesondere bei öffentliche Planungen, zu berücksichtigen. Im Übrigen sieht der Bebauungsplan entgegen § 9 Abs. 1 LKSG weder Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz noch die Nutzung erneuerbarer Energieträger vor.</i></p> <p>7.2 Hochwasserschutz, Pfuhlwiesengraben</p> <p><i>Der Pfuhlwiesengraben dient einer Vielzahl von Tieren als natürlicher Lebensraum und bietet aufgrund seiner hydraulischen Abflussleistung z.B. bei Starkregenereignissen und als Retentionsfläche einen wirksamen Hochwasserschutz. Eine Bebauung, die — wie im vorliegenden Fall — sehr nahe an den Graben heranrückt, ist nach § 88a Abs. 1 Landeswassergesetz problematisch. Die Fläche sollte daher für den schadlosen Abfluss des Hochwassers und die dafür erforderliche Wasserrückhaltung freigehalten werden.</i></p> <p><i>Zumindest sollte der Abstand des Gebäudes zum Pfuhlwiesengraben deutlich vergrößert werden.</i></p> <p><i>Überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit stehen dem nicht entgegen. Diese Maßnahme ist im Übrigen auch notwendig, um den Lebensraum der dort lebenden Tiere zu erhalten und zu schonen.</i></p> <p><i>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind die „Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das</i></p>	<p>höhere Hitzebelastung der Bürger sind nicht zu erwarten, zumal in Richtung der ostwärts, dem Gefälle folgenden Kaltluft nur noch Sportanlagen, aber keine bewohnten Bereiche mehr vorhanden sind.</p> <p>Zum Pfuhlwiesengraben wird ein ausreichend großer Abstand von 10 m eingehalten. Seine ökologischen Funktionen, die durch abschnittweisen Ufer- und Sohlverbau innerhalb der Ortslage ohnehin schon beeinträchtigt sind, werden nicht weiter verschlechtert.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Auch besitzt der Pfuhlwiesengraben keinerlei Retentionsräume im Plangebiet. Auswirkungen auf die Hochwassersituation werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Im Entwässerungsantrag werden Nachweise geführt, dass der geplante Lebensmittelmarkt die Hochwasserlage nicht verschärft. Hierzu dienen das geplante Gründach, die Rückhalte- und Sedimentationsbecken unter den Parkplätzen wie auch der Rückhalte- und Sickerraum unter der Mulde an der Nordseite des Marktes.</p>	<p>Der Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird auf 10 m vergrößert. In dem 10 m-Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird ein Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken vorgesehen.</p>
---	---	--

<p><i>Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Abwägung trägt diesen Belangen und der in § 9 LKSG normierten Vorbildfunktion der Stadt im Bereich des Klimaschutzes, die sich auch auf die Schonung natürlicher Ressourcen bezieht, aus den in Nr. 7.1 und 7.2 dieser Stellungnahme genannten Grün den nicht hinreichend Rechnung.“</i></p>		<p>Alle anderen Anmerkungen der Einwender werden als unbegründet zurückgewiesen.</p>
<p>STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p>	<p>KOMMENTIERUNG</p>	<p>BESCHLUSSVORLAGE</p>
<p>10 BÜRGER/IN</p>		
<p><u>Schreiben vom 13.02.2019</u></p> <p><i>„Ich bin Eigentümer der Weinbergsflächen direkt westlich angrenzend an das Plangebiet des o.g. Bebauungsplans.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Die Zugänglichkeiten zu den Weinbergsflächen (auch mit Landwirtschaftlichem Gerät) muss dauerhaft gesichert sein. Keine Zugangsbeschränkung mit Schranken öder Höhenkontrolle.</i> - <i>Die angrenzenden Rebzeilen werden bei der vorgesehenen Ausrichtung des Baukörpers, 3 Meter Grenzabstand und einer Höhe des Baukörpers von 9 Metern, beschattet. Dort ist mit Qualitätseinbußen bei den Trauben zu rechnen, was eine Wertminderung meines Grundstücks ist.</i> 	<p>Zur Wahrung der Zugänglichkeit der Weinbergsflächen ist ein Geh- und Fahrrecht über die Stellplatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die klimaökologischen Auswirkungen des geplanten Einkaufsmarktes untersucht. Hierbei wurden einander zwei unterschiedliche Modelle der Marktordnung gegenübergestellt. Modell 1 entspricht der Variante aus dem Bebauungsplan (Vorentwurf vom 07.11.2018, Grundlage für das Beteiligungsverfahren nach § 3</p>	<p>Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vorgesehene Verbrauchermarkt wird um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben verschoben.

<p>- <i>Da für meine Weinbergsflächen nach §35 BauGB als Außenbereich die gesetzlichen Grundlagen für eine privilegierte Aussiedlung bestehen, muss eine Zufahrt auch mit nicht Landwirtschaftlichen Fahrzeugen (LKW über 7,5 t) dauerhaft sichergestellt sein.“</i></p>	<p>Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), in Modell 2 wird der Einkaufsmarkt um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben angeordnet. Das Klimagutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Modell 2 das klimaökologisch bessere Modell ist. Aus diesem Grund wird der Entwurf des Bebauungsplanes nun überarbeitet und gem. dem Vorschlag aus Modell 2 angeordnet.</p> <p>Mit dieser neuen Anordnung des Marktes werden die Auswirkungen auf die angrenzenden Rebflächen deutlich reduziert.</p> <p>Die Zufahrt zu den Weinbergen ist mit der Breite von 5 m breiter als die heutige Zufahrt, die im Schnitt bei einer Breite von 3 m liegt.</p>	
<p>STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT</p>	<p>KOMMENTIERUNG</p>	<p>BESCHLUSSVORLAGE</p>
<p>11 BÜRGER/IN</p>		
<p><u>Schreiben vom 11.02.2019</u></p> <p><i>„zum einen möchte ich darum bitten, dass alle Anregungen aus den beiden bislang stattgefundenen Umweltausschüssen in die weiteren Planungen mit einfließen, wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung.</i></p>	<p>Eine Dachbegrünung wird im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Fassadenbegrünung ist nicht so ohne weiteres zu realisieren und nicht an jeder Seite sinnvoll.</p> <p>In Richtung Parkplätze machen die Fassadengestaltung und die hier an der Fassade vorgesehenen Maßnahmen in Begrün-</p>	<p>Im Bebauungsplan wird eine Dachbegrünung festgesetzt.</p>

<p><i>Kritik möchte ich zu allererst dahingehend äußern, dass wesentliche Gutachten in der derzeitigen Planungsvorphase fehlen – nämlich zu den Klimaauswirkungen, zu Verkehr und Artenschutz. Diese müssten meiner Meinung nach im Vorfeld eines Aufstellungsbeschlusses erstellt werden, um herauszufinden, ob der avisierte Standort überhaupt fachlich sinnvoll ist. Für die Grundsatzentscheidung für eine Bebauung inmitten von Wingerten, sollten mehr Gutachten als nur zur Einzelhandelsverträglichkeit und zu Lärm erstellt werden. Ansonsten können weder Ortsbeirat noch die städtischen Ausschüsse und der Stadtrat fachgerecht diese Grundsatzentscheidung treffen.</i></p> <p><i>Zudem wurden im Vorfeld die direkten Anwohnerinnen und Anwohner des Plangebietes „Dammstraße“ nicht – z.B. in Form einer Wurfsendung – zu einer Bürgerversammlung zur Vorstellung der Planungen eingeladen. Ein solch frühzeitiges Einholen von Bürger/innen-Meinungen ist zwar zeitaufwendig, aber demokratisch-transparent und damit könnten Bauvorhaben die Chance erhalten, besser akzeptiert zu werden.</i></p>	<p>dung unmöglich. Zu den restlichen Gebäudeseiten ist eine Begrünung ökologisch wenig sinnvoll, da hier andere Maßnahmen eine bessere Eingrünung des Objektes erreichen.</p> <p>Die Anfertigung von Gutachten bereits vor dem Aufstellungsbeschluss ist unüblich und wenig sinnvoll. Das nun durchgeführte sogenannte Scoping-Verfahren dient dazu, den Umfang der Umweltprüfungen und damit auch den Umfang der zu erstellenden Gutachten zu ermitteln.</p> <p>Dem Vorhabenträger war zwar bereits im Vorfeld des Verfahrens klar, dass eine Reihe von Gutachten erstellt werden müssen. Aus Gründen der Planungssicherheit war aber ein zustimmender Aufstellungsbeschluss aus wirtschaftlicher Sicht zur Beauftragung der Gutachten aber die Mindestvoraussetzung.</p> <p>Im Zuge der öffentlichen Auslegung der Unterlagen stehen dann auch alle Gutachten den Ratsmitgliedern, den Behörden und der Öffentlichkeit zur Verfügung.</p> <p>Die Beteiligung der Bürger erfolgt entsprechend den Bestimmungen des BauGB und entspricht damit den demokratischen Prinzipien.</p>	
--	---	--

<p><i>Aufgrund des noch nicht existenten Klimagutachtens zum Standort kann ich im Moment meine Zweifel an der Aussage „Das Plangebiet kann nur in sehr geringem Umfang zur Kaltluftproduktion beitragen“ noch nicht belegen. Zudem bin ich überzeugt davon, dass der Grünzug eine wichtige Frischluftschneise ist, die durch ein 9 Meter hohes Gebäude quer im Tal extrem abgebremst werden würde. Daher plädiere ich schon in dieser Phase dafür, die geplante Gebäudehöhe stark zu reduzieren und am besten terrasiert an das Gelände anzupassen. Damit würde sich der neue Gebäudekomplex baulich besser in seine Umgebung einfügen und nicht als extremer Störkörper im Ortsbild empfunden werden. Daher sollte der Gebäudekörper auch eine Dach- und Fassadenbegrünung aufweisen, um in den Wingerten weniger aufzufallen. Zugleich könnten damit die mikroklimatischen Einschnitte aufgrund einer höheren Verdunstung ein wenig minimiert werden. Auch eine Photovoltaik- und/oder Solarthermieanlage auf dem Dach bzw. an der besonnten Fassadenseite, würden ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten können. Eventuell könnte dies, zusammen mit Dach- und Fassadenbegrünung, zu einem kleinen Teil als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden. Auch eine alternative Energieversorgung sollte geprüft werden, wie Erdwärme, Holzhackschnitzel etc.. Gegebenenfalls könnte ein Nahwärmenetz, z.B. zur Versorgung des benachbarten Schwimmbades, aufgebaut werden. Entsprechend müsste das Gebäude auch energetisch optimiert erbaut werden.</i></p> <p><i>Um bei den klimatischen Auswirkungen zu bleiben, möchte ich vorschlagen, dass die geplanten Parkplätze a) ebenfalls</i></p>	<p>Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die klimaökologischen Auswirkungen des geplanten Einkaufsmarktes untersucht. Hierbei wurden einander zwei unterschiedliche Modelle der Marktordnung gegenübergestellt. Modell 1 entspricht der Variante aus dem Bebauungsplan (Vorentwurf vom 07.11.2018, Grundlage für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), in Modell 2 wird der Einkaufsmarkt um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben angeordnet. Das Klimagutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Modell 2 das klimaökologisch bessere Modell ist. Aus diesem Grund wird der Entwurf des Bebauungsplanes nun überarbeitet und gem. dem Vorschlag aus Modell 2 angeordnet. Damit wird die dem Talzug folgende Kaltluftschneise in großen Teilen offengehalten. Der Kaltluftzug wird nicht zum Erliegen kommen. Klimaökologische Auswirkungen im Hinblick auf eine höhere Hitzebelastung der Bürger sind nicht zu erwarten, zumal in Richtung der ostwärts, dem Gefälle folgenden Kaltluft nur noch Sportanlagen, aber keine bewohnten Bereiche mehr vorhanden sind.</p> <p>Alternative Formen der Energieversorgung wären zwar wünschenswert. Sie können aber im Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vorgesehene Verbrauchermarkt wird um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben verschoben. <p>Eine Stellplatzbegrünung wird im Bebauungsplan noch festgesetzt.</p>
--	--	--

<p><i>terrassiert angelegt werden (mit eigener Zufahrt pro Ebene und einer dichten Randbegrünung – z.B. mit beerentragenden Sträuchern als Vogelfutter, sowie mind. 1 Baum pro 6 Stellplätze) und b) der Versiegelungsgrad massiv reduziert wird, indem die Parkplätze an sich mit Rasengittersteinen oder ähnliches angelegt und nur die Wege zu den Parkplätzen asphaltiert werden. Auch eine Reduzierung der Parkplatzanzahl sollte überprüft werden, wenn genügend Angebote für alternative Verkehrsmittel vorhanden seien sollten (siehe weiter unten).</i></p> <p><i>Ein weiterer Beitrag zum Klimaschutz, der evt. als Ausgleich angerechnet werden könnte, wäre die Unterstützung von alternativen Verkehrsmitteln auf dem EDEKA-Gelände. Zum einen durch den Bau von überdachten Ladesäulen für Elektroautos und E-Fahrrädern, einer Vielzahl überdachter Fahrradständer, einem elektrisch unterstütztem Lastenradverleih und evt. auch mit einem Konzept, ÖPNV-Nutzern bei der Vorlage ihres aktuellen Tickets einen Teil oder auch die gesamten Fahrtkosten zu ersetzen. (Für Autofahrer sind kostenfreie Parkplätze geplant).</i></p> <p><i>Darüber hinaus gibt es noch die Anregung, mit dem Supermarkt zu verhandeln, dass die Parkplätze außerhalb der Öffnungszeiten den Anwohnern zur Verfügung stehen; wie auch an den Wochenende z.B. für Besucher bzw. Shuttle-Nutzer hoch zum Hambacher Schloss. Diese Nutzungserlaubnis müsste vertraglich geregelt werden – als eine Bedingung im Bebauungsplanverfahren.</i></p>	<p>Eine Stellplatzbegrünung wird im Bebauungsplan noch festgesetzt. Die Stellplatzanzahl liegt bereits an der unteren Grenze dessen, was seitens eines Marktbetreibers gefordert wird.</p> <p>Auch Ladesäulen für Elektroautos können im Bebauungsplan nicht verbindlich geregelt werden. Sie werden aber in den Zulässigkeitskatalog des Sondergebietes aufgenommen.</p> <p>Über eine solche Lösung kann im Rahmen der Ausarbeitung des städtebaulichen Vertrags zwischen Stadt und Investor beraten werden.</p>	<p>In der Zulässigkeitskatalog des Sondergebietes werden Ladesäulen für Elektroautos aufgenommen.</p>
--	---	---

<p><i>Die Oberflächenentwässerung sollte auf dem eigenen Grundstück erfolgen – idealerweise über begrünte Mulden. Ob eine punktuelle Anbindung einzelner Mulden an den Pfuhlwiesengraben für die dort lebenden Arten sinnvoll ist, müsste noch untersucht werden. Ein größerer Abstand (als die geplanten 10 Meter) von der Bebauung zum Graben wird empfohlen, um die Störgrößen der dort lebenden Tiere zumindest etwas zu minimieren. Hiermit empfehle ich auch, dass bei den faunistischen Untersuchungen, hinsichtlich des immer wieder wasserführenden Pfuhlwiesengrabens, auch „Amphibien“ mit aufgenommen.</i></p> <p><i>Generell sollte die Grundflächenzahl bei diesem Bauvorhaben noch einmal geprüft und mit den gesetzlichen Vorgaben verglichen werden (0,9 – sollte aber 0,6 sein?).</i></p>	<p>Eine naturnah gestaltete begrünte Mulde zur Versickerung von Niederschlagswasser wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Abstand von 10 m zum Pfuhlwiesengraben wird eingehalten.</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die durch Stellplätze und andere Nebenanlagen bis 0,9 überschritten werden darf. 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.</p> <p>Beide Ausnahmegründe können aus folgenden Gründen bejaht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Der Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird auf 10 m vergrößert. In dem 10 m-Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird ein Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken vorgesehen.</p>
---	--	--

	<p>keine Ähnlichkeit mit einem naturnahen Boden mehr besitzt.</p> <ul style="list-style-type: none">- Mittlerweile durchgeführte Baugrunduntersuchungen belegen, dass im gesamten Baufeld oberflächennah Auffüllungen angetroffen wurden, also auch dort, wo derzeit eine Weinbergsnutzung vorliegt. Der gesamte Bereich wurde nach Recherchen in der Stadtverwaltung vor einigen Jahrzehnten kurzfristig als eine Art Gemeindemülldeponie genutzt, in dem kleinteilig Siedlungsabfälle verfüllt und mit kulturfähigem Boden überdeckt wurde.- 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.- Das vorgesehene Gründach führt zu einem gewissen Ausgleich für die Überschreitung der GRZ.	
--	---	--

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB UND ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN GEM. § 2 ABS. 2 BAUGB		
Alle relevanten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.01.2019 angeschrieben und um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB gebeten. Folgende Stellungnahmen und Anregungen wurde zum Bebauungsplan III. Änderung „Dammstraße“ vorgebracht, zu der hinsichtlich der Abwägung (gem. § 1 Abs. 7 BauGB) wie folgt Stellung genommen wird:		
STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	KOMMENTIERUNG	BESCHLUSSVORLAGE
<p>08 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH, NL SÜDWEST PTI 11 Pirmasenser Straße 65 67655 Kaiserslautern</p> <p><u>Schreiben vom 15.01.2019</u></p> <p><i>„die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</i></p> <p><i>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</i></p>	<p>Die Telekommunikationslinien der Telekom befinden sich, abgesehen von dem Hausanschluss des Feuerwehrgerätehauses, in den angrenzenden Straßen und damit außerhalb des Plangebietes. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es zu einer Betroffenheit der Telekommunikationslinien kommt. Dennoch wird ein entsprechender Hinweis in Plan und Begründung aufgenommen.</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Telekom beschließt der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße die Aufnahme folgenden Hinweises in Plan und Begründung:</p> <p>Telekommunikationslinien <i>Im Planumfeld befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdische</i></p>

<p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</i></p> <p><i>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:</i></p> <p><i>Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de</i></p> <p><i>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p> <p><i>Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.“</i></p>		<p><i>Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</i></p>
--	--	---

STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	KOMMENTIERUNG	BESCHLUSSVORLAGE
09 DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH TECHNISCHE PLANUNG UN DROLLOUT Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth		
<p><u>Schreiben vom 21.01.2019</u></p> <p><i>„wir haben Ihre Anfrage bezüglich unserer Richtfunkstrecken untersucht. Demnach verlaufen derzeit keine Richtfunkverbindungen durch das Planungsgebiet.</i></p> <p><i>Gegenüber den Planungen bestehen somit keinerlei Einwände.</i></p> <p><i>Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung.</i></p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH , in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an:</i></p> <p><i>Ericsson Services GmbH Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf</i></p>		<p>Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p><i>oder per Mail an</i></p> <p><i>bauleitplanung@ericsson.com</i></p> <p><u>Schreiben vom 24.01.2019</u></p> <p><i>„bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</i></p> <p><i>Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihrer Anfrage ein.“</i></p>		
<p>STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</p>	<p>KOMMENTIERUNG</p>	<p>BESCHLUSSVORLAGE</p>
<p>11 DEUTSCHER WETTERDIENST Postfach 10 04 65 63004 Offenbach</p>		
<p><u>Schreiben vom 22.01.2019</u></p> <p><i>„im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung an dem Bebauungsplan „Dammstraße“ III. Änderung im Ortsbezirk Hambach.</i></p>		

<p><i>Ihre Planung wurde anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch unsere Fachbereiche geprüft.</i></p> <p><i>Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.</i></p> <p><i>Ich möchte Sie allerdings darauf hinweisen, dass aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen sind. Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Zusätzlich ist bei dem Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches den Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen“</i></p>	<p>Die klimaökologischen Auswirkungen des Bebauungsplanes, insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden Wingertflächen, wurden mittlerweile in einem eigenen Klimaökologischen Gutachten untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens werden in den Bebauungsplan bzw. die zugehörige Begründung eingestellt und damit den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen.</p>	<p>Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße beschließt die Einarbeitung des klimaökologischen Gutachtens in die Unterlagen zum Bebauungsplan.</p>
<p>STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</p>	<p>KOMMENTIERUNG</p>	<p>BESCHLUSSVORLAGE</p>
<p>21 GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE RHEINLAND-PFALZ DIREKTION LANDESARCHÄOLOGIE Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer</p>		
<p><u>Schreiben vom 14.01.2019</u></p> <p><i>„in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine</i></p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><i>archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.</i></p> <p><i>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, 5.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, 5.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</i><i>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</i><i>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen</i>	<p>Es ist bereits ein Hinweis auf die archäologische Denkmalpflege in Plan und Begründung enthalten. Damit wird dem Belangen der Landesarchäologie in einem ausreichenden Maße Rechnung getragen.</p>	
--	---	--

<p><i>Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</i></p> <p><i>Die Punkte 1 — 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</i></p> <p><i>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</i></p> <p><i>Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</i></p> <p><i>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.“</i></p>		
--	--	--

STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	KOMMENTIERUNG	BESCHLUSSVORLAGE
<p>24 INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR DIE PFALZ GESCHÄFTSBEREICH STANDORTPOLITIK Ludwigsplatz 2-4 67059 Ludwigshafen</p>		
<p><u>Schreiben vom 08.02.2019</u></p> <p><i>„haben Sie verbindlichen Dank für die frühzeitige Beteiligung der IHK Pfalz am Bebauungsplanverfahren „Dammstraße“ sowie an der Flächennutzungsplan-Teiländerung „Im Brühl“ im Ortsbezirk Hambach der Stadt Neustadt, die im Parallelverfahren aufgestellt werden sollen.</i></p> <p><i>Ziel des Planvorhabens ist die Verbesserung der Nahversorgungssituation in Hambach und Diedesfeld, die mit der Errichtung eines ca. 1.700 m² großen Lebensmittelmarktes im Hambacher Süden erreicht werden soll. Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Hambachs gelegene Fläche mit einer Größe von etwa 11.000 m². Der Bebauungsplan dient der innerörtlichen Nachverdichtung.</i></p> <p><i>Als zulässige Art der baulichen Nutzung soll für das westliche Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.</i></p>		<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><i>Um großflächigen Einzelhandel anzusiedeln, sind laut des LEP IV sowohl städtebaulich integrierte Bereiche als auch Ergänzungsstandorte in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.</i></p> <p><i>Das 2011 erstellte Einzelhandelskonzept in Neustadt sieht zwar generell die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Hambacher Süden vor, die Aufnahme eines konkreten Standorts hierfür in die Konzeption ist jedoch nicht erfolgt.</i></p> <p><i>Der erhöhte Bedarf an Nahversorgung in Hambach ist unsererseits durchaus nachzuvollziehen. Um diesem nachzukommen, müssen jedoch zunächst die Voraussetzungen für die Ansiedlung am gewünschten Standort geschaffen werden.</i></p> <p><i>Hierfür ist aus unserer Sicht die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes notwendig, indem der Planstandort beispielsweise als Ergänzungsstandort „Versorgungsbereich Nahversorgung“ aufgenommen wird. Solange dies nicht gegeben ist, liegen seitens der IHK Pfalz aus genannten Gründen Bedenken gegenüber dem Planvorhaben vor.“</i></p>	<p>Die Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße wird derzeit fortgeschrieben mit dem Ziel das Planungsgebiet als Ergänzungsstandort „Versorgungsbereich Nahversorgung“ aufzunehmen.</p>	
--	---	--

STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	KOMMENTIERUNG	BESCHLUSSVORLAGE
<p>28 LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU RHEINLAND-PFALZ Postfach 10 02 55 55133 Mainz</p>		
<p><u>Schreiben vom 12.02.2019</u></p> <p><i>„aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben.</i></p> <p>Bergbau/ Altbergbau:</p> <p><i>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der III. Änderung des Bebauungsplanes "Dammstraße" kein Altbergbau dokumentiert ist.</i></p> <p><i>In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.</i></p> <p>Boden und Baugrund - allgemein:</p> <p><i>Es ist zu begrüßen, dass laut Kap. 4.4 der Begründung ein Baugrundgutachten erstellt werden soll.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Baugrundgutachten wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau beschließt der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße die Aufnahme folgenden Hinweises in Plan und Begründung:</p> <p>Radonbelastung <i>Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Gebäuden Maßnahmen ergreifen zu können, die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht in Mainz, Tel. 06131/6033-1263 oder im Internet</i></p>

<p><i>Auch unter Hinweis auf das Lagerstättengesetz bitte wir um Zusendung des geotechnischen Berichtes mit UTM 32-Koordinaten der Bohrpunkte sowie den Schichtenverzeichnissen der Bohrungen.</i></p> <p><i>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997,,1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 sind der DIN 18915 zu berücksichtigen.</i></p> <p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p><i>Sofern es durch eventuell erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.</i></p> <p>- Radonprognose:</p> <p><i>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.</i></p> <p><i>Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse</i></p>	<p>Die Hinweise zu Radon, dass im Plangebiet ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt sei, werden zur Kenntnis genommen. In den Unterlagen wird auf diesen Sachstand hingewiesen. Die Bauherren werden darauf hingewiesen, eigenständig diese vorgeschlagenen Untersuchungen durchzuführen und dann selbst zu entscheiden, ob technische Maßnahmen bei</p>	<p><i>(www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/Radon-Informationen-stelle/) eingeholt werden. Es wird empfohlen, den Keller mit einer entsprechenden Radonsperre zu versehen.</i></p>
--	---	--

<p><i>sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.</i></p> <p><i>Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.</i></p> <p><i>Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke; Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.</i></p> <p><i>Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><i>• Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;</i>	<p>der Errichtung der Gebäude zu beachten sind. Die Stadt beabsichtigt keine gesonderten Untersuchungen vorzunehmen, da diese oft nur ungenau und nur erste Anhaltspunkte beinhalten. Es werden genaue, detaillierte Untersuchungen für die Standorte, auf denen Gebäude geplant sind, empfohlen.</p>	
--	---	--

- *radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei*
- *bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;*
- *fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;*
- *Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;*
- *Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);*
- *Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.*

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de).“

STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	KOMMENTIERUNG	BESCHLUSSVORLAGE
<p>30 LANDESBETRIEB MOBILITÄT SPEYER Postfach 18 80 67328 Speyer</p>		
<p><u>Schreiben vom 17.01.2019</u></p> <p><i>„das Plangebiet befindet sich in Hambach, westlich des Deidesheimer Weges, über den es auch erschlossen werden soll.</i></p> <p><i>Um Umkreis verlaufen die K 9 und L 512. Bei der K 9 handelt es sich um eine Stadtkreisstraße in der Zuständigkeit der Stadt Neustadt.</i></p> <p><i>Für die L 512 ist hier der Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt festgesetzt. Somit ist aufgrund des UI-/ UA-Vertrages auch hier grundsätzlich die Stadt Neustadt zuständig.</i></p> <p><i>Es könnten jedoch aufgrund der noch nicht vorliegenden verkehrlichen Untersuchung und deren Ergebnis sowie der Lage der noch festzulegenden externen Ausgleichsfläche Belange des Landesbetriebes Mobilität Speyer betroffen sein.</i></p> <p><i>Wir bitten Sie daher uns unter Vorlage der entsprechenden Unterlagen an den weiteren Verfahren zu beteiligen.“</i></p>	<p>Das Verkehrsgutachten sowie Informationen zur externen Ausgleichsfläche werden dem Landesbetrieb Mobilität Speyer im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Unterlagen zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	KOMMENTIERUNG	BESCHLUSSVORLAGE
33 LANDWIRTSCHAFTSKAMMER RHEINLAND-PFALZ Postfach 10 07 20 63004 Offenbach		
<p><u>Schreiben vom 11.02.2019</u></p> <p><i>„bezüglich der o.a. Bauleitplanung ist zunächst zu begrüßen, dass der Vorhabenträger sich mit einer diesbezüglich durchgeführten Alternativstandortprüfung um eine möglichst optimale Positionierung des geplanten großflächigen Einzelhandelsmarktes bemüht hat. Die Erforderlichkeit der zudem geplanten Erweiterung des im Plangebiet bereits vorhandenen Feuerwehrstandorts Süd kann von hier aus ebenfalls nachvollzogen werden.</i></p> <p><i>Gleichwohl ist aus agrarstruktureller Sicht darauf hinzuweisen, dass es sich im Bereich des Plangebiets teilweise um eine für den dort stattfindenden Weinbau frostgefährdete Lage handelt. Die Weinberge der Gewanne Im Brühl ziehen dabei über eine Länge von ca. 225 m bei einer Höhendifferenz von ca. 173,0 m üNN auf ca. 167,5 m üNN seitenhängig in nordöstlicher Richtung zum Pfuhlwiesengraben ab, welcher im nordöstlichen Teil des Plangebiets den Diedesfelder Weg unterquert.</i></p>		<p>Der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße beschließt im Vergleich zum Scoping-Stand des Bebauungsplanes die Drehung und Neupositionierung des Einkaufsmarktes entsprechend der dem Klimagutachten zugrunde liegenden Alternative 2.</p>

<p><i>Aus dem vorliegenden Bebauungsplankonzept wird in Bezug darauf nicht klar ersichtlich, in welcher Weise in die rezente Geländetopographie eingegriffen werden soll (evtl. Auffüllungen / Abgrabungen sowie deren Umfang).</i></p> <p><i>Ferner wird sich die Kaltluftabflussmöglichkeit gebäudeplanungsbedingt auf einen Korridor von künftig lediglich ca. 16 m nördlich des Verbrauchermarkt-Baufensters beschränken. Unklar ist schließlich, ob die dort festgesetzte öffentliche Grünfläche P1 bereits im bestehenden Bebauungsplan, oder nunmehr als Erweiterung festgesetzt wurde. Für den letzteren Fall wäre neben dem gebäudebedingt entstehenden Kaltluftstau ein solcher auch durch Vegetation zu besorgen.</i></p> <p><i>Aus den vorgenannten Gründen halten wir im weiteren Verfahren eine weinbausachverständige Begutachtung / Auswirkungsprognose auf das weiter oberhalb verbleibende Reb Gelände für erforderlich. Dem/der beauftragten Sachverständigen ist dabei die künftig geplante Geländetopographie / Gebäudekubatur und Bepflanzungsplanung als Beurteilungsgrundlage zu Verfügung zu stellen. Eine Liste der derzeit tätigen, amtlich vereidigten Sachverständigen für Weinbau der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz haben wir im Anhang beigelegt.</i></p> <p><i>Bedenken sind von hier aus ferner dahingehend vorzutragen, dass lt. Bauleitplanentwurf (S.21) der südlich des Pfuhlwiesengrabens verlaufende unbefestigte Gras-/Erdweg entfallen soll. Dieser ist zwar nicht als gemeindeeigener Wirtschaftsweg ausgewiesen, nimmt augenscheinlich</i></p>	<p>Im Rahmen eines Klimagutachtens wurden die klimaökologischen Auswirkungen des geplanten Einkaufsmarktes im Hinblick auf eine Spätfrostgefährdung angrenzender Rebflächen untersucht. Hierbei wurden einander zwei unterschiedliche Modelle der Marktordnung gegenübergestellt. Modell 1 entspricht der Variante aus dem Bebauungsplan (Vorentwurf vom 07.11.2018, Grundlage für das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB), in Modell 2 wird der Einkaufsmarkt um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben angeordnet. Das Klimagutachten kam zu dem Ergebnis, dass das Modell 2 das klimaökologisch bessere Modell ist. Aus diesem Grund wird der Entwurf des Bebauungsplanes nun überarbeitet und gem. dem Vorschlag aus Modell 2 angeordnet.</p> <p>Der Anteil an von Spätfrost betroffenen Rebflächen wird hierdurch deutlich reduziert.</p> <p>Ein Erhalt des am Pfuhlwiesengrabens verlaufenden Erdwegs ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich, da dies zu zu großen Flächenverlusten führen würde, die eine Ansiedlung des Marktes mit ausreichend großen Stellplatzflächen verhindern.</p>	
---	---	--

<p><i>jedoch eine Entlastungsfunktion des oberhalb nördlich entlang der Wohnbebauung verlaufenden Hupterschließungswegs Plan-Nr. 1520/3 wahr.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund wären in Bezug auf den am Pfuhlwiesengraben verlaufenden Gras-/Erdweg ggf. geeignete Regelungen mit den betroffenen Flächenbewirtschaftern zu treffen (bspw. Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts). Zudem sehen wir die auch vom landwirtschaftlichen Verkehr benötigte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung südlich geplanten Verbrauchermarktes deutlich zu nahe an dessen Baufenster herangerückt.</i></p> <p><i>Nicht verständlich ist ferner die vorgesehene verkehrliche Erschließung des geplanten Verbrauchermarkt Stellplatzes vom Diedesfelder Weges aus. Diese ist lediglich symbolisch und einheitlich orangefarben als Sondergebiet gekennzeichnet.</i></p> <p><i>Wir halten eine entsprechend unmissverständliche Plan-darstellung der Fahrgassenbreite wie auch der geplanten Befestigungsart / Kurvenradien für erforderlich. Dies gilt auch für das über den bestehenden Hauptwirtschaftsweg Plan-Nr. 1520/3 hinweg in 4,5 m Breite vorgesehene rein rechtlich wirksame Geh- und Fahrrecht, welches zugunsten „der Allgemeinheit“ festgesetzt werden soll.</i></p> <p><i>In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen halten wir es für erforderlich, dass nicht nur auf die Beachtung der</i></p>	<p>Die verkehrliche Erschließung des Verbrauchermarktes ist im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt. Ein Ein- und Ausfahrtsbereich in Richtung Diedesfelder Weg ist durch Planzeichen festgesetzt. Die Regelung von Befestigungsart und Kurvenradien auf dem Stellplatz ist nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.</p> <p>Eine Beachtung des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz beinhaltet natürlich auch dessen Einhaltung.</p>	
--	--	--

<p><i>nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände, sondern auch auf deren Einhaltung hingewiesen wird. Gleiches gilt auch für evtl. Einfriedungen.</i></p> <p><i>Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass zu benachbart angrenzenden Weinbergen zwingend ein Mindestabstand dergestalt einzuhalten ist, dass die uneingeschränkte maschinelle Bewirtschaftbarkeit sichergestellt bleibt. Dies gilt auch für evtl. vorgesehene Versickerungs- und Verdunstungsmulden.</i></p> <p><i>Nachdem lt. Umweltbericht (S.38) noch der Standort plan-externer Ausgleichmaßnahmen ermittelt werden muss, bitten wir auch diesbezüglich um Überlassung entsprechender Unterlagen, um im Rahmen des o.a. Bauleitplanverfahrens insgesamt abschließend Stellung nehmen zu können.“</i></p> <p>Anlage: LWK-Sachverständigenliste Weinbau</p>	<p>Durch die vorgesehene Planänderung mit der Drehung des Marktes wird die maschinelle Bewirtschaftbarkeit der angrenzenden Weinberge in jedem Falle weiterhin möglich sein.</p> <p>Im Rahmen der Auslegung der Unterlagen werden auch die Angaben zum externen Ausgleich mit beigefügt.</p>	
--	--	--

STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	KOMMENTIERUNG	BESCHLUSSVORLAGE
<p>47 STADTVERWALTUNG NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE, FACHBEREICH ORDNUNG, UMWELT & BÜRGERDIENSTE, ABT. UMWELT UND LANDWIRTSCHAFT UNTERE WASSERBEHÖRDE Stadthaus IV Hindenburgerstraße 9 a 67433 Neustadt an der Weinstraße</p>		
<p><u>Schreiben vom 08.02.2019</u></p> <p><i>„im Gebiet, das überplant wird, befindet sich im Norden der Pfuhlwiesengraben, der hier in unterschiedlichen Punkten tangiert ist. Einerseits soll das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt eingeleitet werden und andererseits dem Bachlauf die Möglichkeit der naturnahen Entwicklung gegeben werden (Ziffern 1.8 und 1.12 der Textfestsetzungen). Wie in der Begründung näher dargestellt, ist derzeit die naturnahe Entwicklung des Gewässers stark eingeschränkt und soll durch Rückbaumaßnahmen und einen Gewässerrandstreifen die Entstehung eines Auensystem des Pfuhlwiesengrabens als Maßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB angestoßen werden.</i></p> <p><i>Unklar ist hier, in welcher Weise die Rückhaltevorrichtung für eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers vorgesehen ist. Wir bitten um nähere Angaben, ob die</i></p>	<p>Im Vergleich zum Scoping-Stand des Bebauungsplanes haben sich als Ergebnis aus dem Klimagutachten Standort und Lage des Marktes verändert. Der Markt ist nun parallel zum Pfuhl-</p>	<p>Der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße beschließt im Vergleich zum Scoping-Stand des Bebauungsplanes die Drehung und Neupositionierung des Einkaufsmarktes entsprechend der dem Klimagutachten zugrunde liegenden Alternative 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vorgesehene Verbrauchermarkt wird um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben verschoben. <p>Der Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird auf 10 m vergrößert. In dem 10 m-Abstand zum Pfuhlwiesengraben</p>

<p><i>Rückhaltung direkt am Markt oder über offene Mulden erfolgen soll, und wo diese im gegebenen Fall platziert werden sollen.</i></p> <p><i>Um die Menge des anfallenden Niederschlagswassers und somit die Belastung für das Gewässer im Starkregenfall zu reduzieren, sind Gründächer verbindlich vorzusehen.</i></p> <p><i>Die teilweise Überplanung des wasserrechtlich festgelegten 10m-Bereiches des Gewässers mit Parkplätzen steht im Widerspruch zur Doppelfunktion des Gewässers einschließlich des Schutzraumes sowohl zur Niederschlagswasserbewirtschaftung als auch zum Ausgleich nach § 14 BNatSchG. Dieser Bereich ist daher von jeglicher Bebauung, wie es hier in Form von Parkplätzen vorgesehen ist, freizuhalten.“</i></p>	<p>wiesengraben am nördlichen Rand des Plangebietes orientiert. Zum Pfuhlwiesengraben wird ein Abstand von 10 m eingehalten. In der Abstandsfläche ist eine Rückhaltemulde für das Niederschlagswasser vorgesehen.</p> <p>Begrünte Dächer werden verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	<p>wird ein Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken vorgesehen.</p> <p>Im Bebauungsplan wird eine Dachbegrünung festgesetzt.</p>
--	--	---

STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	KOMMENTIERUNG	BESCHLUSSVORLAGE
<p>56 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD - ABT. 4 RAUMORDNUNG, NATURSCHUTZ, BAUWESEN – REFERAT 41 – RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG Friedrich-Ebert-Straße 14 67433 Neustadt an der Weinstraße</p>		
<p><u>Schreiben vom 05.02.2019</u></p> <p><i>„zu der o.g. Bauleitplanung fand am 05.02.2019 in unserem Haus eine Besprechung statt (Teilnehmer s. Anhang), die zu dem folgenden Ergebnis geführt hat:</i></p> <p><i>Der vorgesehene Standort für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Ortsbezirk Hambach liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und ist daher nicht städtebaulich integriert (Z 58 LEP IV). Demzufolge wäre für die Bauleitplanung zunächst ein Zielabweichungsverfahren oder eine von der Kommune initiierte konzeptionelle Aufarbeitung des vorgesehenen Standorts erforderlich.</i></p> <p><i>Seitens der SGD Süd wurde angeraten, das Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2011 zu aktualisieren. Diese Vorgehensweise bietet sich an, da diese Fortschreibung aufgrund des veralteten Konzepts und der inzwischen eingetretenen Veränderungen in der Einzelhandelsversorgung ohnehin demnächst angegangen werden müsste.</i></p>	<p>Der Anregung der SGD SÜD wird bereits gefolgt.</p> <p>Die Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße wird derzeit fortgeschrieben mit dem Ziel das Planungsgebiet als Ergänzungsstandort „Versorgungsbereich Nahversorgung“ aufzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><i>Wie besprochen wird zu der Bauleitplanung eine schriftliche Stellungnahme der SGD Süd erst nach der Abstimmung eines Entwurfs des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzepts erfolgen.“</i></p>		
<p>STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</p>	<p>KOMMENTIERUNG</p>	<p>BESCHLUSSVORLAGE</p>
<p>57 STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ Postfach 10 10 23 67410 Neustadt an der Weinstraße</p>		
<p><u>Schreiben vom 30.01.2019</u></p> <p><i>„Zu den o.g. Entwürfen nehme ich wie folgt Stellung:</i></p> <p>A. Allgemeine Wasserwirtschaft</p> <p><i>Im Bebauungsplan-Entwurf schließt das Plangebiet nördlich den Pfuhlwiesengraben (Gewässer III. Ordnung) mit ein, der ab der Straße „Diedesfelder Weg“ verrohrt ist und auf Höhe des letzten Tennisplatzes wieder offen verläuft. Auch für ein temporär trockenfallendes Gewässer wie der Pfuhlwiesengraben ist im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie eine Verbesserung der bestehenden Verhältnisse zu erreichen.</i></p> <p><i>Eine Überflutungsgefährdung bzw. Hochwassergefährdung durch Starkniederschlagsereignisse kann hier nicht</i></p>		

<p><i>ausgeschlossen werden, da das Gelände westlich des geplanten Marktes ansteigt sowie nach meiner Auffassung der Pfuhlwiesengraben im Vergleich zum Einzugsgebiet kein ausreichendes Abflussprofil besitzt. Es wird empfohlen, vorsorglich Fläche als Puffer für den Hochwasserfall einzuplanen sowie für zukünftige evtl. erforderliche Maßnahmen am Gewässer (Gewässerunterhaltung, Aufweitung des Gewässers zwecks Schaffung von Retentionsraum) freizuhalten.</i></p> <p><i>Um dies dauerhaft zu sichern, wird empfohlen, auf dieser noch nicht bebauten Fläche entlang des südlichen Ufers des Pfuhlwiesengrabens einen Streifen von 5-10 m dauerhaft von zukünftiger Bebauung und für zukünftige evtl. erforderliche Maßnahmen am Gewässer freizuhalten, z.B. indem dieser Streifen in den Besitz der Stadt Neustadt überführt wird. Auf eine dauerhafte Zuwegung für die erforderlichen Maßnahmen am Pfuhlwiesengraben wie z.B. Gewässerunterhaltung ist zu achten.</i></p> <p><i>B. Schmutzwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung / Starkregen / Hochwasserschutz:</i></p> <p><u><i>Schmutzwasser:</i></u> <i>Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (ZKA Neustadt) zuzuführen. In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System wird davon ausgegangen, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5- 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100 durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft</i></p>	<p>Im Vergleich zum Scoping-Stand des Bebauungsplanes haben sich als Ergebnis aus einem Klimagutachten Standort und Lage des Marktes verändert. Der Markt ist nun parallel zum Pfuhlwiesengraben am nördlichen Rand des Plangebietes orientiert. Zum Pfuhlwiesengraben wird ein Abstand von 10 m eingehalten. In der Abstandsfläche ist eine Rückhaltemulde für das Niederschlagswasser vorgesehen. Damit werden die Anregungen der SDG Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz umgesetzt. Die Erreichbarkeit des Pfuhlwiesengrabens für Pflegemaßnahmen bleibt gewährleistet.</p> <p>Nach aktuellem Kenntnisstand kann eine ordnungsgemäße Entsorgung des Schmutzwassers gewährleistet werden, zumal im Markt selbst nur geringe Mengen an Schmutzwasser anfallen werden.</p>	<p>Der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße beschließt im Vergleich zum Scoping-Stand des Bebauungsplanes die Drehung und Neupositionierung des Einkaufsmarktes entsprechend der dem Klimagutachten zugrunde liegenden Alternative 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der vorgesehene Verbrauchermarkt wird um 90° gedreht und in Richtung Pfuhlwiesengraben verschoben. <p>Der Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird auf 10 m vergrößert. In dem 10 m-Abstand zum Pfuhlwiesengraben wird ein Regenrückhaltebecken und Versickerungsbecken vorgesehen.</p>
---	---	--

unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird. Nähere Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind hier im Haus nicht bekannt.

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den un bebauten Zustand angenähert werden. Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag -> Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (1 2/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf

Im Bebauungsplan ist eine getrennte Ableitung des Niederschlagswassers in den Pfuhlwiesengraben über eine geeignete Rückhalte- und Versickerungseinrichtung festgesetzt. Damit werden die Vorgaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung eingehalten. Zudem wird in den Bebauungsplan noch die Festsetzung einer Dachbegrünung aufgenommen. Die Anregungen der SDG Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz werden somit beachtet.

<p><i>möglichst vollständig wieder herzustellen! Es wird angeraten, die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.</i></p> <p><u><i>Starkregen / Hochwasserschutz:</i></u> <i>Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann! Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Neustadt und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten! Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen. Ergänzend wird wegen der Thematik Niederschlagswasserbewirtschaftung und Starkregen angemerkt, dass der umliegende tangierte Bereich im Trennsystem entwässert wird. Auf die wasserrechtliche Erlaubnis vom 06.02.1998 (566-111 Ne 09/96) wird hierbei Bezug genommen. Das gewährte Recht deckt derzeit nicht den tatsächlich ausgeübten Umfang ab. Es kommt wohl von weiteren Flächen Niederschlagswasser zum Abfluss. Unabhängig von der Frage der Ausgleichs-/Rückhalteerfordernis für diese Flächen liegt örtlich wohl kein ausreichendes Rückhaltevolumen zur Verfügung. Die Stadt wurde aufgefordert, einen Aktualisierungsantrag vorzulegen. Dieser steht noch aus. Der tangierte Bereich des Pfuhl-</i></p>	<p>Am 23. Januar 2020 fand zum Thema Entwässerung ein Abstimmungstermin statt, an dem die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd und der Eigenbetrieb Stadtentsorgung der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße teilgenommen haben. In diesem Abstimmungstermin wurde das Entwässerungskonzept im Groben abgestimmt und Einvernehmen erzielt.</p> <p>Hierin werden Nachweise geführt, dass der geplante Lebensmittelmarkt die Hochwasserlage nicht verschärft. Hierzu dienen das geplante Gründach, die Rückhalte- und Sedimentationsbecken unter den Parkplätzen wie auch der Rückhalte- und Sickerraum unter der Mulde an der Nordseite des Marktes.</p> <p>Die weitere Detailplanung erfolgt im Zuge der Genehmigungsplanung.</p>	
---	--	--

wiesengraben wurde in den vergangenen Jahren wiederholt, mindestens einmal jährlich weißlich verfärbt / verunreinigt. Der Verursacher konnte bisher nicht ermittelt werden. Eine verstärkte Ursachenforschung / Unterbindung ist in Angriff zu nehmen. Anzumerken ist auch, dass im tangierten Bereich sich auch eine Ablaufleitung / Einleitung vom Freibad Hambach befindet. Auch der Umfang dieser Einleitung bedarf der näheren Betrachtung. Sollte die Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form einer Versickerung vor Ort bodentechnisch nicht möglich sein und stattdessen eine Einleitung in den Pfuhlwiesengraben als nächstes Gewässer geplant werden, so wird darauf hingewiesen, dass damit gemäß § 28 Landeswassergesetz (LWG) Maßnahmen zum Ausgleich der Wasserführung erforderlich sind. Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist daher unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, den spezifischen Randbedingungen und den Zielsetzungen nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen.

C. Bodenschutz

Allgemein:

Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen sind z. Zt. im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Ihnen später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anla-

Mittlerweile durchgeführte Baugrunduntersuchungen belegen, dass im gesamten Baufeld oberflächennah Auffüllungen angetroffen wurden. Der gesamte Bereich wurde nach Recherchen in der Stadtverwaltung vor einigen Jahrzehnten kurzfristig als eine Art Gemeindepüldeponie genutzt, in dem kleinteil-

<p><i>gen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</i></p> <p><u><i>Nachnutzung bei Weinbaustandorten:</i></u> <i>„Die Anwendung von kupferhaltigen Pflanzenschutzmitteln auf Weinbaustandorten führt zu einer Anreicherung von Kupfer in den Böden. Insbesondere bei Nutzungsänderungen und Baulandausweisungen bedurfte es einer landeseinheitlichen Regelung hinsichtlich des Umgangs mit Bodenmaterial aus Weinbergböden. Das Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung ist gemeinsam mit dem Finanzministerium als oberste Baubehörde zu dem Ergebnis gekommen, dass bis zu einem Kupfergehalt von 200 mg/kg Boden eine uneingeschränkte Nutzgartennutzung zulässig ist, bis 400 mg/kg möglichst eine umweltverträgliche Verwertung nach abfallwirtschaftlich-bodenschutzrechtlichen Anforderungen im Planungsgebiet realisiert werden soll und bei Kupfergehalten > 400 mg/kg grundsätzlich eine Entsorgung/Deponierung in Frage kommt. (siehe auch „2013- Kupfer in Weinbergböden - Berücksichtigung bei der Bauleitplanung und in Baugenehmigungsverfahren“ - GStB-Nachrichten Nr. 0094 vom 26.04.2013, Az.: 610-11,611-17,672-10 RB/sr:</i></p>	<p>lig Siedlungsabfälle verfüllt und mit kulturfähigem Boden überdeckt wurde. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wird die SDG Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz von dieser Tatsache informiert. Die entsprechenden Untersuchungen werden zur Verfügung gestellt (siehe Anlage).</p> <p>Baugrunduntersuchungen im Plangebiet wiesen keine erhöhten Belastungen mit Kupfer nach.</p>	
---	---	--

<p>https://mueef.rlp.de/de/themen/klima-und-ressourcen-schuWbodenschuWrundschreiben-und-arbeitshilfenrundschriften/</p> <p><u>Auffüllung:</u> <i>Da das Plangebiet im östlichen Bereich tiefer liegt als das hier angrenzende Gelände der Feuerwehr, wird davon ausgegangen, dass hier eine Auffüllung erfolgen wird. Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen — Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter https://mueef.rlp.de/de/themen/klima-und-ressourcen-schutzlbodenschutzrundschriften-und-arbeitshilfen/) hingewiesen.“</i></p>	<p>Für das Plangebiet liegt eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung vor. Hierdurch wird die Beachtung der entsprechenden Vorschriften sichergestellt.</p>	
---	---	--

STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	KOMMENTIERUNG	BESCHLUSSVORLAGE
<p>58 SWR Neckarstraße 230 70190 Stuttgart</p>		
<p><u>Schreiben vom 11.01.2019</u></p> <p><i>„vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen. Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch die Neuaufstellung nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine Richtfunkstrecken des SWR betroffen.</i></p> <p><i>Wir weisen ferner darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z.B. metallische Fassadenverkleidungen sind potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</i></p> <p><i>Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.“</i></p>	<p>Die Stellungnahme des SWR wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Bebauungsplanumsetzung beachtet. Aufgrund der Lage und der Höhenentwicklung des geplanten Marktes sind Beeinträchtigungen beim Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen sehr unwahrscheinlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	KOMMENTIERUNG	BESCHLUSSVORLAGE
61 VERKEHRSVERBUND RHEIN-NECKEAR GMBH B1 3-5 68159 Mannheim		
<p><u>Schreiben vom 24.01.2019</u></p> <p><i>„Die Belange des VRN werden durch den vorliegenden B-Plan nicht berührt. Bitte informieren Sie uns frühzeitig, falls es durch Baumaßnahmen zu Behinderungen im Straßen- und somit auch im Busverkehr kommt.“</i></p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Benachrichtigung erfolgt, wenn erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	KOMMENTIERUNG	BESCHLUSSVORLAGE
62 VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ Pestalozzistraße 4 76829 Landau		
<p><u>Schreiben vom 22.01.2019</u></p> <p><i>„sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>1. Aus der Sicht des Liegenschaftskatasters:</p> <p><i>Die dargestellten Grundstücke stimmen mit dem Kataster-nachweis überein. Für die geometrische Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Pla-nungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenhei-ten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden.</i></p> <p>2. Aus der Sicht der Bodenordnung:</p> <p><i>Eine gesetzliche Umlegung ist nur dann erforderlich, wenn die private Umlegung nicht greift.</i></p> <p>3. sonstige Anmerkungen:</p> <p><i>Gegen den Bebauungsplan gibt es unsererseits keine Ein-wendungen.“</i></p>		
<p>STELLUNGNAHMEN IM RAHMEN DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE</p>	<p>KOMMENTIERUNG</p>	<p>BESCHLUSSVORLAGE</p>
<p>64 VODAFONE GMBH / VODAFONE KABEL DEUTSCHLAND GMBH</p>		
<p><u>Schreiben vom 06.02.2019</u></p> <p><i>„Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><i>Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:</i></p> <p><i>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</i></p> <p><i>Neubaugebiete.de@vodafone.com</i></p> <p><i>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</i></p> <p><i>Weiterführende Dokumente:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Kabelschutzanweisung Vodafone</i>• <i>Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland</i>• <i>Zeichenerklärung Vodafone</i>• <i>Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland</i>		
---	--	--

Folgende Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 11.01.2019 um Stellungnahme bis einschließlich 11.02.2019 gebeten.

- Amprion GmbH, Dortmund
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht
- Behindertenvertretung der Stadt Neustadt an der Weinstraße
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUSBw)
- Bundesnetzagentur. Berlin
- Creos Deutschland GmbH
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI 11

- Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunk-Trassenauskunft, Bayreuth
- Deutsche Telekom Beka Trassenschutz, Bayreuth, (Richtfunk ausgelagert an Ericsson)
- Deutscher Wetterdienst, Essen
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, Abt. Landentwicklung, ländl. Bodenordnung
- Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt am Main
- ESN, Kaufmännische Abteilung
- ESN, Technik
- Finanzamt, Einheitswertstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Finanzamt, Bewertungsstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Forstamt Haardt, Landau
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte, Koblenz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer
- Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach, Ludwigshafen
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung, Ludwigshafen
- Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation KGaA
- Katholischer Pfarrverband, Neustadt an der Weinstraße
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt
- Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Landau
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Luftverkehr, Hahn
- Landesbetrieb Mobilität, Autobahnamt Montabaur
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- falzwerke AG Netzservice Regionalnetz, Ludwigshafen
- Polizeipräsidium Rheinpfalz, Neustadt an der Weinstraße
- Protestantisches Verwaltungsamt, Neustadt an der Weinstraße
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Bauaufsicht (230)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle (230)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde (230)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung (420)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, FB. Familie, Jugend und Soziales (400)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Gebäudemanagement (150)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Grünflächen (250)

- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz (114)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften (210)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung (210)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Schule und Sport (540)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Tiefbau (240)
- Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Südwestrundfunk (SWR), Stuttgart
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Düsseldorf
- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) Mannheim
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz, Gutachterausschuss
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz, Umlegungsausschuss
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Unterföhring
- Vodafone GmbH Region Süd-West, Stuttgart (Richtfunk)
- WEG, Wirtschaftsförderung
- Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neustadt an der Weinstraße
- Zweckverband Schienenpersonennahverkehr, Kaiserslautern

Nachbargemeinden:

- Gemeinde Haßloch
- Verbandsgemeinde Deidesheim
- Verbandsgemeinde Lambrecht
- Verbandsgemeinde Maikammer
- Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen

Keine Bedenken äußerten folgende Träger öffentlicher Belange:

- Amprion GmbH
- Rheinland-Pfalz – Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion – Außenstelle Schulaufsicht
- Creos Deutschland GmbH
- Deutsche Bahn AG- DB Immobilien – Region Mitte
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz – Abt. Landentwicklung / Ländliche Bodenordnung
- Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
- Generaldirektion Kulturelles Erbe - Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Abt. Gesundheitsamt
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- Verbandsgemeinde Deidesheim
- Verbandsgemeinde Maikammer – Fachbereich 3 Bauen
- Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen
- Vodafone GmbH Region Süd-West, Stuttgart (Richtfunk)

Keine Stellungnahme abgegeben haben folgende Träger öffentlicher Belange:

- Behindertenvertretung der Stadt Neustadt an der Weinstraße
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUSBw)
- Bundesnetzagentur. Berlin
- Deutsche Telekom Beka Trassenschutz, Bayreuth, (Richtfunk ausgelagert an Ericsson)
- ESN, Kaufmännische Abteilung
- ESN, Technik
- Finanzamt, Einheitswertstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Finanzamt, Bewertungsstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Forstamt Haardt, Landau
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach, Ludwigshafen
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern
- Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation KGaA
- Katholischer Pfarrverband, Neustadt an der Weinstraße
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Landau
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Luftverkehr, Hahn
- Landesbetrieb Mobilität, Autobahnamt Montabaur
- Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz, Ludwigshafen
- Polizeipräsidium Rheinland-Pfalz, Neustadt an der Weinstraße

- Protestantisches Verwaltungsamt, Neustadt an der Weinstraße
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Bauaufsicht (230)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle (230)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde (230)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung (420)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, FB. Familie, Jugend und Soziales (400)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Gebäudemanagement (150)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Grünflächen (250)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz (114)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften (210)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung (210)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Schule und Sport (540)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Tiefbau (240)
- Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz
- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz, Umlegungsausschuss
- WEG, Wirtschaftsförderung
- Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neustadt an der Weinstraße
- Zweckverband Schienenpersonennahverkehr, Kaiserslautern
- Gemeinde Haßloch
- Verbandsgemeinde Edenkoben
- Verbandsgemeinde Lambrecht