

## Flächennutzungsplan-Teiländerung

# "Im Brühl"

im Ortsbezirk Hambach

## Begründung mit Umweltbericht

Dezember 2020

Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen

Abt. 220 Bauleitplanung

Marktplatz 1

67433 Neustadt an der Weinstraße

## **Flächennutzungsplan-Teiländerung für den Bereich „Im Brühl“**

Bearbeitet im Auftrag der

### **GLM Gewerbeimmobilien GmbH & Co. KG**

Multring 26  
69469 Weinheim

In Zusammenarbeit mit der

### **Stadt Neustadt an der Weinstraße**

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

Verfahrensbetreuung:

### **ARGUS CONCEPT**

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH  
Gerberstraße 25  
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath (Grünordnung)

Stand: **16.11.2020**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<u>1</u> <u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>1.1</u> <u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
<b>1.1.1</b> <b>Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Hambach und Diedesfeld</b>	1
<b>1.1.2</b> <b>Schaffung von Arbeitsplätzen</b>	2
<u>1.2</u> <u>GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL</u>	<u>2</u>
<b>1.2.1</b> <b>Untersuchte Planungsalternativen</b>	3
<u>2</u> <u>VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN</u>	<u>6</u>
<u>3</u> <u>INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET</u>	<u>7</u>
<u>3.1</u> <u>LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE</u>	<u>7</u>
<u>3.2</u> <u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>7</u>
<u>3.3</u> <u>DERZEITIGE SITUATION UND VORHANDENE NUTZUNGEN / UMGEBUNGSNUTZUNG</u>	<u>8</u>
<u>4</u> <u>VORGABEN FÜR DIE PLANUNG</u>	<u>9</u>
<u>4.1</u> <u>VORGABEN DER RAUMORDNUNG</u>	<u>9</u>
<b>4.1.1</b> <b>Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (Fassung vom 14. Oktober 2008)</b>	9
<b>4.1.2</b> <b>Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERPRN 2014)</b>	11
<u>5</u> <u>DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES</u>	<u>14</u>
<u>6</u> <u>INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN STROM</u>	<u>15</u>
<u>7</u> <u>UMWELTBERICHT</u>	<u>15</u>
<u>8</u> <u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG</u>	<u>16</u>
<u>8.1</u> <u>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	<u>16</u>
<b>8.1.1</b> <b>Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung</b>	16
<b>8.1.2</b> <b>Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile</b>	16
<b>8.1.3</b> <b>Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege</b>	16
<b>8.1.4</b> <b>Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung</b>	17
<b>8.1.5</b> <b>Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</b>	17

<b>8.1.6</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung</b>	17
<b>8.1.7</b>	<b>Auswirkungen auf alle sonstigen Belange</b>	17
<b>8.2</b>	<b>GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS</b>	17
<b>8.2.1</b>	<b>Argumente für die Teiländerung des Flächennutzungsplanes</b>	17
<b>8.2.2</b>	<b>Argumente gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes</b>	17
<b>8.3</b>	<b>FAZIT</b>	18

## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am 25.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Dammstraße – III. Änderung“ gefasst. Parallel dazu muss auch der Flächennutzungsplan für den Bereich „Im Brühl“ teilgeändert werden.

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

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Im Brühl“ verfolgt die Stadt Neustadt an der Weinstraße folgende Zielvorstellungen:

### 1.1 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

#### 1.1.1 Verbesserung der Nahversorgungssituation in den Stadtteilen Hambach und Diedesfeld

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

Aus diesem Grund wurde zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgung der Hambacher Bevölkerung sowie des Ortsbezirks Diedesfeld im Zuge der Erstellung der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (2011) die Errichtung eines Lebensmittelmarkts im Hambacher Süden angedacht. Die Nahversorgung war damals und ist auch heute bereits im Wesentlichen durch den Discounter „Netto“ (früher „Treff 3000“) nur eingeschränkt gesichert (geringe Marktgröße / geringes Sortiment, nur Discountangebot, ungünstige Parkplatzsituation, schlechte Bausubstanz), wenn auch fußläufig aus dem Zentrum Hambachs gut zu erreichen. Letztlich scheiterte die Aufnahme eines weiteren bzw. besseren Standorts für den Süden Neustadts in das Einzelhandelskonzept, da im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße zum damaligen Zeitpunkt keine entsprechende Grundlage vorhanden war.

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

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

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

Letztendlich fiel aus den in Kapitel 1.2. genannten Gründen die Entscheidung für die Fläche 4. Dieser Standort soll nun zur Verbesserung der Nahversorgungssituation in Hambach und Diedesfeld für einen ca. 1.600 qm großen Vollsortimentmarkt entwickelt werden. Diese Fläche ist im Einzelhandelskonzept 2020 bestätigt worden.

### 1.1.2 Schaffung von Arbeitsplätzen

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

## 1.2 GRÜNDE FÜR DIE STANDORTWAHL

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

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

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

- Der geplante Standort ist aufgrund seiner Lage von sehr vielen Bürgern aus den Stadtteilen Hambach und Diedesfeld sehr gut und schnell zu erreichen.
- Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist unter weitest gehender Vermeidung von Verkehren durch die Ortslage möglich. Reine Wohnstraßen müssen nicht durchquert werden.
- Der Standort des Plangebietes ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als sogenannten „Weißfläche“ ausgewiesen, die allein der kommunalen Steuerung unterliegt.
- Das Plangebiet entspricht der Vorgabe der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Aufgrund der Lage zwischen Schwimmbad, Diedesfelder Weg, Weinstraße, Mittelhambacher Straße und Dammstraße kommt es zu keiner Ausweitung des Siedlungskörpers in den Außenbereich. Das Landschaftsbild kann weitestgehend geschont werden. Das Planungsgebiet ist somit städtebaulich gut in den Stadtteil Hambach integriert.
- Aufgrund seiner relativ ebenen Topographie ist der Bau des Marktes und der Stellplätze ohne umfassende Bodeneingriffe oder Terrassierungsarbeiten möglich.

- Da der im Auftrag der Edeka Südwest agierende Immobilienentwickler sich alle für den Bau des Marktes erforderlichen Flächen über Optionsverträge gesichert hat, sind bodenordnerische Maßnahmen nicht erforderlich. Eine schnelle Realisierung des Vollsortimentmarktes nach der Schaffung von Baurecht ist möglich.

### 1.2.1 Untersuchte Planungsalternativen

Die weiteren untersuchten Planungsalternativen lassen sich zusammengefasst wie folgt charakterisieren:

#### Fläche 1 – Zwischen Dammstraße und Weinstraße



Abbildung 1: Luftbild Fläche 1

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

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

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



Abbildung 2: Luftbild Fläche 2

### Fläche 3 – Östlich Dammstraße und südlich des Parkplatzes am Freibad

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



Abbildung 3: Luftbild Fläche 3

### **Fläche 5 – Mittelhambacher Straße, südlich des Sportplatzes**

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



Abbildung 4: Luftbild Fläche 5

### **Fläche 6 – Weinstraße, südlicher Ortseingang**

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



Abbildung 5: Luftbild Fläche 6

## 2 VERFAHRENSVERLAUF / RECHTSGRUNDLAGEN

Im Vorfeld der Planung wurde geprüft, ob die Aufstellung des Bebauungsplans „Dammstraße – III. Änderung“ im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB erfolgen kann. Dieses Verfahren wurde im Rahmen einer Novelle des BauGB zum 1. Januar 2007 eingeführt. Ziel der Gesetzesnovelle war es unter anderem, die Verfahren für die Aufstellung von Bebauungsplänen, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wesentlich zu beschleunigen. Im § 13a BauGB, der neu ins Gesetz aufgenommen wurde, wird das so genannte „beschleunigte Verfahren“ geregelt. Danach können Bebauungspläne aufgestellt werden, „wenn in ihnen eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (...) festgesetzt wird.

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um eine vollständig innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Hambach gelegene Fläche mit einer Größe von etwa 11.000 qm. Der Bebauungsplan dient der innerörtlichen Nachverdichtung. In dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

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

Hier wird auf § 50 UVPG verwiesen. Hierin heißt es:

### *Bauleitpläne*

*(1) Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 sowie nach den §§ 3 bis 13 im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine nach diesem Gesetz vorgeschriebene Vorprüfung entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt wird.*

Der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße hat daher beschlossen, den Bebauungsplan „Dammstraße – III. Änderung“ im Regelverfahren durchzuführen. Diese Entscheidung für das Regelverfahren macht eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erst erforderlich.

Der Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Im Brühl“ wird unter Beachtung der aktuellen relevanten Bau- und Umweltgesetzgebung erstellt. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der entsprechenden Rubrik der Planzeichnung zu entnehmen.

### 3 INFORMATIONEN ZUM PLANGEBIET

#### 3.1 LAGE DES PLANGEBIETS, TOPOGRAPHIE

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



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

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

#### 3.2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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

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

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





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

Die Umgebungsnutzung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:

- Im Norden befinden sich die Fläche des Hambacher Freibades.
- Östlich des Plangebietes erstrecken sich ein kleiner Parkplatz sowie die Sportstätten Hambach mit einem Fußballfeld und Tennisanlagen sowie einem zugehörigen Vereinsheim mit Parkplätzen.
- Südlich des Plangebietes ist die Wohnbebauung der Mittelhambacher Straße vorzufinden.
- In Richtung Westen setzen sich die Weinbergflächen fort.

## 4 VORGABEN FÜR DIE PLANUNG

### 4.1 VORGABEN DER RAUMORDNUNG

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

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

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

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

Das Landesentwicklungsprogramm von Rheinland-Pfalz legt für den großflächigen Einzelhandel mehrere Ziele und Grundsätze fest (siehe hierzu auch „Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines EDEKA-Marktes in Neustadt a.d.W., Hambach, Diedesfelder Weg, gem. § 11 Abs. 3 BauNVO“ – Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH):

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

→ Grundsatz erfüllt:

- Die Ausweisung des Versorgungsstandorts sowie die gute Erreichbarkeit des Standortes für die Hambacher und Diedesfelder Wohnbevölkerung zeigt die Sinnhaftigkeit dieses Standortes.

*Z 57: Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (**Zentralitätsgebot**). Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.*

→ Ziel erfüllt:

- Die Stadt Neustadt an der Weinstraße erfüllt die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums, wodurch die Einrichtung eines Betriebs mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche grundsätzlich möglich wäre. Der Bebauungsplan lässt aber nur eine Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> zu.
- Bei einer tiefergehenden Betrachtung der nahversorgungsstrukturellen Gegebenheiten in den Ortsteilen Hambach und Diedesfeld wird durch die Realisierung des Planvorhabens die Sicherung der Grundversorgung der in den Ortsteilen wohnhaften Bevölkerung deutlich gestärkt.

*Z 58: Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (**städtebauliches Integrationsgebot**). Die städtebaulich integrierten Bereiche (»zentrale Versorgungsbereiche« im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.*

→ Ziel erfüllt:

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

Lebensmittelnaheversorgung vorgesehen werden, so dass das städtebauliche Integrationsgebot erfüllt wird.

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

→ Ziel erfüllt:

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

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

→ Ziel erfüllt:

- Es handelt sich lediglich um einen Nahversorgungsbetrieb ohne Anschluss von weiteren Fachmärkten. Eine Agglomeration ist im Bebauungsplan ausgeschlossen.

#### **4.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERPRN 2014)**

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

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

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

##### **Zentralitätsgebot:**

*Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Aus-*

*nahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.*

→ Ziel erfüllt:

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

#### **Kongruenzgebot:**

*Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.*

→ Ziel erfüllt:

- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich des geplanten Nahversorgungsmarktes entsprechen dem Kongruenzgebot.

#### **Beeinträchtungsverbot:**

*Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.*

→ Ziel erfüllt:

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

#### **Integrationsgebot:**

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

→ Ziel erfüllt:

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

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

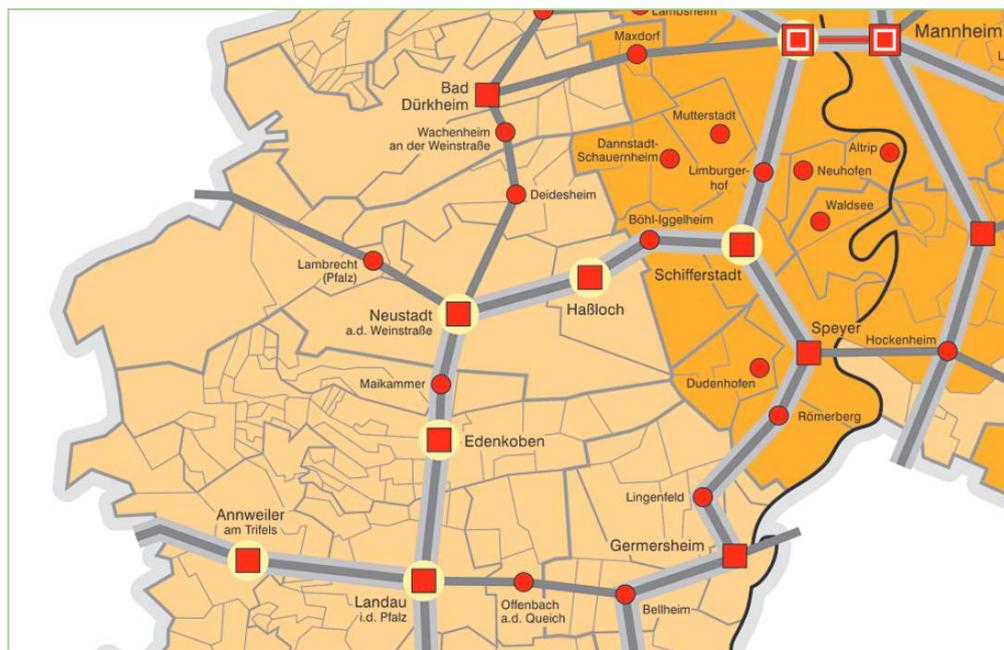


Abbildung 9: Raumstruktur – Ausschnitt Raumstrukturkarte (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

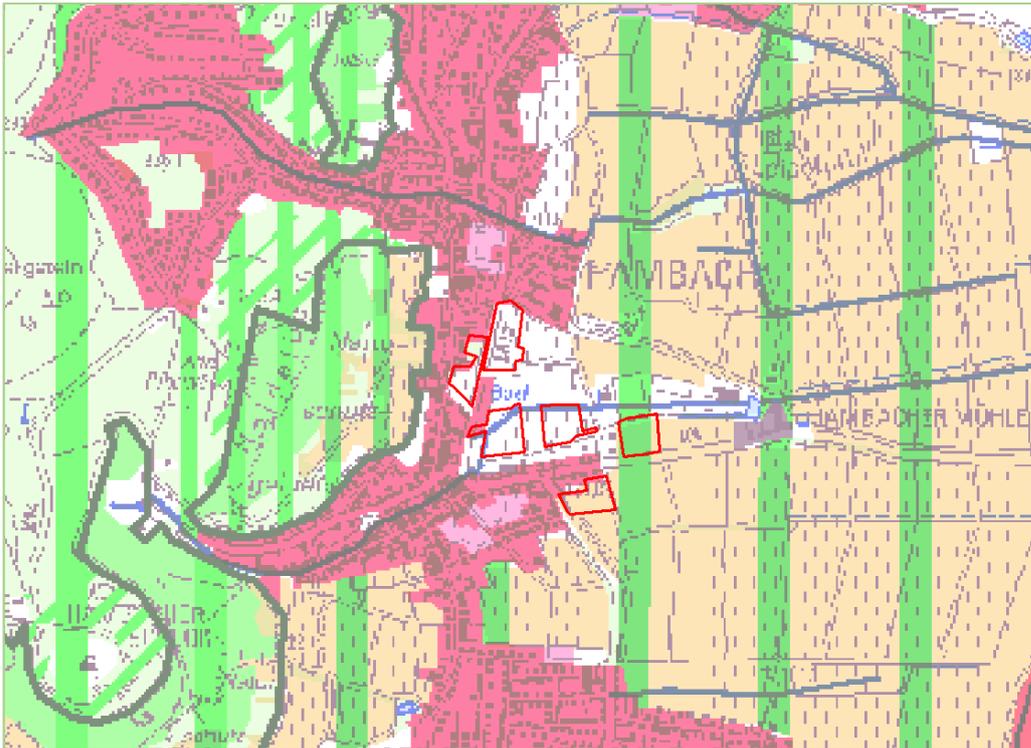


Abbildung 10: Lage der untersuchten Flächen – Ausschnitt Raumnutzungskarte (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar)

## 5 DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

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

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

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

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

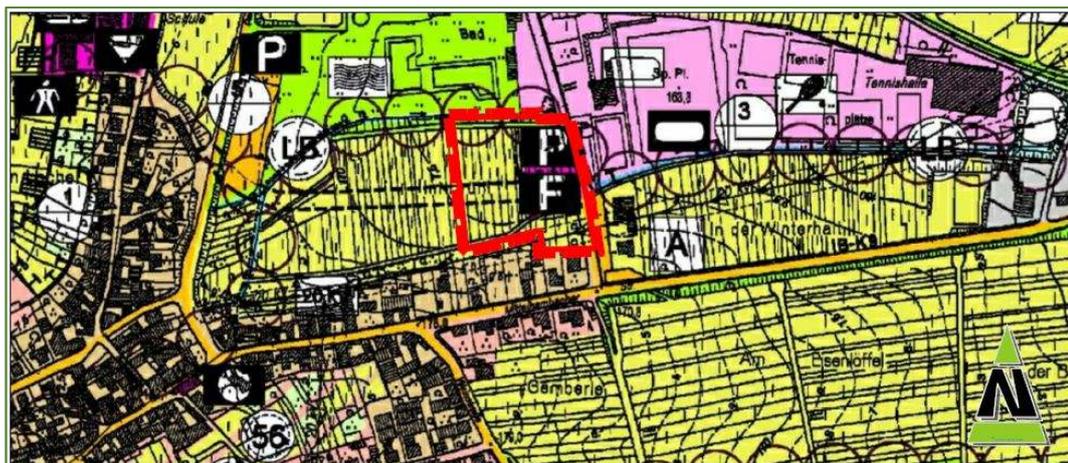


Abbildung 11: FNP (Bestand)

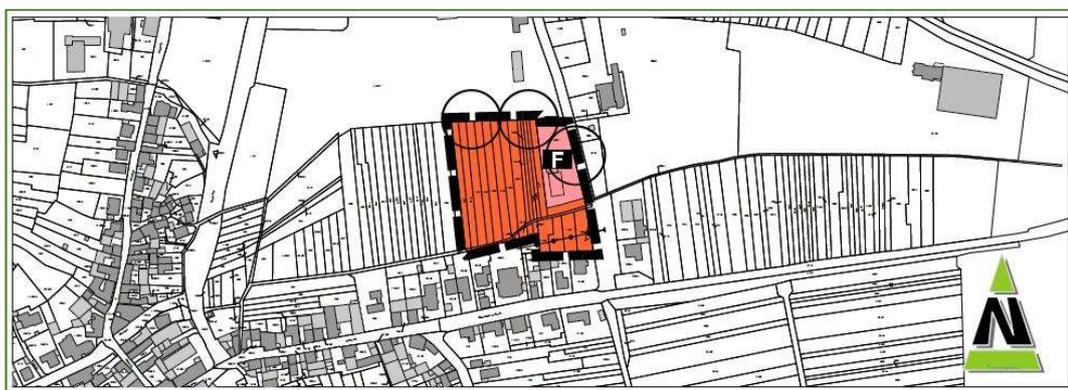


Abbildung 12: FNP (Planung)

## 6 INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN STROM

Im Bereich des Flächennutzungsplans befinden sich Freileitungen der Pfalzwerke Netz AG, die (teilweise) ausgewiesen sind. Bei sämtlichen Freileitungen ist zu berücksichtigen, dass entsprechende Schutzstreifen festgelegt sind. Innerhalb der Schutzstreifen dieser Starkstromfreileitungen bestehen Restriktionen für die Ausführung von Vorhaben z.B. zur Errichtung / Erweiterung baulicher Anlagen und bei Pflanzungen. Die Schutzstreifenbreiten ergeben sich in Abhängigkeit von der Spannungsebene sowie technischen Details und können nicht pauschal vorgegeben werden. Auch die darüber hinaus erforderlichen vertikalen / horizontalen Abstände zur Leitungsinfrastruktur sind von (sicherheits-)technischen Details abhängig und können ebenfalls nicht pauschal vorgegeben werden. Die Prüfung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und Genehmigungsverfahren.

## 7 UMWELTBERICHT

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

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

*oder andere erhebliche Umweltauswirkungen sowie auf erforderliche Aktualisierungen und Vertiefungen beschränken*

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

## **8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG / ABWÄGUNG**

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

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

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

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

### **8.1 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **8.1.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherung der Wohn- und Arbeitsbevölkerung**

Die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine zentrale Aufgabe der Bauleitplanung. Daher ist zu prüfen, ob von den zulässigen Nutzungen unzumutbare Beeinträchtigungen für die angrenzende Bebauung zu erwarten sind. Hierzu wurde auf Ebene des Bebauungsplanes ein Schallschutzgutachten erstellt, in dem die Verträglichkeit der Nutzung der Sonderbauflächen in Nachbarschaft zu den gemischten Bauflächen belegt wurde.

#### **8.1.2 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile**

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

#### **8.1.3 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

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

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

Die Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft sowie die Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung wurden in einer Auswirkungsanalyse auf Bebauungsplan-Ebene untersucht. Danach sind keine negativen Auswirkungen auf die o.g. Belange zu erwarten.

#### **8.1.5 Auswirkungen auf die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

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

#### **8.1.6 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung**

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

#### **8.1.7 Auswirkungen auf alle sonstigen Belange**

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

### **8.2 GEWICHTUNG DES ABWÄGUNGSMATERIALS**

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Im Brühl“ eingestellt. Für die Abwägung wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

#### **8.2.1 Argumente für die Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

- Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und damit zur Verbesserung der defizitären Versorgungssituation in Hambach und Diedesfeld.
- Weiterhin sollen für das bestehende Gebäude der Feuerwehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit geschaffen werden.
- Mit dem Bau des Verbrauchermarktes können auch Arbeitsplätze in einer noch nicht feststehenden Größenordnung (Personal des Marktes) geschaffen werden.

#### **8.2.2 Argumente gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

Gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes wurden im Beteiligungsverfahren in erster Linie seitens der Öffentlichkeit Einwände erhoben. Die wichtigsten Einwände lassen sich wie folgt kurz zusammenfassen:

- Die Notwendigkeit zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in Hambach besteht nicht.
- Die vorhandene wohnortnahe Lebensmittelversorgung wird zerstört.
- Es gibt besser geeignete Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes.

- Der Markt führt zu klimaökologischen Auswirkungen auf die Umgebung.
- Der Schutz des Pfuhlwiesengrabens wurde nicht ausreichend berücksichtigt.
- Die Lärmschutzvorgaben werden nicht eingehalten.
- Ein landwirtschaftlich wertvolles Gebiet wird zerstört.
- Das Vorhaben führt zu einer starken Verkehrsbelastung und in der Folge auch zu einer zunehmenden Verkehrsgefährdung.
- Das Vorhaben führt zu Auswirkungen auf den Artenschutz, u.a. durch Lichtverschmutzung.

### 8.3 FAZIT

Mit der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes soll unter Beachtung der bestehenden planungsrechtlichen Situation und des Charakters der Umgebungsnutzung die Grundlage geschaffen werden, um eine verträgliche Entwicklung der Fläche für die Ansiedlung eines Vollsortimentmarktes zu ermöglichen und zudem das bestehende Feuerwehrhaus zu vergrößern.

Um die Auswirkungen des Vorhabens zu untersuchen und die Umweltverträglichkeit des Vorhabens zu gewährleisten, wurden eine Reihe von Untersuchungen zu den Themen Lärm, Artenschutz, Verkehr, Klima sowie Baugrund und Boden erstellt.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Gutachten wurden die überwiegend aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Einwände geprüft und konnten, wie im Folgenden näher ausgeführt, meist als unbegründet zurückgewiesen werden.

#### Bedarf

Das Einzelhandelskonzept 2011 bewertet die Nahversorgung im Ortsteil Hambach mit dem Treff 3000 (jetzt Netto) lediglich als eingeschränkt gewährleistet. Die quantitative Verkaufsflächenausstattung ist unterdurchschnittlich (0,12 m<sup>2</sup> 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 weiterhin eine Unterversorgung von Hambach und Diedesfeld, oder anders ausgedrückt, die Notwendigkeit einer weiteren Nahversorgung für Hambach und Diedesfeld anzusiedeln und bestätigen auch den nun vorgesehenen Standort für den Lebensmittelversorger.

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.

#### Auswirkungen auf die vorhandene wohnortnahe Lebensmittelversorgung

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 und hierbei auch die genannten Standorte in Hambach (z.B. Netto) untersucht. Diese Einordnung bildet die Grundlage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsverbots. Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben weder die Versor-

gungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Stadt Neustadt an der Weinstraße noch Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen wesentlich beeinträchtigt werden. 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.

#### Bessere Alternativstandorte

Wie in Kapitel 1.2.1 beschrieben, wurden insgesamt 6 Alternativstandorte untersucht. Hierbei wurden die Flächen 4, 5 und 6 als geeignet eingestuft.

Allerdings stehen landesplanerische Belange den Flächen 5 und 6 entgegen. Eine Realisierung eines Marktes wäre hier nur durch ein Zielabweichungsverfahren zu erreichen. Dieses wird hier aufgrund der nicht integrierten Lage in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft und einem Regionalen Grünzug erforderlich. Die Landesplanung lehnt allerdings ein Zielabweichungsverfahren für die nicht integrierten Flächen 5 und 6 ab, solange noch eine geeignete und integriert gelegene Fläche vorhanden ist, für die ein Zielabweichungsverfahren nicht erforderlich ist. Die Entscheidung für Fläche 4 war damit Ergebnis eines längeren Abstimmungsprozesses mit der SGD Süd.

#### Klimaökologische Auswirkungen

Grünes Freiland, d.h. Wiesen, Felder, Brachland und Gartenland mit niedriger Vegetationsdecke produzieren aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung Kaltluft. Die Kaltluft fließt dann dem Gefälle folgend ab und trägt in den Flächen unterhalb des Kaltluftentstehungsgebietes zu einer Durchlüftung der Siedlungen bei.

Im Umfeld des Plangebietes erfüllt damit lediglich der Wingert zwischen Mittelhambacher Straße und Pfuhlwiesengraben eine Funktion zur Kaltluftentstehung. Allein schon aufgrund der Flächengröße ist der Umfang der Kaltluftentstehung sehr gering. Die abfließende Kaltluft fließt in Richtung Osten ab, also in einen Bereich, in dem abgesehen von den Sportanlagen, keine Siedlungsnutzungen mehr vorhanden sind.

Die Funktion einer Kaltluftschneise nimmt das Plangebiet nicht wahr. Dies belegen auch die Ergebnisse aus dem Klimagutachten. So weist das Planungsgebiet bereits heute eine gegenüber dem Umland leicht erhöhte Temperatur zu den Zeitpunkten der stärksten Kaltluftbewegungen kurz vor Sonnenaufgang auf (Abb. 9.2 des Klimagutachtens). Die im Bereich des Haardtrandes entstehende und in Richtung Hambach abfließende Kaltluft endet spätestens an der Dammstraße, die eine deutliche Barriere für die abfließende Kaltluft darstellt.

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

Ansonsten wurden in der Planung klimaökologische Belange nicht außer Acht gelassen. Die festgesetzte Dachbegründung, die Stellplatzbegründung sowie der festgesetzte Umgang mit dem Niederschlagswasser führen allesamt zu einer klimaökologisch ausgleichenden Wirkung und reduzieren mögliche Wärmeinseleffekte.

#### Schutz des Pfuhlwiesengrabens

Zum Pfuhlwiesengraben wird ein ausreichend großer Abstand von 10 m eingehalten. Seine ökologischen Funktionen, die durch abschnittswise Ufer- und Sohlverbau innerhalb der Ortslage ohnehin schon beeinträchtigt sind, werden nicht weiter verschlechtert.

#### Lärmschutz

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes „Dammstraße, 3. Änderung“ wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, das die Auswirkungen durch den

Parkverkehr der Kunden und Mitarbeiter, des Lieferverkehrs sowie der stationären Geräuschquellen (Außengeräte der Haustechnik) auf die umgebende Bebauung untersucht. Weiterhin untersucht wurden die Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück des geplanten Verbrauchermarktes. Die schalltechnische Immissionsprognose kommt zusammengefasst zu folgendem Ergebnis, dass an allen relevanten Immissionsorten die Richtwerte der TA Lärm sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden.

### Landschaftsbild

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.

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 auf Bebauungsplanebene 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.

### Verkehrsbelastung und -gefährdung

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.

Selbst nach der Realisierung des Marktes wird die Mittelhambacher Straße noch deutlich unter der gegenwärtigen Verkehrsmenge auf der Weinstraße in Richtung Diedesfeld liegen.

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 Ver-

kehrsteilnehmer 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.

Alle untersuchten Knotenpunkte, einschließlich der Ein- und Ausfahrt zum Lebensmittelmarkt sind mit einer sehr guten Qualität leistungsfähig.

Dennoch prüft die Stadt Neustadt an der Weinstraße, auch auf Empfehlung des Ortsbeirates derzeit weitere Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Diedesfelder Weg. Diese Maßnahmen sind aber unabhängig von der Flächennutzungsplan-Teiländerung zu sehen.

#### Artenschutz und Lichtverschmutzung

Auch zum Thema Artenschutz wurde ein eigenes Gutachten erstellt, in dem Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Insekten untersucht wurden. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen eintreten werden.

U.a. wird im Hinblick auf die Lichtverschmutzung 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.

Gemäß dem im BauGB verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 6 und 7 BauGB) wurden damit die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt. Im Fazit kommt die Stadt Neustadt an der Weinstraße zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan zu realisieren.