



Grünstadt

Bebauungsplan "Nahversorgungszentrum Nord"

Teil B Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de • info@proell-miltner.de

Stadt Grünstadt
Bebauungsplan „Nahversorgungszentrum Nord“

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen
- Begründung mit Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 117 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

- Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
- Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297).
- Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG)
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Für Bebauungspläne gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG behandelt.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Stadtrat der Stadt Grünstadt hat am 23.02.2016 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Nord“ mit dem Ziel beschlossen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung eines im Ort ansässigen Verbrauchermarktes bzw. der Ansiedlung eines neuen Einkaufsmarktes am nördlichen Ortsausgang an der L 516 in Richtung Asselheim zu schaffen.

Geplant ist ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² sowie ein Discountmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m². Die beiden Marktgebäude schließen eine Stellplatzanlage mit ca. 161 Kundenstellplätzen ein.

Mit der Ansiedlung der beiden Verbrauchermärkte soll die Nahversorgung des gesamten nördlichen Stadtgebietes (über 2.300 Einwohner) sowie des Stadtteils Asselheim (rund 1.400 Einwohner) mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs verbessert bzw. erstmalig hergestellt werden.

Mittelfristig ist entlang des nördlichen Plangebietsrandes der Bau einer Umgehungsstraße geplant. Darüber hinaus soll in absehbarer Zeit auf den Flurstücken östlich des Plangebietes bis hin zu den Bahngleisen (Flst.-Nr. 739, 740, 743) ein Mischgebiet entwickelt werden. Beide Vorhaben finden Berücksichtigung im Bebauungsplan.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst vollständig die Flurstücke 781, 783, 784, 785, 786, 788/1, 790, 791/1, 796/2, 804, 804/3, 805/2, 806/1 sowie teilweise die Flurstücke 605/11, 753/1, 779/4 und 791/20.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 22.963 m².



Bild 1: Katastralauszug mit Geltungsbereich

3 Bestand

Das Plangebiet besteht größtenteils aus landwirtschaftlichen Flächen, auf welchem momentan Wein angebaut wird. Im Westen des Gebietes verläuft die Weinstraße, an welche eine Gasreglerstation angebunden ist, südöstlich erstreckt sich ein Wirtschaftsweg. Entlang des südlichen und westlichen Plangebietsrandes sind Grünflächen mit Gehölzstrukturen vorhanden.

Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen, darauf folgt eine Bahnlinie. Südlich schließt ein allgemeines Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern an. Nördlich des Geltungsbereiches verlaufen zudem eine 110-kV- sowie eine 230/380-kV-Höchstspannungsfreileitung.



Bild 2: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 3: Standortfotos (links: Blick von östlichem Feldweg nach Westen; rechts: Blick in Umlandstraße von Süd nach Nord)

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Bebauungskonzept

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung zweier Lebensmittelmärkte mit den dazugehörigen Stellplätzen vor. Geplant ist die Errichtung eines Vollsortimenters mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 2.250 m² und einer Verkaufsfläche von 1.400 m² sowie eines Discountmarktes mit einer Geschossfläche von 2.350 m² und einer Verkaufsfläche von 1.000 m². Die beiden Märkte schließen eine Stellplatzanlage mit ca. 161 Kundenstellplätzen ein.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich findet teilweise innerhalb des Plangebietes auf den Maßnahmenflächen M1 und M2 statt. Die vorhandenen Gehölze sollen so weit als möglich erhalten bleiben und werden durch Pflanzbindungen gesichert, darüber hinaus wird das Vorhabengebiet am Rand eingegrünt.

Für die Flurstücke Nr. 739, 740 und 743 östlich des Geltungsbereiches ist mittelfristig eine Entwicklung zu einem Mischgebiet angedacht, welches über die Umlandstraße erschlossen werden soll. Um dies zu ermöglichen, wird der von der Umlandstraße nach Osten abzweigende Wirtschaftsweg auf 6 m verbreitert und als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Das in nördliche Richtung führende Wirtschaftswegesystem bleibt weiterhin erreichbar.

Die geplante Trasse der Nordumgehung im Zuge der L 395 wurde bei der Planung des Vorhabens berücksichtigt. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend so festgelegt, dass die projektierte Nordumgehung bei Bedarf problemlos – ohne Rückbau von Verkehrsflächen oder Gebäudeteilen – umgesetzt werden kann. Da die Gasreglerstation künftig über das Vorhabengelände erreicht und bewirtschaftet werden muss, bleibt diese erhalten und ist weiterhin von der Weinstraße aus zur Bewirtschaftung mit Fahrzeugen über den befestigten Weg erreichbar.



Bild 4: Städtebauliches Konzept

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Außenanbindung des Sondergebiets Nahversorgung soll über einen Anschluss an die L 516 erfolgen. Dabei wird auch die Neugestaltung des Radweges in die Planung miteinbezogen.

Auf der Weinstraße soll für die aus Norden (Asselheim) kommenden Fahrzeuge eine Linksabbiegespur und für die von Süden kommenden Fahrzeuge eine Rechtsabbiegespur eingerichtet werden.

4.3 Technische Infrastruktur

4.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann über einen Anschluss an die Versorgungsleitung in der Uhlandstraße sichergestellt werden.

4.3.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Das Schmutzwasser soll aufgrund der Höhenlage in den Mischwasserkanal in der Uhlandstraße geleitet werden.

4.3.3 Niederschlagswasserkonzeption

Bauvorhaben sollen unter wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld und den lokalen Wasserhaushalt zur Folge haben. Die Entwässerungsplanung wurde im Rahmen der Objektplanung erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Nördlich der beiden geplanten Märkte sind naturnah gestalteten Erdbecken zur Regenrückhaltung und- versickerung vorgesehen. Im geplanten Gebiet ist generell eine flächenhafte Versickerung möglich. Hier ist vorgesehen, die Stellplatzflächen durchlässig mit versickerungsfähigem bzw. breitfugigem Pflaster zu befestigen. Das anfallende Oberflächenwasser auf den noch abflusswirksamen Pflasterflächen sowie die Oberflächenabflüsse der Fahrbahnflächen (Asphaltbauweise) werden denen im nördlichen Bereich vorgesehenen, naturnah gestalteten Erdbecken zur Regenrückhaltung und- versickerung zugeführt.

Die beiden Marktdächer werden als extensive Gründächer ausgebildet. Diese können bereits einen Großteil des anfallenden Regenwassers aufnehmen und über Verdunstung wieder an die Atmosphäre abgeben. Gerade bei Starkregenereignissen kann somit eine Entlastung geschaffen werden. Auch findet durch die angedachte Vegetationsschicht mit einem vorgesehenen Mindestaufbau von 10 cm eine Vorbehandlung bzw. Reinigung des Dachflächenwassers statt. Das noch anfallende Überlaufwasser wird direkt den rückwärtig unmittelbar nördlich der Gebäude angeordneten Erdbecken zugeführt.

4.3.4 Stromversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Netzes. Innerhalb des Plangebietes wird eine neue Versorgungsstation eingerichtet.

4.3.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung kann sowohl im Niederdruck als auch im Mitteldruck sichergestellt werden. Die

Anschlüsse im Niederdruck erfolgen über die Uhlandstraße, im Mitteldruck über die Asselheimer Straße.

5 Übergeordnete Planungen

5.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Die Stadt Grünstadt ist gemäß Landesentwicklungsprogramm IV des Landes Rheinland-Pfalz als Mittelzentrum ausgewiesen. Zur flächenmäßigen Dimensionierung von Einzelhandelseinrichtungen in Mittelzentren trifft das Programm folgende Aussage:

Z 57: „Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.“

Die Stadt Grünstadt verfügt über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion. Eine Verletzung des Zentralitätsgebotes ist durch das Planvorhaben damit nicht gegeben.

Zur Lage von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sieht das LEP folgende Zielsetzung vor:

Z 58: „Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Lagen, 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.“

Zu den möglichen Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben beinhaltet das Landesentwicklungsprogramm folgendes Ziel:

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. (Beeinträchtungsverbot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

Zu Agglomerationen besteht gemäß LEP folgende Zielsetzung:

Z 61: „Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzung in der Bauleitplanung entgegen zu wirken (Agglomerationsverbot).“

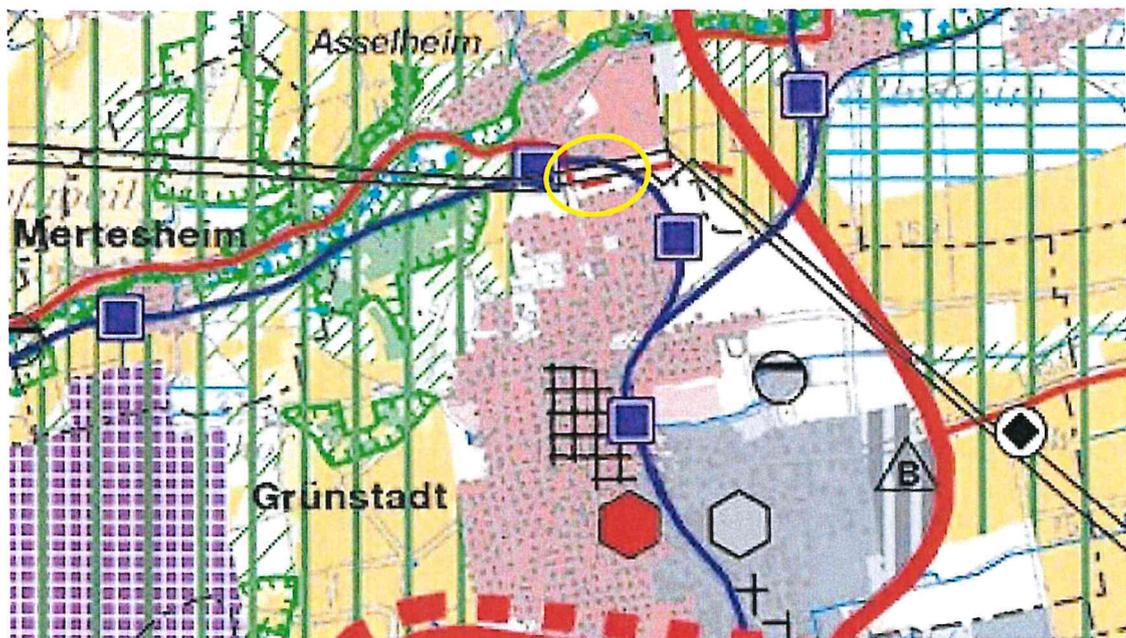
Der Bebauungsplan dient der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung zweier Einkaufsmärkte. Die Bildung einer Agglomeration wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

5.2 Regionalplan

Die Stadt Grünstadt ist im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar als Mittelzentrum eingestuft. Hierzu lautet Plansatz 1.2.3.2: „Neben den überörtlichen Grundversorgungsaufgaben haben die Mittelzentren den gehobenen, spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicher zu stellen“.

In der Raumnutzungskarte, Blatt West, des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als „weiße Fläche“ dargestellt. Nördlich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsfreileitung, außerdem befindet sich eine überregionale Straßenverbindung in Planung.

Bild 5: Ausschnitt aus Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar



5.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt ist das Plangebiet größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die geplante Trasse der Nordumgehung (L 395) ist ebenfalls dargestellt. Durch das Plangebiet, entlang der Weinstraße, verläuft ein öffentlicher Grünstreifen, ein weiterer ist in Ost-West-Richtung entlang der geplanten Straßentrasse vorgesehen. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich außerdem laut FNP ein Wasserwerk. Dies ist jedoch ein Darstellungsfehler, da es sich offensichtlich um eine Gasreglerstation handelt. Aufgrund des Vorhabens ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grünstadt erfolgt parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

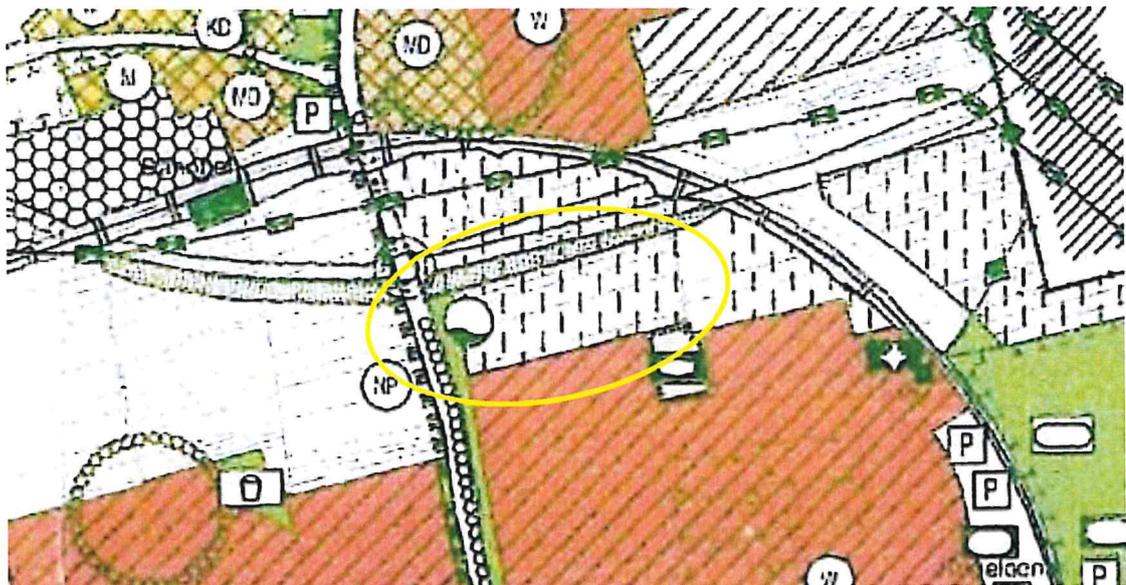


Bild 6: Ausschnitt aus Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt

6 Schutzvorschriften und Restriktionen

6.1 Natura 2000 Gebiete, Vogelschutzgebiete

Natura 2000 Gebiete sowie Vogelschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.2 Naturschutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Biosphärenreservat Nr. 07-NTP-073-000 „Naturpark Pfälzerwald – Entwicklungszone“, Schutzzone Nr. NTP-073-056, welche nach § 3 Abs. 1 der Landesverordnung über den „Naturpark Pfälzerwald“ als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22. Januar 2007 als Zone für dauerhaft umweltgerechte Entwicklungen und Nutzungen beschrieben wird. Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen.

Die Schutzbestimmungen der Landesverordnung über den „Naturpark Pfälzerwald“ sind zu beachten.

6.3 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.4 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.5 Hochwasserschutz

Hochwasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.6 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

6.7 Wald

Waldschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

6.8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

7 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens können dem der Begründung zum Bebauungsplan beigelegten Umweltbericht, erstellt von dem Büro Bettina Krell GmbH, 76889 Oberotterbach, entnommen werden.

8 Fachgutachten

8.1 Baugrunduntersuchung

Im Frühjahr 2016 wurde die Firma Baugrundbüro Simon mit der Durchführung von Baugrunduntersuchungen und der Erstellung eines geotechnischen Gutachtens beauftragt. Zur Erkundung der örtlichen Untergrundverhältnisse wurden insgesamt 18 Sondierbohrungen mit nachfolgendem Ergebnis durchgeführt:

8.1.1 Örtliche Untergrundverhältnisse

Im untersuchten Gebiet wurden unterhalb der 0,4 – 0,6 m mächtigen Oberbodendeckschicht (Einstufung in Bodenklasse 1 nach DIN 18 300) quartäre Schluffe erbohrt. Die Schluffe liegen Ton- und Kalkmergel auf, welche bis zur Endteufe bei einigen Aufschlüssen nachgewiesen wurden. Die schwach feinsandigen bis stark feinsandigen, schwach tonigen bis tonigen Schluffe stehen in steifer Zustandsform, die Ton- und Kalkmergel in weicher bis steifer, vereinzelt halbfester bis fester Zustandsform an. Die vorgenannten Böden sind in die Bodenklasse 4 (Schluffe) bzw. 5 (Ton- und Kalkmergel) einzustufen.

8.1.2 Baugrundbeurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die im Untersuchungsgebiet anstehenden Schluffe und Ton-/Kalkmergel als hinreichend tragfähig zu bewerten sind. Verformungen (Setzungen) können sich in Folge der bodenmechanischen Eigenschaften der kompressiblen Schluffe und Ton-/Kalkmergel zeitlich verzögert einstellen.

8.1.3 Grundwasserverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Erkundungsarbeiten im März 2016 wurde bis zur Endteufe der 18 Aufschlüsse (≤ 5 m) kein Grund-/Schichtwasser festgestellt. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass bei Schachtungsarbeiten Wasserzuläufe unterschiedlicher Ergiebigkeit und versickerndes Oberflächenwasser angetroffen wird. Aufgrund der geplanten, nicht unterkellerten Bauausführung sind die Grundwasserverhältnisse im vorliegenden Fall von untergeordneter Bedeutung.

8.1.4 Versickerung

Nach Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. können Versickerungsanlagen in Lockergesteinen mit einer Durchlässigkeit innerhalb einer Bandbreite von $1 \times 10^{-3} \text{ m/s} > k_f > 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ realisiert werden.

Die anstehenden Schluffe ($k_f \approx 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$) liegen innerhalb und die Ton-/Kalkmergel ($k_f \approx 10^{-7} \text{ m/s}$) außerhalb der v. g. Bandbreite nach ATV-DVWK-A 128. Dementsprechend sind die Schluffe zur Versickerung als geeignet und die Ton-/Kalkmergel als nicht geeignet einzustufen.

Die Versickerung anfallender Wässer innerhalb der Schluffe ist grundsätzlich darstellbar. Versickerungseinrichtungen (z.B. Rohr-/Rigolen) sind entsprechend nach v. g. Arbeitsblatt zu bemessen.

8.1.5 Abfalltechnische Untersuchung

Die Untergrundbeprobung des gewachsenen Bodens wurde zeitgleich mit der Untergrunderkundung für das beauftragte Baugrund-/Gründungsgutachten durchgeführt. Der Bewertung der Analyseergebnisse wurden die Richtwerte gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA)“ für Boden/Aushubmaterial (Stand 11/2004) zugrunde gelegt.

In beiden Mischproben des gewachsenen Bodens wurden keine Überschreitungen der Zuordnungswerte v. g. Bewertungsgrundlage nachgewiesen. Auf Grundlage der Analyseergebnisse kann der gewachsene Boden gemäß den Zuordnungswerten der LAGA-Richtlinie abfalltechnisch als Z 0-Material eingestuft und uneingeschränkt verwertet werden.

Weitere Informationen können der Baugrunduntersuchung, welche dem Bebauungsplan beigelegt ist, entnommen werden.

8.2 Verkehrsuntersuchung

Im September 2017 wurde durch die BIT Ingenieure eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Mit der Untersuchung sollte geklärt werden, ob die Erschließung des Fachmarktcenters über die L 516 möglich ist und welche Anforderungen an die Gestaltung des Knotens L 516 / Zu- und Abfahrt Fachmarktzentrum zu stellen sind. Untersucht wurde der Verkehrszustand im Analysefall 2017 (Analyseverkehr + Verkehrszuwachs durch das Fachmarktzentrum).

Grundlage der Verkehrsuntersuchung war eine 24h-Verkehrszählung am 21.09.2017. Zur Beurteilung der verkehrserzeugenden Wirkung wurde für die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters und Discounters das Kfz-Verkehrsaufkommen nach Angaben von /2/ ermittelt und

über flächenbezogene Werte der geplanten Nutzung (nach /3/) abgeschätzt. Das künftige Verkehrsaufkommen der Einzelhandelsflächen setzt sich zusammen aus dem Pkw-Verkehr der Kunden sowie Angestellten der Fachmärkte und dem Lkw/Lfw-Verkehr der Warenanlieferung. An Verkehrsaufkommen erzeugt das Fachmarktzentrum mit den beiden Märkten rd. 3.500 Kfz-Fahrten/Tag (Querschnittsbelastung). Auf die maßgebliche nachmittäglichen Spitzenstunde von 16.15 bis 17.15 Uhr entfallen rd. 280 Kfz-Fahrten/h. Die Verteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens für die Spitzenstunde wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen in Anlehnung an die räumliche Verteilung des Quell- und Zielverkehrs im Analysejahr 2017 festgelegt.

Der Knotenpunkt K1 L 516 / Zu- und Abfahrt Fachmarktzentrum wird im Analyse - Planfall 2017 in der maßgebenden nachmittäglichen Spitzenstunde von 16.15 – 17.15 Uhr für den Kfz-Verkehr mit der Qualitätsstufe D nach HBS /4/ betrieben und ist damit rechnerisch leistungsfähig. Die Qualitätsstufe D gilt für die Links- und Rechtseinbieger aus dem Fachmarktzentrum in die L 516. Alle anderen Verkehrsströme erreichen die QVS A. Der evtl. auftretende Rückstau von 4 Pkw-Längen erfolgt auf dem Gelände des Fachmarktzentrums.

Anschließend wurden zur Prüfung alternativer Knotenpunktgestaltungen eine weitere Verkehrsuntersuchung von BIT Ingenieure, Öhringen, vom 21.02.2019 durchgeführt. Darin wurde für den Analysefall 2018 (ohne Nahversorgungszentrum), den Plannullfall 2018 (mit Nahversorgungszentrum, ohne Ortsumgehung) und den Planfall 2018 (mit Nahversorgungszentrum und mit Ortsumgehung) die verkehrliche Machbarkeit des Entwicklungsvorhabens an folgenden Knotenpunkten untersucht: Weinstraße / Nahversorgungszentrum, Weinstraße / Ortsumgehung L395, Weinstraße / Schlossstraße, Weinstraße / Uhlandstraße und Uhlandstraße / Pfortmüllerstraße.

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeit des Knotens Weinstraße / Ortsumgehung erfolgte für einen Ausbau als Kreisverkehrsplatz. Ergebnis der Verkehrsuntersuchung ist, dass der Kreisverkehrsplatz Weinstraße / Ortsumgehung im Planfall 2018 nur mit 3 Bypässen leistungsfähig genug ist. Deshalb wurde nun ergänzend ein signalgesteuerter Knotenpunkt untersucht.

Das Verkehrsbüro R+T Verkehrsplanung GmbH, Julius-Reiber-Straße 17, 64293 Darmstadt wurde mit der diesbezüglichen Verkehrsuntersuchung beauftragt.

Daraus geht hervor, dass aus verkehrsplanerischer Sicht der vorgeschlagenen Erschließung des Fachmarktzentrums mit einem Vollsortimenter und Discounter insgesamt gesehen zugestimmt werden. Der zu errichtende unsignalisierte Knotenpunkt L 516 / Zu- und Abfahrt Fachmarktzentrum wäre auch ohne den Anbau eines Linksabbiegestreifens rechnerisch leistungsfähig. Weitere Informationen können der Verkehrsunteruntersuchung, welche dem Bebauungsplan beigelegt ist, entnommen werden.

8.3 Schalltechnische Untersuchung

Der schalltechnische Untersuchungsbericht wurde vom Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. Ch. Malo, 67098 Bad Dürkheim, erarbeitet. Insgesamt sind vier Lastfälle hinsichtlich des Tagbetriebes des Nahversorgungszentrums sowie des Betriebes der maschinentechnischen Anlagen im Nachtzeitraum untersucht worden.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die nach DIN 18005 Beiblatt 1 geltenden Richtwerte im Bereich der Nordfassade des Hauses Uhlandstraße 60-64 überschritten werden und eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Schallschutzwand mit unterschiedlicher

Höhe zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse vorzusehen ist.

Ohne Schallschutzwand ergibt sich im Bereich des Gebäudes Uhlandstraße 60-64 folgender prognostizierter Beurteilungspegel:

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------|------|------|----|----|----|---------|-----|-------|
| Uhland 60-64 EG | 104 10 | 56,2 | 28,9 | 55 | 40 | WA | Gewerbe | 1,2 | -11,1 |
| Uhland 60-64 1.OG | 104 10 | 56,0 | 30,1 | 55 | 40 | WA | Gewerbe | 1,0 | -9,9 |
| Uhland 60-64 2.OG | 104 10 | 55,7 | 30,7 | 55 | 40 | WA | Gewerbe | 0,7 | -9,3 |

Dies bedeutet, dass im Tageszeitraum die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im EG um 1,2 dB(A), im 1. OG um 1,0 dB(A) und im 2. OG um 0,7 dB(A) überschritten werden. Die zulässigen Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum werden hingegen eindeutig unterschritten.

Die entsprechend im Bebauungsplan getroffene Festsetzung im Zeichnerischen sowie im Textlichen Teil basiert auf Lastfall 2. Nachfolgend wird dieser kurz beschrieben. Weitere Informationen können dem schalltechnischen Untersuchungsbericht, welcher dem Bebauungsplan beigelegt ist, entnommen werden.

Für Lastfall 2 wurden im Nachtzeitraum nur die maschinentechnischen Anlagen und keine Lkw-Anlieferungen und keine Pkw-Bewegungen von Kunden oder Mitarbeitern auf dem Betriebsgelände bei der Prognoserechnung berücksichtigt. Im Tag- und Nachtzeitraum wurde südlich der Pkw-Stellplätze vor dem Haus Uhlandstraße 60-64 eine 40 Meter lange und, bezogen auf die Pkw-Stellplätze, 1,5 Meter hohe Schallschutzwand berücksichtigt. Des Weiteren wird eine 25 Meter lange und, bezogen auf die Pkw-Stellplätze, 2,5 Meter hohe Schallschutzwand berücksichtigt. Die unterschiedlich hohe Schallschutzwand steht mittig vor der Nordfassade des Hauses Uhlandstraße 60-64. Auf einer Länge von 25 m, im Bereich der Nordfassade des Hauses Uhlandstraße 60-64, beträgt die Höhe der Lärmschutzwand 2,5 m. Danach reduziert sich die Höhe der Lärmschutzwand auf 1,5 m. Dies bedeutet, dass die Wand jeweils 7,5 m nach links und nach rechts in der Höhe von 1,5 m weiterläuft.

Durch Errichtung der Schallschutzwand reduzieren sich die Beurteilungspegel wie folgt:

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------|------|------|----|----|----|---------|------|-------|
| Uhland 60-64 EG | 104 10 | 51,5 | 28,9 | 55 | 40 | WA | Gewerbe | -3,5 | -11,1 |
| Uhland 60-64 1.OG | 104 10 | 55,0 | 30,1 | 55 | 40 | WA | Gewerbe | 0,0 | -9,9 |
| Uhland 60-64 2.OG | 104 10 | 55,0 | 30,7 | 55 | 40 | WA | Gewerbe | 0,0 | -9,3 |

Die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum werden aufgrund der aktiven Schallschutzmaßnahme nicht mehr überschritten. Auch im Nachtzeitraum wird der geltende Immissionsrichtwert an allen untersuchten Immissionsorten eingehalten.

Aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf der öffentlichen Straße, verursacht durch den Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums, wird nach dem überschläglichen Berechnungsverfahren der DIN 18005 an keinem der nächstgelegenen Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen der geltende Beurteilungspegel der 16. BImSchV erstmalig überschritten oder um 3 dB erhöht.

Daher kann auf Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, verzichtet werden.

Mittels städtebaulichem Vertrag wird zudem zusätzlich eine Verlängerung der Lärmschutzwand über die gesamte an die Wohnbebauung angrenzende Parkplatzbreite vorgegeben.

8.4 Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung

Im März 2016 wurde durch die CIMA Beratung + Management GmbH, erstmals mit einer Analyse zur städtebaulichen und raumordnerischen Verträglichkeit zur geplanten Ansiedlung von Lebensmittelmärkten als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ in der Stadt Grünstadt beauftragt. In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Grünstadt erfolgte im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2017 eine Aktualisierung der Verträglichkeitsuntersuchung.

Bei beiden Einzelhandelsnutzungen ist die Sortimentsstruktur vorrangig auf die Grundversorgung ausgerichtet. Der Umsatz- und Verkaufsflächenschwerpunkt liegt bei beiden Nutzungen eindeutig auf dem Food-Bereich bzw. den nahversorgungsrelevanten Sortimenten.

Das vorliegende Angebotsdefizit in den nördlichen Stadtgebieten wurde bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Grünstadt aus dem Jahr 2011 sowie in der Fortschreibung 2017 identifiziert und im Rahmen des Standortkonzeptes eine Aufwertung der Nahversorgungsqualität für die dortige Wohnbevölkerung empfohlen.

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung ist zu prüfen, welche städtebaulichen Auswirkungen durch das Vorhaben in der Stadt Grünstadt selbst (insbesondere für die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich) sowie gegenüber den Nachbarkommunen (z.B. Bockenheim) zu erwarten sind.

Folgende Verkaufsflächenvarianten wurden in Abstimmung mit der Stadt Grünstadt geprüft:

- Variante I: 1.000 qm VK Discounter/ 1.400 qm VK Vollsortimenter
- Variante II: 1.200 qm VK Discounter/ 1.200 qm VK Vollsortimenter
- Variante III: 1.200 qm VK Discounter/ 1.500 qm VK Vollsortimenter

Die relevanten Marktdaten basieren auf der Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption 2017 und wurden durch aktuelle Entwicklungen ergänzt.

8.4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Verträglichkeitsprüfung erfolgt unter Berücksichtigung der speziellen Vorgaben des Landes Rheinland-Pfalz bzgl. der Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Als relevante Rechtsvorschriften sind anzuführen:

- Das BauGB und speziell die Regelung in § 11 Abs. 3 BauNVO, in dem Aussagen zur Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe getroffen werden.
- Das Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 14.08.2008, in dem die Ziele zur Landesentwicklung als rechtsverbindliche Vorgaben formuliert sind.

Für die Bewertung großflächigen Einzelhandels werden gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Landesentwicklungsprogramm IV folgende Aussagen getroffen:

Z 57 Zentralitätsgebot

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht (Zentralitätsgebot). Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt

1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot

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 (städttebauliches 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.

Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot

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.

Z 61 Agglomerationsverbot

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.

8.4.2 Zusammenfassende Bewertung

Unter Zugrundelegung der relevanten planungsrechtlichen Prüfkriterien wurden die möglichen städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten Versorgungsbereichs Lebensmittel-Nahversorgung in der Stadt Grünstadt untersucht. Als wesentliche Punkte können festgehalten werden:

- Die Stadt Grünstadt ist im Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz als Mittelzentrum ausgewiesen und verfügt über eine mittelzentrale Versorgungsfunktion für das durch sehr kleine Siedlungseinheiten geprägte Umland. Eine Verletzung des Zentralitätsgebotes ist durch das Planvorhaben nicht gegeben.
- Die Standortlage ist insgesamt als städtebaulich integriert einzustufen. Für die Bevölkerung der unmittelbar südlich angrenzenden Wohnbebauung und des Stadtteils Asselheim ist der Planstandort fußläufig erreichbar und übernimmt eine wohnortnahe Grundversorgung. Zudem verfügt der Planstandort im Standortumfeld über einen ÖPNV-Anschluss (Bahn, Bus). Eine Verletzung des städtebaulichen Integrationsgebotes liegt nicht vor.
- Gegenüber den Bestandsbetrieben im Lebensmitteleinzelhandel in der Gesamtstadt Grünstadt beläuft sich die rechnerische Umsatzumverteilung für die einzelnen Verkaufsflächenvarianten zwischen 8 % bis 12 %.

- Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sind bei allen Verkaufsflächenvarianten aufgrund der Angebotssituation keine bzw. nur marginale Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten. Demgegenüber treten bei allen Varianten deutliche Umverteilungseffekte gegenüber den Lebensmittelmärkten in den Gewerbegebiets- bzw. Sondergebietslagen auf. Die Umverteilungsquoten werden hier zwischen 9 % und 14 % liegen, wobei insbesondere der Bestandsmarkt der Fa. Rewe am Standort „Kirchheimer Straße“ (Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches) betroffen sein wird.
- In den nördlich angrenzenden Kommunen im Einzugsgebiet sind „mangels Masse“ negative städtebaulich Auswirkungen auszuschließen, so dass in der Gesamtheit das **Nichtbeeinträchtigungsgebot** durch das Planvorhaben eingehalten wird.
- Bei der Beurteilung des **Agglomerationsverbotes** ist darauf hinzuweisen, dass beide Märkte auf die Deckung der Grundversorgung der Stadt Grünstadt – hier insbesondere für die Bevölkerung des nördlichen Kernstadtbereiches und des Stadtteils Asselheim - ausgerichtet sind. Eine Einzelhandelsagglomeration mit Non-Food-Fachmärkten (z. B. Textilmarkt), welche weitere Einzelhandels assortimente am Standort abdecken würde, ist nicht gegeben.

8.4.3 Fazit

Bei den geprüften Verkaufsflächenvarianten werden spürbare Umsatzumverteilungseffekte auftreten, wobei bei der Variante III die rechnerischen Umverteilungsquoten bereits leicht über 10 % liegen. Gegenüber der Einkaufsinnenstadt als zentraler Versorgungsbereich und damit als „schützenswerter Bereich“ in Sinne von § 34 BauGB werden die Umverteilungsquoten allerdings bei allen drei geprüften Flächenvarianten unterhalb des Schwellenwertes von 10 % liegen (Hinweis auf Wettbewerbsneutralität des Baurechts). Weitere Informationen können der Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung, welche dem Bebauungsplan beigelegt ist, entnommen werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Projektiert ist die Ansiedlung von zwei Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevantem Sortiment, sodass als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Bezeichnung Nahversorgung festgesetzt wird.

Die Zulässigkeit wird dahingehend weiter eingeschränkt, dass nur ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm sowie ein Vollversorger mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 qm errichtet werden dürfen. Beim Vollversorger ist außerdem die Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft mit einer Gasträumgröße von max. 100 m² vorgesehen.

Um existenzgefährdende wirtschaftliche Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung, insbesondere innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, zu vermeiden, sind zentrenrelevante Warensortimente nur bis zu einem Gesamtverkaufsflächenanteil von 10 % gestattet. Die seit Jahr 2011 rechtsgültige „Grünstadter Sortimentsliste“ ist dabei zu beachten.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt wieviel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient sogleich der Erhaltung der Mindestfreiflächen auf dem Baugrundstück.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die zur Ansiedlung der zwei Einzelhandelsbetriebe notwendige Grundfläche begrenzt. In SO 1 darf ein Gebäude mit maximal 2.350 qm Grundfläche errichtet werden, in SO 2 ein Gebäude mit maximal 2.250 qm Grundfläche. Insbesondere aufgrund der Größe der vorgesehenen Stellplätze, Zugänge und versiegelte Gebäudevorflächen muss die für Sondergebiete geltende Obergrenze der GRZ überschritten werden. Dies ist laut BauNVO möglich – im Einzelfall dürfen Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 14 BauNVO die definierte Obergrenze der GRZ überschreiten (§ 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO). Diese Überschreitung ist im vorliegenden Fall notwendig, um die Funktionsfähigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung zu gewährleisten – alle benötigten Kunden- und Mitarbeiter-Stellplätze können oberirisch vor den Einkaufsmärkten angeordnet werden. Mit der festgesetzten Überschreitung der GRZ wird der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung getragen. Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig. Die Einhaltung der Obergrenzen wäre an diesem Standort somit unverhältnismäßig.

Der Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl wird durch ausgleichende Maßnahmen entgegengewirkt, beispielsweise durch die Festsetzung, das Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen sind.

9.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Um der gebauten Umgebung sowie der Lage am nördlichen Ortseingang Rechnung zu tragen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf eins begrenzt. Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionaler Baukörper zu verhindern. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen überdimensionierten Höhenentwicklung wird somit vorgebeugt.

Die Funktionalität der baulichen Anlagen ist durch die Maximalhöhe ausreichend gewährleistet. Zusammen mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen kann somit innerhalb eines gestalterischen vorgegebenen Rahmens ein relativ einheitliches Erscheinungsbild gegenüber dem Bestand und in Bezug auf die umliegende Bebauung sichergestellt werden, ohne die Baufreiheit zu sehr einzuschränken.

9.2.3 Festsetzung Höhenlage

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen (max. Gebäudeoberkanten) sind der Festsetzung zu entnehmen.

9.2.4 Gebäudehöhen

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung im Plangebiet durch Festsetzung der Höhe der Gebäudeoberkante exakt geregelt. Die festgesetzten Höhen leiten sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume aus dem städtebaulichen Konzept (Einzelhandelsbebauung) und dem Bestand (benachbarte Wohnbebauung) ab. Über die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen soll die Höhe der Gebäude auf ein Maximum begrenzt werden. Einer Beeinträchtigung des städtischen Erscheinungsbildes des von Wohnnutzung geprägten Umfeldes

wird somit entgegengewirkt. Mit der Festsetzung der Höhe wird gewährleistet, dass es bei Ausnutzung der Vollgeschosse nicht zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

9.3 Nebenanlagen

Um eine bessere Ausnutzung des Grundstücks und eine größere Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen, sind Nebenanlagen unter Beachtung der festgesetzten Pflanzgebote auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstücks mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Ausnahmsweise sind auch der Versorgung dienende Nebenanlagen innerhalb des Gebietes zulässig, um bei Bedarf weitere Versorgungsgebäude (z.B. Trafostation) errichten zu können.

9.4 Bauweise

Die abweichende Bauweise leitet sich aus dem projektierten Vorhaben und dessen Flächenbedarf ab. Außerdem ist die Lage des Plangebietes am nördlichen Ortseingang zu berücksichtigen. Die Gesamtlänge der Gebäude wird auf maximal 76 Meter begrenzt, um hier die Errichtung überdimensionierter Baukörper auszuschließen.

9.5 Stellplätze

Die nach Landesbauordnung erforderlichen Kfz-Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Hierfür werden entsprechende Flächen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt, sodass ein sicherer Verkehrsablauf gewährleistet ist. Zur Verminderung des Versiegelungsgrades sind offene Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

9.6 Zufahrten

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrtbereiche wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrten ausschließlich konzentriert an zentralen Stellen des Plangebietes erfolgen (Einfahrt zu den Stellplätzen vor den geplanten Einkaufsmärkten und Einfahrt zur geplanten Ladezone. Zur Wahrung geordneter Verkehrsverhältnisse dürfen die Einzelhandelsbetriebe verkehrlich nur über die L 516 angefahren werden. Ein Zufahren über die Uhlandstraße ist nur für Rettungsfahrzeuge oder für Radfahrer und Fußgänger zulässig.

9.7 Versorgungsflächen

Die bestehende Gasreglerstation ist aus versorgungstechnischen Gründen zu erhalten. Im Plan ist für die Errichtung einer Trafostation ein entsprechender Standort eingetragen.

9.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

Nördlich des Plangebietes verläuft neben einer 110 KV-Freileitung auch noch eine 230/380 KV-Höchstspannungsfreileitung. Zu den vorhandenen Hochspannungsleitungen wurde im hier vorliegenden Bebauungsplan gem. den Vorgaben des Leitungsbetreibers ein Freihalteabstand vermerkt.

9.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes sind zwei Maßnahmenflächen (M1) festgesetzt. Die Flächen sollen als planinterner ökologischer Ausgleich in Form einer extensiv bewirtschafteten Wiese mit lockerem Baumbestand sowie mit Strauchgruppen heimischer Gehölze angelegt werden. Zur Sammlung und Versickerung von Regenwasser wird die Anlage von Rückhaltebecken zugelassen.

Eine weitere Maßnahmenfläche (M2) im westlichen Bereich an der Weinstraße, südlich der Gasstation, ist als planinterner artenschutzrechtlicher Ausgleich in Form eines lichten Magerrasens, der zur Einfahrtsstraße hinansteigt und durch eine Trockenmauer abgegrenzt wird, vorgesehen.

Darüber hinaus dienen das Begleitgrün an den Marktgebäuden sowie die temporäre Wiesenfläche innerhalb der nicht landwirtschaftlich nutzbaren Ackerflächen als planinterner ökologischer Ausgleich, wobei letztere Maßnahme aufgrund der Folgenutzung (geplante Ortsumgehung) nicht angerechnet wird.

Die beiden Nahversorgungsmärkte sollen einen ökologischen Mehrwert erzielen und gleichzeitig zur Oberflächenentwässerung beitragen, weshalb die Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Weiterhin sind zur Förderung erneuerbarer Energien Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zulässig.

Durch eine übermäßige Beleuchtung des Plangebietes werden Insekten wie auch Fledermäuse angelockt. Aus diesem Grund sind Beleuchtungen auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Weiterhin sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung vorzusehen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen darf die Rodung von Gehölzen wie auch die Räumung des Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Zum Schutz des Oberbodens wird auf die Vorschriften der DIN 18915 hingewiesen.

Außerdem ist vom Bauherrn zum Nachweis der fachgerechten Planung sowie der Einhaltung der Festsetzungen zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9.10 Pflanzgebote

Die Einhaltung der maximal zulässigen Grundfläche führt dazu, dass ausreichende Flächen für die Durchführung von Begrünungsmaßnahmen gegeben sind. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Sie tragen zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen an diesem Standort bei.

Zur Erreichung dieser Zielsetzung sind innerhalb des Sondergebietes Nahversorgung sowie der Maßnahmenflächen M1 und M2 insgesamt mindestens 28 standortgerechte Bäume 1. und 2. Ordnung

anzupflanzen. Weiterhin sieht der Bebauungsplan zur ökologischen Aufwertung wie auch zur besseren landschaftlichen Einbindung Gehölzpflanzungen in den Randbereichen des Plangebietes vor.

Eine Pflanzenliste mit geeigneten Bäumen und Sträuchern ist im Bebauungsplan enthalten.

Bei Pflanzungen sind zum Schutz der angrenzenden Nachbargrundstücke die Bestimmungen der §§ 44 und 46 des Nachbarrechtsgesetzes Rheinland-Pfalz einzuhalten.

9.11 Pflanzbindungen

Die Gehölzstrukturen entlang der Weinstraße sowie entlang des südlichen Plangebietsrandes werden aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung mit einer Pflanzbindung versehen und sind daher bei Umsetzung des Baugebietes zu erhalten.

9.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Direkt an das Sondergebiet Nahversorgung grenzt südlich ein bestehendes Wohngebiet, welches vor voraussichtlichen verkehrs- und betriebsbedingten Schallimmissionen zu schützen ist.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass die nach DIN 18005 Beiblatt 1 geltenden Richtwerte im Bereich der Nordfassade des Hauses Uhlandstraße 60-64 überschritten werden und eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer 40 m langen Schallschutzwand in der Höhe von 1,50 m bzw. 2,50 m zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse vorzusehen ist. Mittels entsprechender Festsetzung im Zeichnerischen und Textlichen Teil wird den prognostizierten Verkehrsschallimmissionen Rechnung getragen.

9.13 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.

Zusätzlich zu den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Baugebiet sind landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Baugebietes durchzuführen. Der extern erforderliche Ausgleichsbedarf wird vorrangig durch den Eingriff in das Schutzgut Boden (Versiegelung) ausgelöst.

Die Summe der erheblich beeinträchtigten Fläche beträgt nach verbal-argumentativer Ermittlungsmethode 10.495 m². Die berechnete Aufwertung innerhalb des Geltungsbereiches beträgt 4.005 m². Die Differenz aus Eingriff und Ausgleich beträgt somit rechnerisch 6.490 m², gerundet 6.500 m².

Nach dem Biotopwertverfahren, dem standardisierten Bewertungsverfahren von Biotop- oder Nutzungstypen, beträgt die extern auszugleichende Biotopwert 27.425 Punkte. Dieser Wert ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bestandswert (79.485 P.) und dem Biotopwert der Planung (97.495 P.).

Der Ausgleich innerhalb des Plangebietes ist nicht möglich, weshalb externe Ausgleichsflächen festgesetzt werden. Dieses sind folgende Ökokontoflächen der Stadt Grünstadt:

Fläche 1 „Bei der Bischofspeier“:

Die Gesamtfläche beträgt ca. 8.680 m². Flurstücke 1545, 1545/2 und 1545/3. Diese Fläche wird anteilig mit 3.200 m² (ca. 37 %) als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Fläche 2 „Am Mertesheimer Weg“:

Die Gesamtfläche beträgt ca. 3.300 m². Flurstücke 1649, 1650. Diese Fläche wird mit 3.300 m² (100%)

als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

9.14 Befristete Festsetzung

Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen nur

- für einen bestimmten Zeitraum oder
- bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die von der geplanten Umgehungsstraße beanspruchten Flächen bis zur Genehmigung der Umgehungsstraße als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden. Nach Inbetriebnahme der Umgehungsstraße wird als Folgenutzung „Öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün und Böschungsf lächen“ festgesetzt.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes orientiert sich an bestehenden Grundstücksgrenzen der landwirtschaftlichen Parzellen, die vollständig durch den privaten Vorhabenträger erworben wurden. Bei Grundstücken, die nach der Planung nur teilweise dem Nahversorgungsprojekt dienen und teilweise für die künftige Nordumgehung benötigt werden, werden die nicht für das Nahversorgungsprojekt benötigten Grundstücksteile als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die landwirtschaftliche Fläche wurde deshalb mit der Festsetzung

„Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18a BauGB bis zur Genehmigung der Umgehungsstraße „Nord“ im Zuge der Landesstraße L 395“ nach § 9 (2) BauGB kombiniert, um die zeitliche Abfolge zu verdeutlichen. Damit kann gewährleistet werden, dass die betreffenden Teilflächen nicht durch eine anderweitige (bauliche) Nutzung dem Bau der Umgehungsstraße entzogen werden bzw. im Rahmen eines Grundstückstausches für öffentliche Zwecke der Nordumgehung gesichert werden können.

Die Voraussetzungen für die Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB sind in dem vorliegenden Fall gegeben, da sich zum einen die Freistellung in einem vertretbaren Zeitrahmen bewegen wird und zum anderen die Möglichkeit besteht, frühzeitig Planungssicherheit herstellen zu können.

10 Örtliche Bauvorschriften

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Stadt Grünstadt in Richtung Asselheim und besitzt damit eine Bedeutung als „Eingangsbereich“ in die Stadt. An die Gestaltung der Gebäude werden vor diesem Hintergrund besondere Anforderungen gestellt.

10.2 Dächer

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen ist geplant die flachgeneigten Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Begrünte Dächer können als „Staubsenke“ wirken und vor allem zur Verbesserung des

Wasserrückhaltevermögens beitragen. Durch die Verwendung von extensiver Begrünung mit Gras- oder Staudenvegetation können Dachbegrünungen hervorragende Sekundärbiotope für an die speziellen Lebensbedingungen angepasste Tiere und Pflanzen darstellen.

10.3 Werbeanlagen

Zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen werden Werbeanlagen zwar zugelassen, hinsichtlich Art und Größe jedoch eingeschränkt.

10.4 Einfriedungen

Die massive Abschirmung der Baugrundstücke zu öffentlichen Straßenraum ist städtebaulich unerwünscht und daher unzulässig. Einfriedungen werden aus diesem Grund hinsichtlich ihrer Materialität und Ausführung geregelt.

10.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Aus ökologischen wie auch optischen Gründen sind unversiegelte Teile der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

11 Städtebauliche Kenngrößen

| | | |
|------------------------------------|---------|---------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 2,30 ha | 100,0 % |
| Bauflächen | 1,26 ha | 54,8 % |
| Landwirtschaftliche Flächen | 0,38 ha | 16,5 % |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 0,03 ha | 1,3 % |
| Maßnahmenflächen (M1, M2) | 0,19 ha | 8,3 % |
| Öffentliche Grünflächen | 0,09 ha | 3,9 % |
| Verkehrsflächen (Straßen, Wege) | 0,35 ha | 15,2 % |