

# **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes >Nahversorgungszentrum Nord / Mittlere Schlossgewanne<**

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung**
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 5. Planungsalternativen**

### **1. Ziel der Flächennutzungsplanänderung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden zur Errichtung von zwei Lebensmittelmärkten im rd. 1,4 ha großen Teilgebiet „Nahversorgungszentrum Nord“, mit denen künftig auch im nördlichen Stadtgebiet (Nordstadt und Ortsteil Asselheim) eine wohnortnahe Versorgung mit allen Waren des täglichen Bedarfs gewährleistet werden kann. Um hierdurch nicht die verbrauchernahe Versorgung im Innenstadtgebiet, anderen Stadtteilen und benachbarten Gemeinden zu gefährden, stellt die Planung sicher, dass sich lediglich ein Markt neu ansiedeln kann, während der zweite Markt aus dem Stadtgebiet umsiedelt und der bisherige Standort aufgegeben wird. Zudem soll zur Abrundung des nördlichen Siedlungsgebiets im Anschluss im Gebiet „Mittlere Schlossgewanne“ eine zusätzliche, rd. 0,9 ha große Mischbaufläche für Wohnbebauung und wohnverträgliches Gewerbe ausgewiesen werden.

### **2. Verfahrensablauf**

Das Verfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss am 23.02.2016 eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 14.05.2018 bis 22.06.2018 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Anschreiben der Verwaltung vom 03.05.2018 bis zum 22.06.2018.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und Umweltbericht sowie die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten haben in der Zeit vom 11.02.2019 bis zum 15.03.2019 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden mit Schreiben der Verwaltung vom 31.01.2019 bis zum 15.03.2019 gem. § 4 (2) BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.

Mit Bescheid vom 15.01.2020 wurde die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim als höhere Verwaltungsbehörde gem. § 6 BauGB genehmigt.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange i.S.v. § § 1 Abs. 6 Nummer 7 und 1a BauGB im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die auf der nachfolgenden Ebene des verbindlichen Bebauungsplanes weiter vertieft wurde. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den vorgeschlagenen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind der Planbegründung beigelegt. Zu einzelnen Umweltbelangen wurden vertiefende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt wie eine Artenschutzvorprüfung, ein Schalltechnisches Gutachten, ein Baugrundgutachten und zur Regenwasserversickerung.

Durch die Planung sind keine FFH- und Vogelschutzgebiete (Natura 2000), oder Schutzgebiete/Schutzobjekte nach Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetz oder geschützte Biotope betroffen.

Das Plangebiet umfasst überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, in zwei kleineren Bereichen ist mit Zauneidechsenvorkommen zu rechnen, Heckenabschnitte in Randbereichen haben eine Bedeutung für Brutvögel.

Das Änderungsgebiet ist Teil einer Fläche mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung und dient der Kaltluftproduktion, die jedoch in nordöstliche Richtung abfließt. Durch angrenzende Straßen und Siedlungsflächen besteht andererseits eine klimatische Vorbelastung. Das Landschaftsbild wird durch die bauliche Vorbelastung als wenig naturnah beschrieben.

Durch die Planung kommt es zu erheblichen Bodenverlusten durch Versiegelung und die Versickerungsleistung wird erheblich reduziert. Durch den Verlust von Hecken geht Brut-, Nahrungs- und Lebensraum verloren.

Zur Minderung/Ausgleich der vorgenannten Beeinträchtigungen sind Maßnahmen im Plangebiet (Dachbegrünung, Versickerungsmulden, Pflanzungen und Pflanzflächen) und Ausgleichmaßnahmen auf außerhalb liegenden Flächen vorgesehen.

Infolge der Planung sind nach dem vorliegenden Schallschutzgutachten im Bereich der südlich angrenzenden Wohnbebauung Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten, die durch die Errichtung einer gemauerten Einfriedung entlang der südlichen Grenze auf das zulässige Maß begrenzt werden können.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht betroffen.

### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hatte der Landesjagdverband Anregungen zur Bepflanzung der externen Ausgleichsfläche, die das Bebauungsplanverfahren betreffen. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd hatte Anregungen zu den Schallschutzbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgetragen, die ebenfalls dort zu diskutieren waren.

Zudem erfolgten Anregungen zur Entwässerung des Plangebiets, insbesondere zur Regenwasserableitung, die bei der mittlerweile genehmigten Entwässerungsplanung berücksichtigt wurden.

Anregungen des Landesbetriebs Mobilität Speyer zu den verkehrlichen Auswirkungen auf die geplante Nordumgehung konnten mittlerweile durch entsprechende Verkehrsgutachten und eine Umplanung des Knotenpunktes geklärt werden.

Der BUND hatte Bedenken bzgl. der Auswirkungen der geplanten Zufahrt zum Nahversorgungszentrum auf den Radweg. Diese sind jedoch unvermeidlich, da eine Zufahrt über die Umlandstraße zum Schutz des bestehenden Kindergartens und Wohngebiets ausgeschlossen wurde und die Auswirkungen durch eine Querungshilfe, Aufstellflächen und ausreichende Breite des Radwegs gemindert werden. Weitere Anregungen bzgl. der Pflanzmaßnahmen betreffen den Bebauungsplan.

Die Verbandsgemeinde Leiningerland und die Gemeinden Obrigheim und Eisenberg, Kerzenheim und Ramsen hatten Bedenken zu den Auswirkungen der beiden Märkte auf die örtliche Nahversorgung. Diese wurden bereits bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts behandelt und dadurch berücksichtigt, dass die Verkaufsfläche des Nahversorgungszentrums von 3.000 qm auf 2.400 qm reduziert wurde, wobei davon 1.400 qm auf die Neuansiedlung eines Marktes und die übrige Fläche auf eine Umsiedlung eines bestehenden Marktes entfallen. Die Notwendigkeit und Verträglichkeit eines zusätzlichen Marktes wurde bereits mit dem Einzelhandelskonzept 2011 nachgewiesen. Kaufkraftumverteilungen gehen nach dem Gutachten allein zu Lasten von Märkten auf Grünstädter Gemarkung, da in den kleinen Umlandgemeinden der Verbandsgemeinde mangels ausreichender örtlicher Bevölkerungszahl keine entsprechende Nahversorgung für den Eigenbedarf entstanden und auch nicht zu erwarten ist.

Von Bürgern wurden zur Flächennutzungsplanänderung keine Anregungen vorgetragen. Die vom Beirat für Migration/Integration vorgetragenen Anregungen zur Aufstockung der Marktgebäude um Wohnungen betreffen eher den Bebauungsplan. Durch die geplante Mischbaufläche werden jedoch auch Möglichkeiten zur Errichtung von zusätzlichen Wohnungen zwar nicht auf aber in der Nähe der Marktgebäude eröffnet.

## **5. Planungsalternativen**

Da im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung lediglich das Flächenkonzept festgelegt wird, beschränken sich Planungsalternativen in der Flächennutzungsplanung v.a. auf unterschiedliche Standorte. Dabei kann die hier erfolgte Alternativendiskussion wie folgt zusammengefasst werden. Bereits im Einzelhandelskonzept der Stadt Grünstadt aus dem Jahr 2011 wurde eine räumliche Unterausstattung des nördlichen Stadtgebiets im Bereich der Nahversorgung festgestellt und ein Standort für einen Lebensmittelmarkt im Ortsteil Asselheim vorgeschlagen. Dieser ließ sich jedoch in der Folge mit den dort verfügbaren Flächen und Eigentumsverhältnissen sowie den heutigen Flächenansprüchen eines modernen Marktkonzeptes nicht realisieren. Daraufhin wurden durch verschiedene Vorhabenträger zwei Standorte am nördlichen Siedlungsrand westlich und östlich der Asselheimer Straße ins Spiel gebracht.

Der Stadtrat hat sich in der weiteren Diskussion für den jetzigen Standort östlich der Asselheimer Straße entschieden, u.a. weil der Standort durch die geplante Umgehungsstraße, Bahntrasse, Hochspannungsleitungen, Gasregelstation etc. geprägt und dem Siedlungskörper zugeordnet ist und weniger zur Zersiedlung beiträgt, eine direkte verkehrliche Anbindung an die Asselheimer Straße möglich ist, der Standort direkt von der Nordstadt aus erreichbar ist und damit der Nahversorgung eines Stadtteils mit hoher Einwohnerdichte dient und eher zur Verkehrsvermeidung beiträgt und eine direkte Radwegverbindung nach Asselheim anschließt. Mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2017 wurde die Raumverträglichkeit des Standortes nachgewiesen. Die Ausweisung der Mischbaufläche im direkt benachbarten Bereich Mittlere Schlossgewanne ist eine direkte Folge der vorgenannten Planung mit der wieder ein einheitlicher Siedlungsrand geschaffen und eine Restfläche in Insellage vermieden werden soll, so dass hierzu keine sinnvolle Alternative bestand.

**Stadtverwaltung Grünstadt, Bauabteilung**