

Stadt Bad Dürkheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Rustengut – Änderungsplan I“

Verfahrensstand Ausfertigung

**Begründung
der planungsrechtlichen Festsetzungen**

Stand 08. August 2011

VERFAHRENSABLAUF - beschleunigtes Verfahren § 13a Abs. 2 BauGB -

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs.1 BauGB) _____ 14.12.2010

Billigungs-/Auslegungsbeschluss _____ 14.12.2010

Öffentliche Auslegung (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) _____ vom 24.01.2011 bis 25.02.2011

Einholen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) mit Schreiben vom _____ 14.01.2011

Einholen der Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB) mit Schreiben vom _____ 08.08.2011

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) _____ 23.08.2011

Inkrafttreten _____ 08.09.2011

Stadt Bad Dürkheim

INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG

1.	GRUNDLAGEN	1
1.1.	Anlass und Erfordernis der Planung	1
1.2.	Ziele und Zwecke der Planung	1
1.3.	Bauleitplanverfahren	1
1.4.	Plangebiet	2
1.5.	Übergeordnete und vorlaufende Planungen	2
2.	GRUNDZÜGE DER PLANUNG	3
2.1.	Lebensmittelmarkt	3
2.2.	Wohnbebauung	3
2.3.	Verkehrliche Erschließung	3
2.4.	Ver- und Entsorgung	4
3.	UMWELTPRÜFUNG	4
4.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE BETRACHTUNG.....	4
5.	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	6
5.1.	Art der baulichen Nutzung	6
5.2.	Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und Höhenlage	6
5.3.	Bauweise und überbaubare Fläche	10
5.4.	Verkehrsflächen	11
5.5.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
5.6.	Versorgungsflächen und -leitungen	11
5.7.	Grünordnerische Festsetzung und Maßnahmen zum Artenschutz	11
5.8.	Immissionsschutz	12
6.	BEGRÜNDUNG DER BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	16
6.1.	Dächer	16
6.2.	Werbeanlagen	16
6.3.	Einfriedungen	17
7.	ABWÄGUNG DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE	17
8.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	18
8.1.	Bodenordnung	18
8.2.	Planungsstatistik	19
8.3.	Kosten	19

Bearbeitung durch:

BauLand!
Entwicklung GmbH

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen
Internet : www.bauland-entwicklung.de
Email : Info@bauland-entwicklung.de
Fon : 06202 - 859 38-0 Fax : 06202 - 859 38-55
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 422222

1. Grundlagen

1.1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die IBB Projekt Bad Dürkheim GmbH strebt als Projektentwickler, Bauträger und Investor an der Mannheimer Straße die kurzfristige Realisierung eines Lebensmittelmarktes sowie eines vom Lebensmittelmarkt aus zugänglichen Backshops zur Nahversorgung an einem integrierten Standort im Stadtgebiet von Bad Dürkheim an.

Mit der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes XII „Rustengut“ soll der städtebauliche Rahmen unter Berücksichtigung des konkreten Projektes eines Investors angepasst werden.

Auf der bisher als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Fläche, in der nach dem bestehenden Bebauungsplan „der Versorgung dienende Läden zulässig sind“ und auf einer Teilfläche, die bislang als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, soll das Marktgebäude errichtet werden. Auf der bislang als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche soll darüber hinaus im südlichen Teil an der Bahnstrecke eine Wohnbebauung realisiert werden.

1.2. Ziele und Zwecke der Planung

Zweck der Planung ist die kurzfristige Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop zur Nahversorgung in Bad Dürkheim. Dieses Projekt ist, um eine städtebaulich integrierte Planung zu ermöglichen, eingebettet in eine Gesamtüberplanung des Bereiches zwischen der Mannheimer Straße und der Bahnlinie Freinsheim – Bad Dürkheim.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebieten soll so verwirklicht werden, dass Nutzungskonflikte mit der Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Die Ziele der Planung sind:

- Die Verbesserung der Nahversorgung mit Lebensmitteln sowie Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die benachbarten Wohnquartiere.
- Die Schaffung neuer Arbeitsplätze durch die Etablierung eines Marktstandortes. Die innerörtliche Wohnqualität soll so gestärkt werden.
- Die Herstellung einer lärmverträglichen Situation entlang der Bahntrasse, an der Mannheimer Straße und zu den benachbarten Wohngebieten hin.

1.3. Bauleitplanverfahren

Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Dies ist mit einigen Verfahrenserleichterungen verbunden. So werden im Gegensatz zum Regelverfahren nur einmal die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt. Ebenso erfolgt nur eine einmalige Öffentlichkeitsbeteiligung mit einer einmonatigen öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes.

Da während der Bebauungsplanaufstellung – nach der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. 3 Abs. 2 BauGB – der Entwurf des Bauleitplans nochmals geringfügig geändert wurde, wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Einholung von Stellungnahmen erforderlich. Da durch die Änderung des Bauleitplanentwurfes die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, wurde bei diesem Verfahrensschritt nur die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit beteiligt. Der Gesetzgeber geht bei Bebauungsplänen zur Innenent-

wicklung, deren Geltungsbereich kleiner als 2 ha beträgt, davon aus, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Umweltbelange vorliegen. Auf eine Umweltprüfung kann im beschleunigten Verfahren daher verzichtet werden, sofern durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von umweltprüfungspflichtigen Vorhaben begründet oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von europarechtlichen Schutzgebieten bestehen. Diese Einschränkung trifft bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht zu. Die Bebauungsplanänderung kann ohne Umweltprüfung durchgeführt werden (siehe hierzu auch Kap. 3).

1.4. Plangebiet

Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Bad Dürkheim zwischen der Mannheimer Straße und der Bahntrasse Freinsheim – Bad Dürkheim. Unmittelbar östlich und westlich grenzen die Hausgärten von Wohnhäusern an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung an.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 1974/6 (Teilfläche), 1974/7, 1977/3 (Teilfläche), 1980/3.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 4.836 m².

Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden seit kurzem nicht mehr genutzt.

Im Norden befindet sich eine ehemalige Spedition mit Lagerhaus und großflächig asphaltierten Hofbereichen. Die südlich angrenzenden Grünflächen sind unbebaut und brachgefallen. Das Wohnhaus Mannheimer Straße Nr. 64 ist unbewohnt.

Die Flächen im Geltungsbereich sind in Privateigentum.

1.5. Übergeordnete und vorlaufende Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim 2. Fortschreibung 2006 ist das Plangebiet als Misch- und Wohnbaufläche dargestellt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan XII „Rustengut“ vom 26.02.1964 sind im Osten des Plangebiets ein Allgemeines Wohngebiet und im Westen ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die geplanten Änderungen umfassen eine Arrondierung und Einschränkung der bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen im Norden des Plangebietes sowie eine Fortführung der benachbarten bahnrassenparallelen Wohnnutzung im Süden.

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht der bisherigen städtebaulichen Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes XII „Rustengut“. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Grundzüge der Planung

2.1. Lebensmittelmarkt

In dem geplanten Marktgebäude soll ein Lebensmittelmarkt mit einem Grundsortiment von Artikeln des täglichen Bedarfs untergebracht werden. Das Randsortiment beschränkt sich im Wesentlichen auf non-food-Artikel, die der Verbraucher bei diesem Betriebstyp zwar erwartet, die jedoch flächenmäßig nur eine untergeordnete Bedeutung haben.

In der Vorkassenzone ist auf ca. 50 m² zusätzlich eine moderne Bäckerei-Verkaufsstelle mit Stehverzehr mit einem separaten Zugang vorgesehen, die von einem qualifizierten Bäcker aus der Region betrieben werden kann. Im Wesentlichen hängt der Bedarf an Arbeitskräften von den in dem Markt getätigten Umsätzen ab. Auf Basis der Zahlen von vergleichbaren Märkten ist zunächst von ca. 10 Arbeitsplätzen auszugehen, davon ca. 2 Vollzeit-Stellen.

Die geplante Baufläche hat die für einen Lebensmittelmarkt entscheidenden Standortvorteile einer kurzen Entfernung zu den zu versorgenden Wohngebieten mit guter fußläufiger Erreichbarkeit, einen direkten Anschluss an den ÖPNV über die vorhandene Haltestelle der Rhein-Haardt-Bahn und ist damit für die Bewohner im Einzugsbereich optimal erreichbar. Der Einzugsbereich des geplanten Marktes erstreckt sich im Wesentlichen auf die dem Standort benachbarten Wohnquartiere mit ca. 6.000 Einwohnern.

Über den Einzugsbereich des Lebensmittelmarktes hinausgehende Kaufkraftabflüsse insbesondere aus benachbarten Gemeinden sind nicht zu erwarten.

2.2. Wohnbebauung

In der bestehenden Baulücke entlang der Bahntrasse sollen Doppelhäuser oder Reihenhäuser realisiert werden. Damit wird für die Vermarktung der Baugrundstücke ein gewisses Maß an Flexibilität eingeräumt.

2.3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet für den Lebensmittelmarkt ist in die bestehende Verkehrsinfrastruktur nach dem Umbau des Einfahrtbereiches an der Straße „Im Rustengut“ / Mannheimer Straße und dem Umbau der vorhandenen Verkehrsinseln an der Mannheimer Straße optimal eingebunden, sodass die Abwicklung des zu erwartenden Kunden- und Lieferantenverkehrs auch ohne Bau eines Linksabbiegerstreifens in der Mannheimer Straße gewährleistet ist. Dies wurde in einer Untersuchung des Büros R+T, Topp, Huber-Erler, Hagedorn aus Darmstadt vom August 2011 nachgewiesen. Die Einfahrt zum Lebensmittelmarkt erfolgt ausschließlich von Norden zwischen den anzupassenden Verkehrsinseln an der Mannheimer Straße. Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt ausreichend, Erweiterungen des öffentlichen Verkehrsraumes sind nicht vorgesehen. Radfahrer können abgetrennt von dem Verkehr auf der Mannheimer Straße die verkehrsrechtlich untergeordnete Straße „Im Rustengut“ nutzen. Die Haltestelle der Rhein-Haardt-Bahn befindet sich nur wenige Meter östlich des geplanten Lebensmittelmarktes und wird in komfortabler Taktdichte zur Hauptverkehrszeit bedient. Der Lebensmittelmarkt ist damit auch für nichtmotorisierte Kunden sehr gut erreichbar.

Die Stellplätze im geplanten Gewerbegebiet werden so angeordnet, dass in den Mittelfahrwegen zwischen den Stellplatzreihen ein konfliktfreies Navigieren auf dem Gelände möglich ist. Der erforderliche Stellplatznachweis erfolgt auf dem eigenen Grundstück. Es sind auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes insgesamt ca. 60 Stellplätze einschließlich zwei eingangsnaher Behindertenparkplätze vorgesehen. Fahrradabstellplätze werden nach Bedarf eingerichtet.

Das außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grundstück Flst.Nr. 1974/5 an der Mannheimer Straße 62 erfährt durch die benachbarte Marktplanung keine Veränderungen im Grundstückszuschnitt oder in seiner verkehrlichen Erschließung. Die Zufahrt zu dem Privatgrundstück ist wie bisher in der an der schmalsten Stelle ca. 3,17 m breiten seitlichen Abstandsfläche auf dem eigenen Grundstück möglich. Ein Wenden auf dem eigenen Grundstück war auch bislang nur für Pkw und mit Rangieren möglich. Durch die Verlängerung der gegenüberliegenden Verkehrsinsel an der Mannheimer Straße wird das Ausparken aus dem Grundstück auf die Straße „Im Rustengut“ zukünftig deutlich erleichtert. Die zwischen Privatgrundstück und den randlich angeordneten Kundenstellplätzen entstehenden geringfügigen Höhenunterschiede werden auf dem Marktgrundstück durch Böschungssicherungen (Stützwand) abgefangen. Die Wohnbaugrundstücke im Süden des Plangebietes werden durch eine Privatstraße angebunden, die die Straße „Im Rustengut“ von Osten kommend in das Plangebiet hinein verlängert.

2.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Telefon sowie die Entsorgung des Abwassers sind durch Anschluss an die vorhandenen Netze gesichert.

3. Umweltprüfung

Die vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans XII „Rustengut“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend den Verfahrensvorschriften zum vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB (Geltungsbereich unter 20.000 m²) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 2 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Davon unabhängig ist die Prüfung, inwiefern artenschutzrechtliche Belange – „besonders geschützte Arten“ – von der Planänderung betroffen sind.

4. Artenschutzrechtliche Betrachtung

Die artenschutzrechtliche Verträglichkeit der geplanten Bauvorhaben wurde von der Spang.Fischer.Natzschka.GmbH geprüft und beurteilt. Dazu wurden in Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde im Sommer 2010 eine Erfassung der Vorkommen von Mauerseglern und Eidechsen vorgenommen sowie eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen und eine Überprüfung auf Vorkommen geschützter Arten der Flora durchgeführt.

Im Folgenden werden die bauplanungsrelevanten Aussagen des artenschutzrechtlichen Gutachtens zusammengefasst.

Vegetation

Besonders geschützte Arten der Flora kommen im Plangebiet nicht vor.

Europäische Vogelarten

Im Plangebiet sind nur wenige kommune Brutvogelarten zu erwarten, die auch im Umfeld des Plangebietes Fortpflanzungs- und Ruhestätten besitzen.

Mauersegler wurden im Luftraum bei der Jagd beobachtet. Anflüge an die vorhandenen (leer stehenden) Gebäude oder andere Hinweise auf eine Nutzung als Nistplätze konnten nicht festgestellt werden.

Europarechtlich geschützte Arten

Aufgrund der festgestellten Habitatmerkmale/-defizite sind Vorkommen von Anhang IV-Arten der Gruppen der Säugetiere, der Schmetterlinge und Käfer sowie alle (semi-)aquatisch lebenden Arten im Plangebiet auszuschließen.

Bei den angetroffenen Substratverhältnissen und der Vegetationsstruktur ist davon auszugehen, dass im Plangebiet alle für ein dauerhaftes Vorkommen von Eidechsen benötigten Teilhabitate vorhanden sind. Bei der Ortsbegehung wurden 6 Mauereidechsen beobachtet. Anhand der Größe und Ausstattung des Plangebietes wird ein Bestand von etwa 15 adulten Mauereidechsen geschätzt. Dieser Bestand stellt jedoch keine eigenständige lokale Population dar, sondern ist Teil der im Bereich der Bahnstrecke lebenden Population. Zauneidechsen wurden bei der Ortsbegehung nicht beobachtet und sind aufgrund der Habitatdefizite und des Vorkommens der konkurrenzstärkeren Mauereidechse auch nicht zu erwarten.

Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG

Vorgesehene Maßnahmen für europäische Vogelarten:

- ⇒ Freimachen des Baufeldes außerhalb der Brutzeit und der Zeit der Jungenaufzucht (1. März bis 30. September) *alternativ* gezielte vorherige Kontrollen

Die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt bezüglich der zu erwartenden Vogelarten erfüllt.

Vorgesehenen Maßnahmen für Mauereidechsen:

- ⇒ geteilte Erschließungs- und Bauzeit im eingeschränkten Gewerbegebiet und im Allgemeinen Wohngebiet mit zu erwartender Abwanderung der im nördlichen Teil des Plangebietes vorkommenden Mauereidechsen
- ⇒ im Vorgriff zur Räumung des Baufeldes im eingeschränkten Gewerbegebiet Umsiedlung der Mauereidechsen auf Flst.Nr. 8967 Am Neuberg.

Diese Fläche wird von der Flurbereinigungsbehörde für die geplante Umsiedlung der Mauereidechsen zur Verfügung gestellt und zukünftig in das Eigentum der Stadt Bad Dürkheim übergehen.

Kurzbeschreibung Flst.Nr. 8967:

- Magerwiese (Oberboden abgeschoben, sandiges Material aufgebracht) mit lockerer, blütenreicher Vegetation, randlich Sträucher und Baumgruppe
- Gabionenwürfel in ca. 10 m Abstand zur Bahnböschung. Der Gabionenwürfel wurde bereits mit geeignetem Material vollständig hinterfüllt.
- benachbarte Flächen: Bahngelände der Rhein-Haardtbahn mit Schotterbett und südexponierter Böschung sowie Streuobstwiesen und Wingerte

Die vorgesehene Umsiedlung der Mauereidechsen wird als Vermeidungsmaßnahme vor Baubeginn durchgeführt. Das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG wird hierdurch vermieden. Eine vorhabenbedingte erhebliche Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führt (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) ist nicht zu erwarten.

Die o.g. Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt und vertraglich mit dem Investor abgesichert.

5. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der bislang als Gewerbegebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzte Bereich im Norden des Plangebietes wird als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Die Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelszentrums im Plangebiet ist städtebaulich nicht gewünscht. Es soll kein über die Nahversorgung hinausgehender Konkurrenzdruck auf das Bad Dürkheimer Stadtzentrum entstehen. Die Nutzung ist daher auf die Gewerbegebietsnutzung „Lebensmitteleinzelhandel“ mit einer Geschossfläche von maximal 1.200 m² beschränkt. Damit wird auch dem Engagement des Investors Rechnung getragen, der im Plangebiet einen Standort zur Lebensmittelgrundversorgung entwickeln möchte. Die Einschränkung der gewerblichen Nutzungen dient dazu, die benachbarte Wohnbebauung vor (bislang zulässiger) gewerblicher Nutzung mit deutlich höherem Beeinträchtigungspotential zu schützen.

Der bislang als Gewerbegebiet festgesetzte Bereich im Süden des Plangebietes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ergänzt damit die angrenzenden Wohnquartiere. Die Abgrenzung zum Gewerbegebiet erfolgt etwa auf der Höhe des vorhandenen Geländeversprunges. Die geplanten Wohngebäude führen die im Osten angrenzende Bebauungskante entlang der Bahntrasse fort.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhen und Höhenlage

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die zulässige Geschossfläche bestimmt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,91 festgesetzt. Das Bauvorhaben ist darüber hinaus durch die Baugrenzen und Höhenbeschränkungen für Gebäude und Nebenanlagen definiert.

Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 14.10.2010) werden die untenstehend tabellarisch aufgelisteten Flächen baulich in Anspruch genommen. Für Gewerbegebiete sieht die BauNVO eine GRZ von 0,8 vor. Dieser Wert wird durch das geplante Bauvorhaben überschritten.

Fläche eingeschränktes Gewerbegebiet	3590 m ²	überbaubare Fläche
GRZ-Obergrenze im Gewerbegebiet gem. § 17 BauNVO	0,8	2872 m ²
Marktplanung Stand 14.10.2010		überbaute Fläche
Marktgebäude		1.181 m ²
weitere überdachte bzw. vollständig versiegelte Flächen (Fahrgassen, Stützmauer)		1.202 m ²
wasserdurchlässig befestigte Stellplätze		874 m ²
Summe überbaute Fläche		3.257 m ²
rechnerische GRZ	0,91	

Die Obergrenze des § 17 BauNVO kann jedoch überschritten werden, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,

hier: Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Mindestgröße des Discounters einschließlich Fahrgassenbreite und erforderlicher Stellplatzanzahl gegeben. Das Planungsziel der Verbesserung der Nahversorgung im Rustengut ist auf der zur Verfügung stehenden Fläche nur unter Berücksichtigung dieser technischen Rahmenbedingungen möglich.

2. die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und

hier: Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf die Umwelt werden durch die wasserdurchlässige Herstellung und die Begrünung der Stellplätze vermieden. Die geplanten Fahrgassenbreiten und die Stellplatzanzahl gewährleisten, dass der Kundenverkehr ohne lärm- und unfallträchtige Rangierbewegungen auf dem Marktgelände abgewickelt werden kann.

3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

hier: Fläche war bereits vor dem planerischen Eingriff langjährig gewerblich genutzt und die natürlichen Bodenbereiche sind dementsprechend überprägt. Gem. Bodengutachten wurden typische Auffüllungen und Umlagerungsbereiche festgestellt. Dem Bodenschutz wird durch die wasserdurchlässige Herstellung aller Stellplatzflächen Rechnung getragen.

Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO kann für Stellplätze und ihre Zufahrten im Einzelfall von der Einhaltung der grundsätzlich auf 0,8 beschränkten zulässigen Grundfläche abgesehen werden, wenn:

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens

oder - im vorliegenden Fall zutreffend -

2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Eine angemessene Berücksichtigung der wasserdurchlässigen Herstellung der Stellplätze kann über eine im Vergleich zu den vollständig versiegelten Flächen (Fahrgassen etc.) verringerte Anrechnung dieser lediglich teilversiegelten Flächen erfolgen. Die untenstehende Flächenaufstellung zur GRZ-Ermittlung verdeutlicht, dass dann die GRZ-Obergrenze der BauNVO für Gewerbegebiete geringfügig unterschritten würde.

Fläche eingeschränktes Gewerbegebiet	3590 m ²		
Marktplanung Stand 14.10.2010		Anrechnung voll- bzw. teilversiegelter Flächen	
Marktgebäude	1.181 m ²	100%	1.181 m ²
weitere überdachte bzw. vollständig versiegelte Flächen (Fahrgassen, Stützmauer)	1.202 m ²	100%	1.202 m ²
wasserdurchlässig befestigte Stellplätze	874 m ²	50%	436 m ²
Summe überbaute Fläche			2.819 m ²
rechnerische GRZ			0,78

Gebäudehöhe und Höhenlage

Das Gelände im Plangebiet weist ein deutliches Gefälle von der Straße „Im Rustengut“ im Norden bis zu den Bahnanlagen im Süden auf. Etwa in Höhe der Grenze zwischen dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet verläuft eine steile Böschung mit mehr als 6 m Niveauunterschied. Dieser Geländeversprung wird durch eine Stützwand abgefangen. Das bewegte Relief ist Anlass für die Festsetzung von absoluten Bezugspunkten für die festgesetzten maximalen Trauf- bzw. Firsthöhen.

Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe des Lebensmittelmarktes ist die in der Planzeichnung gekennzeichnete Bestandshöhe an der Straße „Im Rustengut / Mannheimer Straße“ im Bereich der Zufahrt zum Marktgelände. Bei den Höhenfestsetzungen für das Marktgebäude wurde berücksichtigt, dass sich dieser Bezugspunkt mitten in der Straßenverkehrsfläche (und nicht an der Gehweghinterkante) befindet und bis zum geplanten Standort des Marktgebäudes das Gelände bereits leicht ansteigt. Mit der festgesetzten Firsthöhe von max. 8,25 m ist damit eine tatsächliche Höhe des Marktgebäudes von ca. 8 m und mit der festgesetzten Traufhöhe von 4,75 m eine tatsächliche Traufhöhe (Oberkante Erdgeschossfußboden bis Oberkante Dachhaut) von ca. 4,40 m realisierbar.

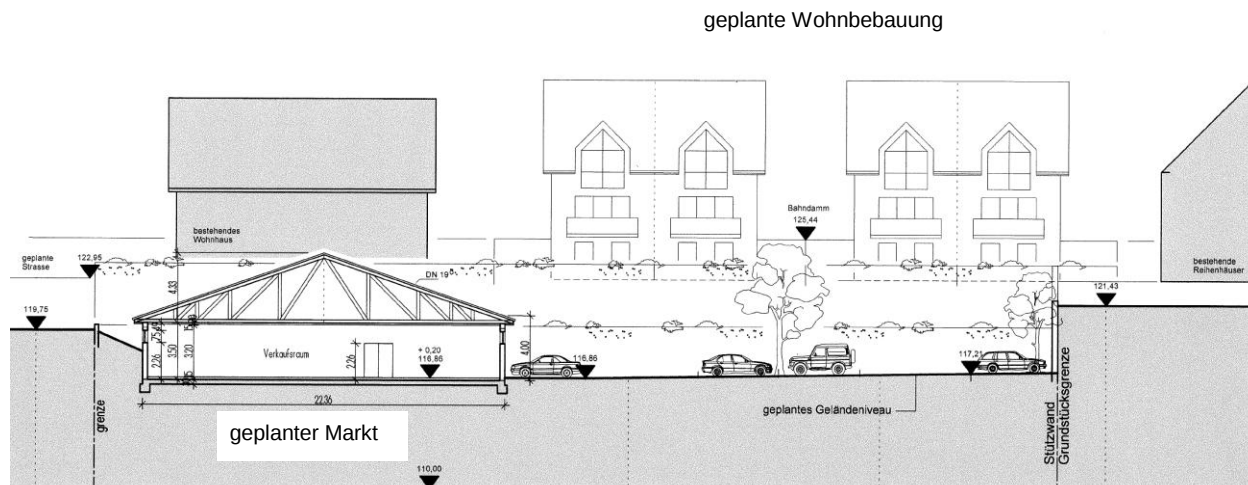
Die auf der Fläche für Nebenanlagen (Rampe, Leergut) im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässige Höhe baulicher Anlagen von maximal 5 m berücksichtigt die für LKW erforderliche lichte Durchfahrthöhe.

Die Trauf- bzw. Firsthöhen im Allgemeinen Wohngebiet werden insbesondere mit Rücksicht auf die benachbarte, überwiegend tiefer gelegene Bebauung und die exponierte Lage der geplanten Wohngebäude oberhalb des Geländeversprungs begrenzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe der Wohnbebauung ist die in der Planzeichnung definierte Bezugshöhe an der geplanten Privatstraße, deren geplante Höhenlage gleichzeitig an diesem Bezugspunkt festgesetzt wird. Damit wird ein geländenaher Ausbau der privaten Verkehrsfläche gesichert.

Bei den Höhenfestsetzungen für die Wohnbebauung wurde berücksichtigt, dass sich der Bezugspunkt in der Straßenverkehrsfläche auf der Höhe des benachbarten Grundstückes Flst.Nr. 1977/3 und damit nicht direkt vor den geplanten Wohngebäuden befindet. Für die Entwässerung der Privatstraße ist ein Längsgefälle von ca. 0,5 % in Richtung der Straße „Im Rustengut“ geplant, so dass die Straße vom Bezugspunkt in Richtung Westen um ca. 0,20 m ansteigt. Die tatsächlich realisierbare Höhe der Wohngebäude ist gegenüber der festgesetzten Firsthöhe von max. 12,80 m bzw. Traufhöhe von 7,80 m um diese Höhendifferenz geringer.

Ausgehend von der Verlängerung der Straße „Im Rustengut“ ist die Höhenlage der geplanten Privatstraße mit Stützwand an der Grundstücksgrenze zum Markt definiert. Da das natürliche Gelände zwischen dem

Die geplanten Gebäudehöhen liegen jedoch zwischen denen der unmittelbar östlich und westlich benachbarten Wohngebäude (siehe untenstehende Skizze).



KEMPF WOHNBAU

07.10.2010
Schnitt, ohne Maßstab

5.3. Bauweise und überbaubare Fläche

Die Baugrenzen im eingeschränkten Gewerbegebiet sind auf das konkrete Bauvorhaben netto-Markt zu-geschnitten und fassen damit die Vorgaben für die bauliche Hauptanlage relativ eng.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird im Norden mit der festgesetzten Baugrenze der Mindestgrenz-abstand gemäß LBauO Rheinland-Pfalz von 3 m zu angrenzenden Grundstücken (hier Straße „Im Rustengut“) unterschritten. An der östlichen Grundstücksgrenze wird der Mindestgrenzabstand gemäß LBauO von 3 m zu den angrenzenden privaten Grundstücken (Flst.Nr. 1983/56, 1983/57, 1983/58, 1983/59 und 1983/60) unterschritten. Im weiteren südlichen Verlauf ist der gem. LBauO definierte Min-destgrenzabstand durch die festgesetzte Baugrenze eingehalten.

Eine Verschiebung des Marktgebäudes nach Süden, um so den Grenzabstand im Norden einzuhalten ist aufgrund der vorhandenen Geländesituation nicht möglich, denn das eingeschränkte Gewerbegebiet wird im Süden durch einen Geländeversprung von über 6 m begrenzt. Die Verschiebung des Marktgebäudes nach Westen, um so den Grenzabstand zu den östlichen privaten Grundstücken einzuhalten, führt zu Ein-schränkungen und Anpassungen im Bereich der Nebenanlagen. Eine Verkleinerung/Verbreiterung des Marktgebäudes ist wegen der standardisierten inneren Organisation und der erforderlichen Fahrgassen-breiten und Stellplatzanordnung vor dem Markt ebenfalls nicht praktikabel. Die landesrechtlich erforder-lichen Abstandsflächen können auf öffentlichen Flächen nachgewiesen werden (Straße „Im Rustengut“).

Die Unterschreitung der Mindestgrenzabstände von bis zu 1,70 m zu den privaten Grundstücken Flst.Nr. 1983/56, 1983/57, 1983/58, 1983/59 und 1983/60 ist mit den Grundstückseigentümern bereits abgeklärt. Sie wurden im Verfahren zur Bebauungsplanänderung im Rahmen der Beteiligung gem. 4a Abs. 3 BauGB als betroffene Öffentlichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Zudem wurde in einer Informationsveranstaltung das konkrete Bauvorhaben inkl. Stellung des Marktgebäudes vorgestellt. Alle betroffenen Grundstückseigentümer stimmten dieser Planung zu. Darüber hinaus wurden zwischen den Grundstückseigentümern und dem Vorhabenträger auf privatrechtliche Wege Vereinbarungen für einen finanziellen Ausgleich getroffen.

Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten sind im eingeschränkten Gewerbegebiet aufgrund der engen Festlegung der „Baufenster“ auch außerhalb des überbaubaren Bereiches zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird der überbaubare Bereich durch ein ungeteiltes Baufenster definiert. Es besteht damit hier ein größerer Spielraum bei der konkreten Grundstückseinteilung, um in der Vermarktung der Baugrundstücke flexibler auf die Kaufinteressen eingehen zu können. Diesem Aspekt ist auch die zulässige Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile und Terrassen zugeordnet.

5.4. Verkehrsflächen

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet sind keine zusätzlichen Erschließungsstraßen erforderlich. Es hat eine direkte Zufahrt von und zur Straße „Im Rustengut“ bzw. „Mannheimer Straße“. Für eine optimale verkehrliche Anbindung des Lebensmittelmarktes ist lediglich ein Umbau der Verkehrsinseln an der Mannheimer Straße erforderlich.

Weitere bauliche Anpassungen z.B. die Anlage einer separaten Linksabbiegespur auf der Mannheimer Straße, um einem möglichen Rückstau entgegenzuwirken, sind nicht erforderlich. In einer Untersuchung vom August 2011 wurde vom Büro R+T, Topp, Huber-Erler, Hagedorn aus Darmstadt die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Lebensmittel-Discountmarktes ohne weitere bauliche Anpassungen bestätigt. Durch die Erschließung des Lebensmittelmarktes entstehen keine Beeinträchtigungen für die Mannheimer Straße. Auch die Wartezeit um vom Marktstandort auf die Mannheimer Straße auffahren zu können entspricht mit durchschnittlich 32,4 s der Stufe „D“ (Einteilung der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs an einem Knotenpunkt ohne Lichtsignalanlage), womit der Verkehrszustand als stabil eingestuft wird.

Für die Erschließung der Wohnbaugrundstücke ist eine Verlängerung der Straße „Im Rustengut“ erforderlich. Dies erfolgt als private Verkehrsfläche und Sackgasse.

5.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Die Baugrundstücke sind ausreichend groß für die Integration von Nebenanlagen, Stellplätzen und auf den Wohnbaugrundstücken auch von Garagen oder Carports.

Die für den Lebensmittelmarkt geplanten ca. 60 Kundenparkplätze sind auf dem Baugrundstück außerhalb des überbaubaren Bereiches realisierbar. Die konkrete Lage der Stellplätze und Fahrgassen bleibt dem Bauherren und seinen betrieblichen Erwägungen (Schleppkurven, Gestaltung Markteingangsbereich, Lage Einkaufswagensammler etc.) überlassen. Auf eine planungsrechtliche Festsetzung der Stellplatzeinteilung für Kfz und Fahrräder wird verzichtet, um bei Änderungen der Marktplanung flexibel zu bleiben.

5.6. Versorgungsflächen und –leitungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Strom kann durch Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz erfolgen. Die Beseitigung der anfallenden Schmutzwässer ist durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz vorgesehen. Eine Festsetzung von Versorgungsflächen oder –leitungen auf den privaten Baugrundstücken ist nicht erforderlich.

5.7. Grünordnerische Festsetzung und Maßnahmen zum Artenschutz

Die Festsetzung zur Pflanzung von standortheimischen Laubgehölzen im Bereich der Grünflächen und Stellplätze dient vorrangig der gestalterischen Aufwertung und der Durchgrünung des Gewerbegebietes.

Die Festsetzung der Pflanzqualität sichert eine rasche Funktionserfüllung in Bezug auf die gestalterische Wirkung und den Klimaschutz.

Stellplätze sind i.S. einer zukunftssträchtigen und nachhaltigen Wasserwirtschaft mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Dies entspricht mittlerweile dem Stand der Technik und ist nahezu kostenneutral bei der erstmaligen Herstellung von Stellplätzen und daher eine dem Grundstückseigentümer zumutbare planungsrechtliche Festsetzung. Für das vorliegende Bodengutachten (Hydrogeologisches Büro Steinbrecher & Wagner GmbH, Bericht zur umwelttechnischen Untersuchung Betriebsgelände Kaul vom 23.02.2007) wurden 11 Rammkernsondierungen im Geltungsbereich ausgeführt. Der dabei festgestellte Untergrundaufbau aus Mittelsand, schwach kiesig, lässt eine Versickerung der Stellplatzflächen zu.

Die private Grünfläche zwischen der Privatstraße und dem Gewerbegebiet soll einer ansprechenden Gestaltung/Bepflanzung der Stützwand dienen.

Die nächtliche Beleuchtung von Straßen und Verkehrsflächen zieht bei gewissen Lichtspektren (Quecksilberdampf-Hochdrucklampen) eine Vielzahl nachtaktiver Insekten an und wirkt dadurch als tödliche Falle. Dies kann durch die Verwendung von Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 Nm (z. B. Natriumdampf - Niederdrucklampen) im Straßenraum – wie sie mittlerweile Stand der Technik sind - weitgehend vermieden werden.

Zur Begründung der Maßnahmen zum Artenschutz wird auf die Ausführungen in Kap. 4 und die ausführliche Darstellung im Gutachten zur artenschutzrechtlichen Verträglichkeit von Spang.Fischer.Natzschka.GmbH verwiesen.

5.8. Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind zusätzliches Verkehrsaufkommen in das Plangebiet und Lärmemissionen aus der gewerblichen Nutzung zu erwarten. Eine Beurteilung der nach Planrealisierung veränderten Immissionsschutzsituation erfolgt auf der Grundlage von Daten zum bestehenden Verkehrsaufkommen, dem prognostizierten Verkehrszuwachs und einem digitalen Geländemodell im schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 22.06.2011.

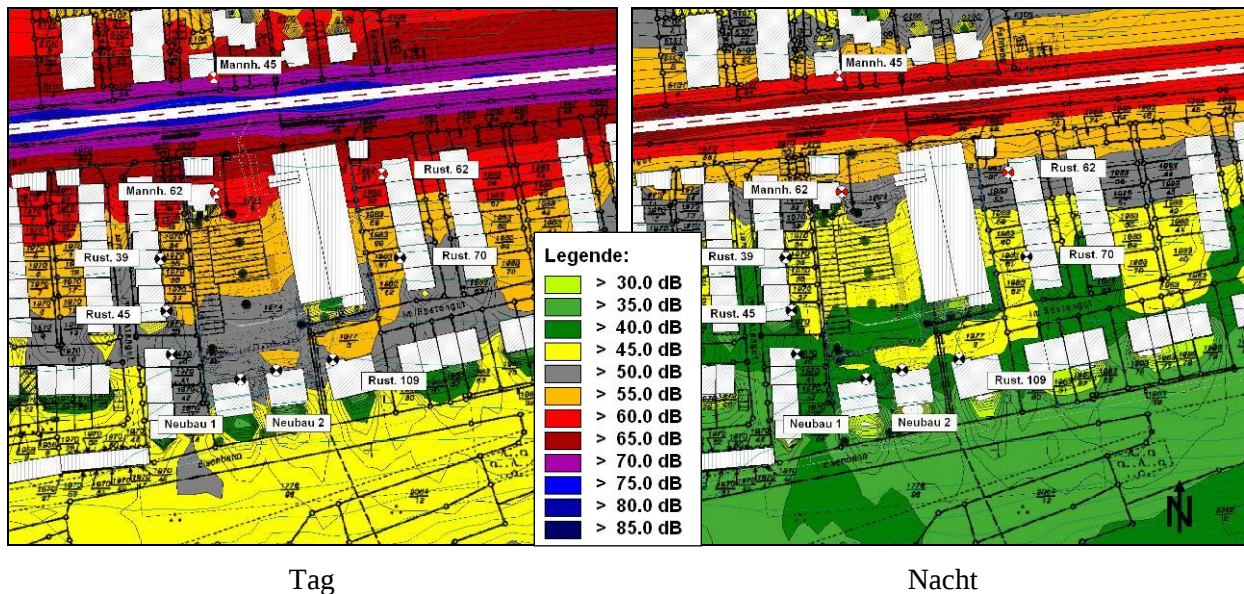
Im Folgenden werden die bauplanungsrelevanten Aussagen des Schallgutachtens anhand der maßgeblichen Beurteilungsgrundlagen zusammengefasst und Kartenausschnitte dargestellt.

	Allgemeines Wohngebiet		Gewerbegebiet		
Angaben in dB(A)	tags	nachts	tags	nachts	
Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	55		65		Bauleitplanung
		40		50	Gewerbelärm
		45		55	Verkehrslärm
Immissionsrichtwerte der TA Lärm	55	40	65	50	Gewerbelärm
Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV	59	49	69	59	Verkehrslärm

Straßenverkehrslärm

An der Mannheimer Straße werden durch das bereits vorhandene Verkehrsaufkommen die schalltechnischen Orientierungswerte an mehreren Immissionsorten außerhalb des Plangebietes überschritten.

Straßenverkehr Schallpegel (Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten)



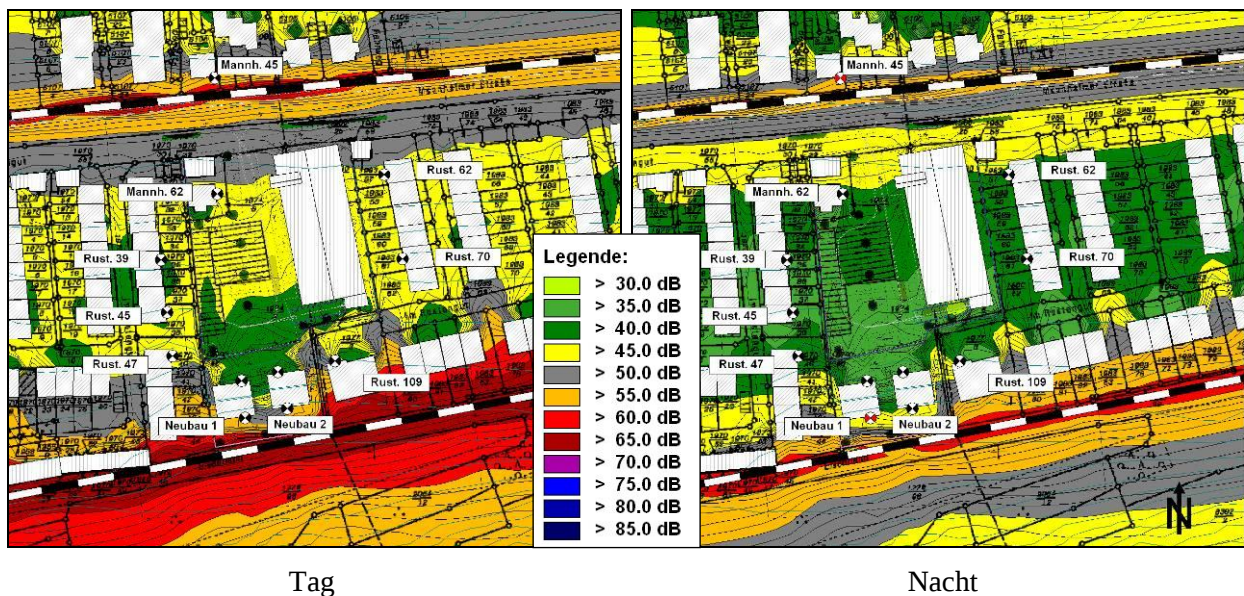
Eine wahrnehmbare Veränderung der bestehenden Immissionssituation an der Mannheimer Straße ist durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen vom/zum Lebensmittelmarkt nicht zu erwarten. An den geplanten Wohngebäuden werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm vernachlässigbar überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch deutlich unterschritten.

⇒ Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrslärms von/auf der öffentlichen Straße sind für die geplante Wohnbebauung nicht erforderlich.

Schienenverkehrslärm

Entlang der Bahnstrecke Freinsheim – Bad Dürkheim kommt es an den Südfassaden der geplanten Wohnbebauung zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Bei der Schallprognose wurde neben der vorhandenen Taktfrequenz auch eine 20 % ige Verkehrszunahme berücksichtigt.

Schienenverkehr Schallpegel (Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten)



Unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke werden die schalltechnischen Orientierungswerte an der Südfassade der geplanten Wohnbebauung zwar überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV jedoch unterschritten.

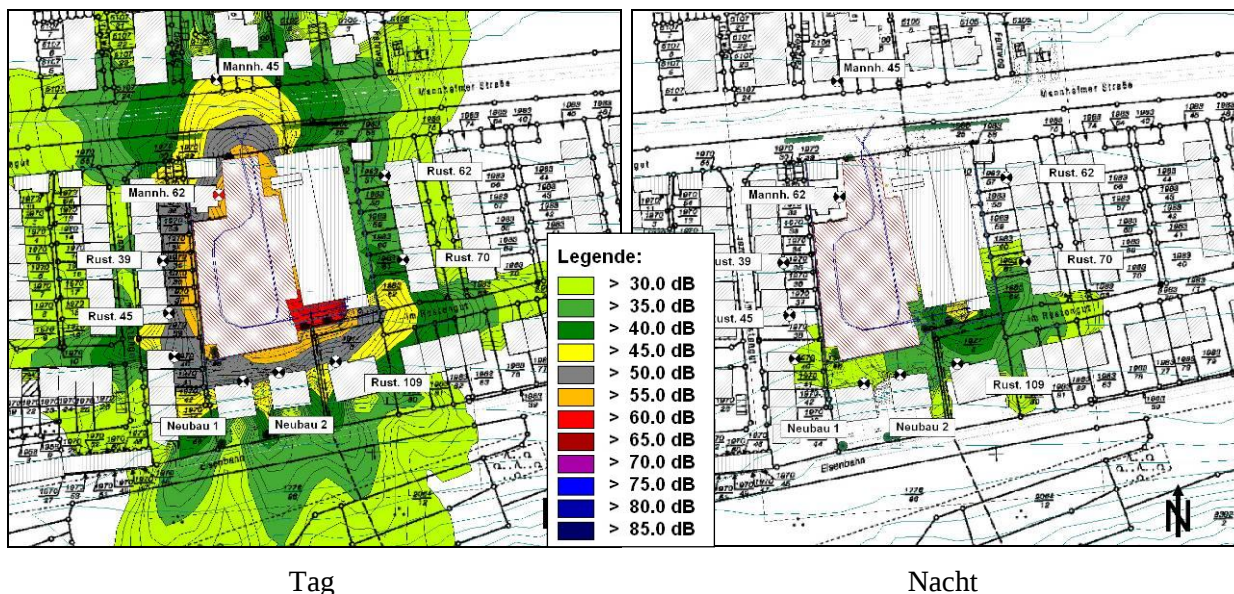
⇒ aktive Schallschutzmaßnahme: ca. 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahnstrecke, die im Osten bzw. Westen ca. 3 m nach Norden geführt wird.

Gewerbelärm

Der Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes und die damit verbundenen Geräuschemissionen sind unabhängig von den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 als Gewerbelärm nach TA Lärm zu beurteilen.

Die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt befindet sich etwa in der Grundstücksmitte. Die Anlieferung des Marktes erfolgt auf der zur Bestandsbebauung abgewandten bzw. durch die geplante Stützwand abgeschirmten Südseite.

Gewerbe Schallpegel (Auszug aus dem schalltechnischen Gutachten)



Aktive Schallschutzmaßnahmen:

- ⇒ Einhausen und Überdachen der Anlieferungsrampe
- ⇒ keine Pkw-Bewegungen oder Anlieferungen in der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr)
- ⇒ Fahrwege mit Asphaltbelag *alternativ* Pflasterbelag und lärmarme Einkaufswagen

Die Betriebsgeräusche des geplanten Marktes liegen an der benachbarten Wohnbebauung – ausgenommen an der Ostfassade des Gebäudes Mannheimer Straße 62 – unter den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Auch mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zwischen dem Wohnhaus Mannheimer Straße 62 und dem geplanten Markt ergibt die Schallprognose für die Gebäudeostfassade eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte TA Lärm im Tagzeitraum um mindestens 1 dB(A).

In Anbetracht dessen, dass

- der Verkehrslärm an der Mannheimer Straße die entscheidende „Lärm-Grundlast“ darstellt,
- der vom Markt ausgehende Gewerbelärm auf den Stellplatz- und Anlieferungsflächen im Wesentlichen aus Parkiergeräuschen besteht und damit – im Gegensatz zu klassischem Gewerbelärm durch z.B. Maschineneinsatz - den an der Mannheimer Straße bereits dominierenden Verkehrsgeschäuschen vergleichbar ist,
- eine Lärmschutzwand lediglich für das Erdgeschoss wirksam ist, die oberen Geschosse keine wahrnehmbare Lärminderung erfahren,
- der schalltechnische Beurteilungspegel an dieser Gebäudefassade Werte erreicht, die zwar über den Richtwerten für ein Allgemeines Wohngebiet aber unter den Richtwerten für ein Mischgebiet liegen,

wird von einer aus städtebaulicher Sicht kaum vertretbaren Lärmschutzwand an dieser Stelle abgesehen. Dabei wird auch gewürdigt, dass gegenüber den bisher zulässigen gewerblichen Nutzungen aller Art, die auch mit Maschineneinsatz und charakteristischen Arbeitsgeräuschen verbunden wären, die zukünftig

zulässige Nutzung auf einen Lebensmittelmarkt eingeschränkt wird, auf dem Parkierungsgeräusche überwiegen.

Die o.g. Maßnahmen zum Lärmschutz werden im Bebauungsplan festgesetzt und vertraglich mit dem Investor abgesichert.

6. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

6.1. Dächer

Die Festsetzungen zur Dachform orientieren sich an den bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes XII „Rustengut“. Die dem Plangebiet östlich und westlich benachbarten Grundstücke sind bereits seit Jahrzehnten vollständig bebaut und bilden gewachsene Wohnquartiere. Die Dachlandschaft südlich der Straße „Im Rustengut“ wird ausschließlich durch Satteldächer geprägt. Mit den Festsetzungen zur Dachform Satteldach sowie zu Material und Farbton der Dacheindeckung soll der Charakter der vorhandenen einheitlichen Dachlandschaft gesichert werden. Architektonischer Spielraum ist lediglich in Ausnahmefällen denkbar: So wären z.B. versetzte Pultdächer mit dem Hauptdach Richtung Norden in ihrer Wirkung für die von der Mannheimer Straße und der Straße „Im Rustengut“ aus sichtbaren Gebäudefassaden kaum anders als ein klassisches Satteldach zu beurteilen. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit bleibt jedoch einer Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die festgesetzte Dachneigung von mindestens 32° bis maximal 45° und die Zulässigkeit von Dachaufbauten erweitern die baulichen Möglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans. Hiermit wird insbesondere den schwierigen Höhenverhältnissen im Allgemeinen Wohngebiet Rechnung getragen und ein zeitgemäßes Bauen ermöglicht (siehe hierzu auch Kap. 5.2).

Ausschlaggebend für die städtebauliche Beurteilung der Wohnbebauung sind vor allem die aus Richtung der Mannheimer Straße sichtbaren nördlichen Gebäudefronten. In dieser Blickrichtung sind an den benachbarten Reihenhausböcken, die hier dem bis zum Bahngelände ansteigenden Geländeniveau folgen, gestaffelte Giebelwandanschnitte sichtbar. Aus der Perspektive eines Vorbeifahrenden wird in der Dachlandschaft vor allem die Dachform – hier im Bestand und in der Planung einheitlich Satteldach – und daneben der Farbwechsel hell/dunkel wahrgenommen, der im Grenzbereich Giebelwandanschnitt/Dach gleichermaßen wie im Grenzbereich Gaube/Dach auftritt. Mit Gauben bzw. Zwerchgiebeln können die Gebäudefronten gegliedert werden, es ist eine bessere Belichtung und eine größere nutzbare Wohnfläche im Dachgeschoss möglich.

Am geplanten Standort ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte eine zeitgemäße Bebauung mit im Vergleich zum umgebenden Bestand entsprechend angepassten Gebäudehöhen und einem Dachausbau mit Gauben bzw. Zwerchgiebeln städtebaulich vertretbar.

6.2. Werbeanlagen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der Werbeanlagensatzung Bad Dürkheims. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sind zur Vermeidung städtebaulicher Missstände erforderlich. Vor allem beleuchtete und Geräusche hervorrufende Werbeanlagen (z.B. in den Himmel gerichtete Lasereffekte, verspiegelte und bewegte Flächen) sind in Nähe zu Wohngebieten immer wieder Konfliktauslöser für die Anwohner. Die Beschränkungen der Werbeanlagen stellen einen Kompromiss zwischen den Anforderungen eines Einzelhandelsunternehmens im Hinblick auf den beabsichtigten Wiedererkennungseffekt durch den potentiellen Kunden und einer als verträglich anzusehenden baulichen Ausführung im Ortskern von Bad Dürkheim dar. Die Standorte von Werbeanlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet wer-

den darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Dürkheim und dem Investor rechtlich gesichert.

6.3. Einfriedungen

Im Hinblick auf die Anforderungen des geplanten Lebensmittelmarktes kann auf eine Einfriedung des gewerblichen Grundstückes ohne Nutzungseinschränkungen verzichtet werden.

Die eingeschränkte Zulässigkeit von Stützmauern einschließlich Absturzsicherungen trägt den Gelände- verhältnissen im Plangebiet Rechnung. Zum flächensparenden Abfangen des Niveauunterschiedes von mehr als 6 m zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet ist hier die Errichtung einer Stützmauer geplant.

Für die zwingende Festsetzung einer geschlossenen Einfriedung an der südlichen Grundstücksgrenze im Allgemeinen Wohngebiet sind Sicherheitsaspekte entlang der Bahnlinie Freinsheim – Bad Dürkheim ausschlaggebend.

7. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Es gingen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von Bürgern zu folgenden abwägungsrelevanten Belangen ein, denen überwiegend gefolgt werden konnte:

Zum **Schallschutz** der benachbarten Wohnbebauung wurden vom Gesundheitsamt, der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, der Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Fachbereich 3 Bürgerdienste und soziale Einrichtungen und Anwohnern mehrere Hinweise und Anregungen gegeben. Insbesondere die Lage von schallemittierenden Bauteilen der Lüftungsanlage wurde daraufhin optimiert. Die Zu- und Abluftöffnungen werden an die West- bzw. Nordfassade geführt. Der im Dachbereich erforderliche Kondensator ist an der Südseite des Marktes vorgesehen. Die unmittelbar benachbarten Reihenhaushausgrundstücke auf der Ostseite des Marktes werden dadurch weitestgehend geschützt. Im schalltechnischen Gutachten wurden Aussagen zum Betrieb eines Backshops sowie eine verbindliche Betriebsbeschreibung des Netto-Marktes ergänzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem die Lage der vorgenannten Bauteile gekennzeichnet ist, sowie das schalltechnische Gutachten sind rechtliche Bestandteile des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Bad Dürkheim und dem Vorhabenträger einschließlich dessen Rechtsnachfolgern.

Zur **Bebauung entlang des Gleisbereiches** hat sich die Deutsche Bahn Services Immobilien GmbH umfassend geäußert. Aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen im Nahbereich zu Bahnstrecken wird in der Planzeichnung ein Mindestabstand von 5,50 m zwischen Lärmschutzanlage und Gleisachse ergänzt.

Zur **Zufahrtsituation zum Markt** hat die Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Fachbereich 3 „Bürgerdienste und soziale Einrichtungen“ darauf hingewiesen, dass derzeit noch nicht abzusehen ist, in welchem Umfang Abbiegevorgänge in die Zufahrt aus Richtung Ludwigshafen bzw. Ausfahrten aus dem Lebensmittelmarkt in Fahrtrichtung Innenstadt zu Rückstaus in der Mannheimer Straße führen könnten. Ob im Ein-/Ausfahrtsbereich des Marktes ein Regelungsbedarf besteht, könne erst nach der Inbetriebnahme und Etablierung des Netto-Marktes abschließend beurteilt werden. Ein uneingeschränkter Verkehrsfluss auf der Mannheimer Straße liege nicht zuletzt auch im Interesse des Marktbetreibers. Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde daher vom Büro R+T, Topp, Huber-Erler, Hagedorn aus Darmstadt die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Lebensmittel-Discountmarktes untersucht. Hierbei wurden sowohl die prognostizierte Verkehrsbelastung für 2020 als auch der Neuverkehr, resultierend aus Kunden- und Belieferungsverkehr, in die Gesamtbetrachtung einbezogen. Zudem wurde Situation auf dem

Markparkplatz (Ausfahrt auf die Mannheimer Straße) untersucht. Fazit dieser Analyse ist die **Bestätigung der Leistungsfähigkeit** der Einmündung Parkplatz Lebensmittel-Discountmarkt / Mannheimer Straße auch ohne Bau einer Abbiegespur in der Mannheimer Straße.

Angrenzer regten eine **Absturzsicherung** für den auf der westlichen Grundstücksseite verlaufenden Fußweg und eine **Begrünung** der Bohrpfahlwand an. Es ist ein offenes Gelände bzw. ein Zaun entsprechend den geltenden Sicherheitsbestimmungen vorgesehen. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse auf dem Marktgelände ist an der westlichen Grundstücksgrenze keine durchgängige flächige Begrünung möglich. Die Bohrpfahlwand wird mit rankenden Pflanzen in sogenannten Pflanztaschen innerhalb der Stellplatzreihe begrünt.

Einigen Anregungen und Stellungnahmen konnte nicht gefolgt werden:

Die Stadtverwaltung Bad Dürkheim, Fachbereich 3 „Bürgerdienste und soziale Einrichtungen“ regte öffentlich zugängliche **Stellplätze** auf dem Marktgelände außerhalb der Öffnungszeiten des Netto-Marktes an, um angesichts des enormen Parkdrucks im Wohngebiet eine Entlastung herbeizuführen. Im Hinblick auf das gegenüber der benachbarten Wohnbebauung relativ hohe Konfliktpotential vor allem nachts und am Wochenende wird dem Lärmschutz Vorrang vor einer öffentlichen Nutzung des Parkplatzes gegeben. Der Parkplatz wird außerhalb der Öffnungszeiten des Marktes durch eine Schranke abgesperrt.

Der Naturschutzbund Wachenheim/Deidesheim wies auf fehlende Aussagen des Bebauungsplanes zur zusätzlichen **Flächenversiegelung** und dem dafür vorgesehenen **Ausgleich** hin. Die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entsprechend den Verfahrensvorschriften zum vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung durchgeführt. Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 1a Abs. 2 Satz 5 BauGB). Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist damit entbehrlich.

Vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Bad Dürkheim wurde darauf hingewiesen, dass die neu geplante Wohnanlage mit den Müllfahrzeugen nicht anzufahren ist. Es wird ein **Müllsammelplatz** gegenüber dem Grundstück Im Rustengut 107 angeregt. Für die Errichtung eines dauerhaften Müllsammelplatzes sind die örtlichen Platzverhältnisse nicht ausreichend. Wie im übrigen Wohngebiet üblich, sind am Entleerungstag die Abfallbehälter am Leerungstag an die dafür ausreichend breite Straße Im Rustengut zu stellen.

Darüber hinaus wurden weitere Hinweise gegeben, die entweder bereits im Bebauungsplan berücksichtigt waren oder nicht das Bauleitplanverfahren sondern die Erschließung des Baugebietes betreffen und im Zuge der Erschließungsplanung und Realisierung berücksichtigt werden.

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1. Bodenordnung

Der Entwicklungsträger hat den Grundstückskauf im Geltungsbereich bereits vorbereitet. Es wird eine private Bodenordnung durchgeführt.

8.2. Planungsstatistik

Gesamtfläche Geltungsbereich:	ca. 4840 m²	
eingeschränktes Gewerbegebiet - davon mit Hauptgebäuden überbaubare Fläche - davon Fläche mit Pflanzgebot Allgemeines Wohngebiet - davon überbaubare Fläche (GRZ 0,4) private Grünfläche private Verkehrsfläche	ca. 3570 m ² ca. 980 m ² ca. 25 m ² ca. 265 m ²	ca. 1310 m ² ca. 220 m ² ca. 392 m ²

8.3. Kosten

Es wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bad Dürkheim und dem Entwicklungsträger, der IBB Projekt Bad Dürkheim GmbH, abgeschlossen. Die Bestimmungen dieses städtebaulichen Vertrages sollen sicher stellen, dass die Stadt von Kosten der Änderung des Bebauungsplanes sowie der Entwicklung des eingeschränkten Gewerbegebietes und des Allgemeinen Wohngebietes freigestellt ist und somit öffentliche Gelder und Mittel nicht verwendet werden.

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Entwicklungsträger, alle Kosten für Planungen, Untersuchungen, Gutachten und Verfahren zu übernehmen. Er trägt ebenso die Kosten für die Bodenordnung der Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Die Stadt stellt auf Kosten des Entwicklungsträgers die verkehrliche Anbindung des Marktes an die Mannheimer Straße durch Verlegung der Verkehrsinseln im Zufahrtbereich her.

Die genauen Modalitäten werden in einem separaten Durchführungsvertrag geregelt. Die Verträge werden noch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes von den Vertragspartnern unterzeichnet.