

**STADT DEIDESHEIM**



# **BAULEITPLANUNG**

**BEBAUUNGSPLAN  
„ERWEITERUNG UND VERLAGE-  
RUNG WASGAU-MARKT  
SOWIE VERLAGERUNG DER  
TENNISANLAGE DEIDESHEIM“**

**- TEXTFESTSETZUNGEN -**

*2. Ausfertigung*

**Auftraggeber:**

MCC Projekt GmbH  
Landauer Straße 41  
66953 Pirmasens

**Auftragnehmer:**



**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang  
Dipl.-Ing- Alfred Klabautschke

**Verfahren:**

Satzung  
nach § 10 BauGB

**Projekt:**

Bebauungsplan  
„Erweiterung und Verlagerung Wasgau-Markt  
sowie Verlagerung der Tennisanlage Deidesheim“  
Stadt Deidesheim

**Stand:**

November 2011

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 11 BAUNVO)</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>SONDERGEBIET (§ 11 (3) BAUNVO)</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFahrTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) NR. 5 BAUGB)</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 ABS.1 NR. 21 BAUGB)</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)</b>	<b>8</b>
<b>B</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>ALLGEMEINER HINWEIS</b>	<b>9</b>
<b>2</b>	<b>ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>WERBEANLAGEN (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)</b>	<b>10</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b>	<b>10</b>

---

---

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BAUGB I.V.M. §§ 2 BIS 11 BAUNVO)**

#### **1.1 SONDERGEBIET (§ 11 (3) BAUNVO)**

##### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt.

##### Zweckbestimmung

Das Sondergebiet (SO) ist mit der Zweckbestimmung „Markt für Nahversorgungssortiment“ festgesetzt. Großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind zulässig. Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines Vollsortimentbetriebs.

Nach § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, bei denen keine Verladetätigkeiten zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) stattfinden.

Im Sondergebiet darf eine höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche (VK) von  $VK = 1.500 \text{ m}^2$  nicht überschritten werden.

##### Allgemein zulässig sind

1. ein Vollsortimentbetrieb,
2. als Kernsortiment nur nahversorgungsrelevante Sortimente wie Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel,
3. Randsortimente bis zu einem Anteil von höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche und die nur solche Warengruppen umfassen, die dem Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind,
4. Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten, von Betriebs- und Lagereinrichtungen, Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung einschließlich deren Zu- und Abfahrten und untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes selbst dienen (räumlich-funktionaler Zusammenhang) und die seiner Eigenart nicht widersprechen,
5. nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (wie z.B. Metzgerei, Bäckerei), deren Verkauf von Waren und Produkten sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richtet und die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.,
6. Schank- und Speisewirtschaften (wie z.B. Weinbistro, Cafe, Imbiss u.ä.), die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)

### (1) Geschoß- und Grundflächenzahl

Es gelten folgende Geschoßfläche (GF) und Grundflächenzahl (GRZ):

Gebietsart	Geschoßfläche	Grundflächenzahl
Sondergebiet*	2.800 m <sup>2</sup>	0,8
Fläche für Sportanlagen Bereich „B“ Tennishalle	2.000 m <sup>2</sup>	0,8

(\* Hinweis: Beachte Textfestsetzung Ordnungsbuchstabe A, Ziffer 1.1)

Es kann zugelassen werden, dass die Grundflächen von

- Garagen, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist,
- Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/Garagen, die dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist sowie
- unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden

nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

### (2) Höhe baulicher Anlagen

- 1) Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß von der in der Planurkunde festgesetzten NHN-Höhe bis Oberkante First.

Die Traufhöhe ist als das Abstandsmaß zwischen der in der Planurkunde festgesetzten NHN-Höhe und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der First- und Traufhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der Straßengradiente.

Es gelten folgende First- und Traufhöhen über NHN:

<b>Gebietsart</b>	<b>Festgesetzte NHN-Höhe</b>	<b>Firsthöhe FH über NHN</b>	<b>Traufhöhe TH über NHN</b>
<b>Sondergebiet</b>	113,794 m	124,294 m	120,794 m
<b>Fläche für Sportanlagen</b>	113,822 m	124,822 m	119,322 m

### **3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)**

#### **(1) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sondergebiet**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Litfasssäulen, Plakattafeln, Werbeanlagen, Schutzdächer, Antennen u.ä.), Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

#### **(2) Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO im Sondergebiet**

Die in § 14 (2) BauNVO aufgeführten Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen erneuerbarer Energien.

### **4 FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 (1) NR. 5 BAUGB)**

(1) Die Fläche für die Sportanlage ist mit der Zweckbestimmung „Vereins-Tennisanlage“ festgesetzt.

#### **(2) Fläche mit dem Zuordnungsbuchstaben „A“**

Innerhalb der mit dem Zuordnungsbuchstaben „A“ gekennzeichneten Fläche sind 7 Freiluftplätze einschließlich Zubehöranlagen (z.B. Geräteraum, Einrichtungen für den Aufenthalt im Freien wie z.B. Tribüne, Wetterschutz in Form einer Überdachung, Übungswand u.ä., Einrichtungen i.S. des § 14 (2) BauNVO u.ä.) zulässig.

#### **Fläche mit dem Zuordnungsbuchstaben „B“**

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (= Zuordnungsbuchstabe „B“) ist ein Gebäude für Tennisplätze (Tennishalle), eine Schank- und Speisewirtschaft sowie die dazugehörigen Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (Z.B. „Platzwart“) können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie im räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Tennishalle stehen und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## **5 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)**

### **(1) Ein- und Ausfahrten**

Vom Betriebsgrundstück des Sondergebietes ist zur „Appengasse“ und zur „Schlosswiese“ höchstens je eine Ein- und Ausfahrt bis zu einer Breite von 10 m zulässig.

Eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt zum Betriebsgrundstück kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern dies aus fahrgeometrischen Gründen und betriebsbedingten Abläufen notwendig ist und eine Breite von höchstens je 6 m nicht überschritten wird.

## **6 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB)**

### **(1) Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten, Verkehrs- und Lagerflächen**

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sollen dauerhaft mit versickerungsfähigem Material wie z.B. mit wassergebundener Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster, Rasengittersteinen, Schotterrassen und vergleichbare Materialien befestigt werden, sofern wasserwirtschaftliche und sonstige öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegen stehen (z.B. Grundwasserschutz).

### **(2) Extensivgrünland**

Innerhalb der an der westlichen Geltungsbereichsgrenze mit Planzeichen Nr. 13.1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, festgesetzten Fläche ist ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen als Grünland zu entwickeln.

Hinweis: Der geplante Fußweg im Bereich der Tennisplätze ist baulich so abzugrenzen, dass ein Amphibienschutz gewährleistet und ein direkter Zutritt unterbunden ist.

Die Absicherung der Grünfläche kann aufgrund der geplanten Höhenlage der Tennisplätze z.B. mittels Winkelsteine (H=55 cm) erfolgen.

## **7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT (§ 9 ABS.1 NR. 21 BAUGB)**

Auf den Parzellen Nrn. 675/3 tlw. und 675/4 tlw. ist gemäß dem Eintrag in der Planurkunde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der Parzellen Nrn. 674/1, 675/5 und 675/6 festgesetzt.

Im Bereich des Geh- und Fahrrechts ist für die Herstellung einer Anbindung an die Erschließungsstraße „Schloßwiese“ eine Trasse mit einer Mindestbreite von 3 m freizuhalten.

Ein Abweichen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in Abstimmung mit dem o.a. Eigentümer möglich, wenn bodenordnungsrechtliche Gründe dies erfordern.

**8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)**

(1) Überstellung von Stellplatzflächen

Auf Stellplatzflächen ist bei Anordnung von Doppelreihen je 10 Stellplätze, bei Einzelreihen je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen Anfahrtschutz zu sichern.

Die Verwendung der in Absatz 4 angeführten Pflanzarten wird empfohlen.

(2) Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Im Sondergebiet sind entlang der westlichen Grenze (= entlang der Parzelle Nr. 675/5) sowie der östlichen Grenze (= entlang der Appengasse) in einem Abstand von 15 m standortheimische Bäume II. Ordnung zu pflanzen.

Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Die Verwendung der in Absatz 4 angeführten Pflanzarten wird empfohlen.

(3) Randliche Eingrünung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des Sondergebietes

Innerhalb der an der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit Planzeichen Nr. 13.2.1 gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, festgesetzten Fläche ist eine strauch- und heckenartige Bepflanzung in einer Mindestbreite von 3 m mit einheimischen Pflanzen vorzunehmen.

(4) Pflanzliste

Für die Umsetzung der in den Absätzen 1 und 2 genannten Pflanzmaßnahmen sollen vorzugsweise folgende Pflanzarten verwendet werden:

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Sträucher:

Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

---

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 LBAUO)**

---

**1 ALLGEMEINER HINWEIS**

Es sind grundsätzlich die Anforderungen des § 5 „Gestaltung“ der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz zu beachten.

**2 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)**

Bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sollen Materialien wie glatter Putz, Holz, sowie Verkleidungen mit Fassadentafeln (z.B. Holzwerkstoffe, Faserzementstoffe, Metall) verwendet werden.

Hochglänzende (= spiegelnde) Fassaden sind unzulässig.

**3 DACHGESTALTUNG (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)**

**(1) Eindeckungsmaterialien und Farbgebung**

Dacheindeckungen sind nur in grauen, braunen und roten Tönen zulässig.

Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) sind zulässig.

Glasuren und glasartige Beschichtungen sind nicht zulässig.

---

#### 4 WERBEANLAGEN (§ 88 (1) NR. 1 LBAUO)

Für Werbeanlagen gelten folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen:

- a) Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen sowie Laserlichtwerbung sind nicht zulässig.  
Sichtwerbung in grellen Farben ist unzulässig.
- b) Die Höhe der Werbeanlagen in Verbindung mit baulichen Anlagen ist von der tatsächlich errichteten Höhe der baulichen Anlagen abzuleiten. Sie dürfen die tatsächlich errichtete Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.
- c) Freistehende Werbeanlagen in Form eines Pylons dürfen eine Höhe von höchstens 121,794 m ü. NHN haben. Die Höhe baulicher Anlagen wird ermittelt von der in der Planurkunde festgesetzten NHN-Höhe und der obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen baulichen Anlage.
- d) Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.

---

#### C HINWEISE

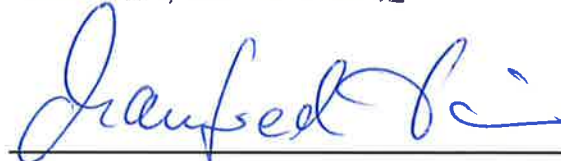
---

- 1 Die Nutzung der anfallenden Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.
  - 2 Es wird empfohlen, eine projektbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen. Die einschlägigen Regelwerke wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124 sind zu beachten (Bezugsquelle der DIN-Vorschriften [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
  - 3 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 (Telefon 0261/ 6675-300) zu melden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) anzuzeigen.
  - 4 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
  - 5 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz „Grenzabstände für Pflanzen“ zu beachten.
  - 6 Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, RAST 06“ anzuwenden (Bezugsquelle der RAST 06 [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de)).
  - 7 In der Planurkunde ist eine Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH nachrichtlich dargestellt. Einzelheiten hierzu finden sich in der Begründung, Kapitel 9.4 „Gasversorgung“, auf das an dieser Stelle verwiesen wird. Außerdem wird auf das Merkblatt „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“, gültig ab 01.09.2009, verwiesen.
-

- 8 Während der Bauphase ist ein sach- und fachgerechter Schutz der Großbäume zu gewährleisten (z.B. nach DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen unter [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).
- 9 Mit Schreiben vom 04.02.2011 hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH auf im Planbereich befindliche Telekommunikationslinien hingewiesen.  
  
Die Kabel und Deutschland Vertrieb GmbH weist im Schreiben vom 17.01.2011 auf im Plangebiet verlaufende Telekommunikationsanlagen des Unternehmens hin.  
  
Einzelheiten hierzu finden sich in der Begründung, Kapitel 9.5 „Telekommunikation“, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.
10. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Eisenbahnstrecke „Neustadt/ Weinstraße – Bad Dürkheim“.  
  
Die mit Schreiben vom 11.02.2011 vorgebrachten bahnrelevanten Belange sind bei der Umsetzung zu berücksichtigen. Einzelheiten hierzu sind dem Kapitel 10.1 „Deutsche Bundesbahn“ der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
11. Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 10.08.2011 mitgeteilt, dass das Plangebiet in einem Bereich mit intensiver Bruchtektonik liegt, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Die Fachbehörde hat daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebietes empfohlen. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 10.2 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Ausgefertigt

Deidesheim, den 21.03.12



(Manfred Dörr, Stadtbürgermeister)



Erstellt  
Polch, den 23.11.2011

Boppard-Buchholz, den 23.11.2011



WeSt-Stadtplaner  
Tannenweg 10  
56751 Polch  
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574  
[west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)  
[www.west-stadtplaner.de](http://www.west-stadtplaner.de)

Ingenieurbüro Klabautschke  
Krummenstücke 3  
56154 Boppard / Buchholz  
Tel +49 6742 941 080  
Fax +49 6742 941 088

WeSt-Stadtplaner



(Dipl. Ing. Dirk Strang, Stadtplaner)

**STADT DEIDESHEIM**



# **BAULEITPLANUNG**

## **BEBAUUNGSPLAN**

**„ERWEITERUNG UND VERLAGE-  
RUNG WASGAU-MARKT  
SOWIE VERLAGERUNG DER  
TENNISANLAGE DEIDESHEIM“**

**- BEGRÜNDUNG -**

**Auftraggeber:**

MCC Projekt GmbH  
Landauer Straße 41  
66953 Pirmasens

**Auftragnehmer:**



**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang  
Dipl.-Ing.- Alfred Klabauschke

**Verfahren:**

Satzung  
nach § 10 BauGB

**Projekt:**

Bebauungsplan  
„Erweiterung und Verlagerung Wasgau-Markt  
sowie Verlagerung der Tennisanlage Deidesheim“  
Stadt Deidesheim

**Stand:**

November 2011

---

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

1	AUFGABENSTELLUNG .....	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE .....	7
2.1	VERFAHREN DER BAULEITPLANUNG.....	7
2.1.1	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13A BAUGB .....	7
2.1.2	ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN .....	10
2.2	ABGRENZUNG GELTUNGSBEREICH .....	11
2.3	VEREINFACHTE RAUMORDNERISCHE PRÜFUNG.....	13
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	15
4	BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN .....	16
4.1	LAGE IM RAUM .....	16
4.2	NUTZUNG.....	17
4.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	19
4.4	UMWELTRELEVANTE BELANGE.....	19
4.4.1	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	21
5	EINZELHANDELSRELEVANTE ANGABEN.....	29
5.1	BESCHREIBUNG DER SORTIMENTE.....	29
5.2	BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN UND VERKAUFSFLÄCHEN .....	29
5.3	ANZAHL DER BESCHÄFTIGTEN .....	29
5.4	DARSTELLUNG DES RÄUMLICHEN EINZUGSBEREICHS .....	30
5.5	EINZELHANDEL IN DER VERBANDSGEMEINDE .....	31
5.6	UMSATZERWARTUNG/ FLÄCHENPRODUKTIVITÄT .....	32
5.7	TRAGFÄHIGKEITSBERECHNUNG .....	32
6	BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....	35
7	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	36
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	36

---

7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	39
7.3	ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	41
7.4	FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN .....	41
7.5	FLÄCHEN FÜR SPORTANLAGEN .....	42
7.6	VERKEHRSFLÄCHEN.....	42
7.7	FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	43
7.8	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT .....	44
7.9	FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN.....	44
8	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	44
9	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....	45
9.1	WASSERVERSORGUNG .....	45
9.2	ABWASSERBESEITIGUNG .....	45
9.3	STROMVERSORGUNG .....	47
9.4	GASVERSORGUNG .....	47
9.5	TELEKOMMUNIKATION .....	47
10	SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE .....	48
10.1	DEUTSCHE BUNDESBahn.....	48
10.2	LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU.....	51
11	STATISTIK.....	53
12	BODENORDNUNG.....	53
13	KOSTEN .....	53
	FACHGUTACHTEN .....	55

---

## 1 AUFGABENSTELLUNG

---

Die Stadt Deidesheim beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung und Verlagerung Wasgau-Markt sowie Verlagerung der Tennisanlage Deidesheim“.

Die WASGAU Produktions und Handels AG, Pirmasens, betreibt in der Stadt Deidesheim, Appengasse/ Schlosswiese, einen Einzelhandelsbetrieb in Form eines Vollsortimenters. Dieser Markt hat eine Verkaufsflächengröße von etwa 830 m<sup>2</sup>. Der Konzern beabsichtigt nun eine Anpassung des Marktes an die geänderten einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen wie etwa das Einkaufsverhalten der Bevölkerung, die Raumannsprüche bei der Präsentation der Waren, Stellplatzangebot etc. Der Altstandort einschließlich des vorhandenen Gebäudes ist wegen der zur Verfügung stehenden Flächen jedoch nicht geeignet, diese Nutzeransprüche künftig zu befriedigen.

Daher strebt die WASGAU Produktions und Handels AG eine Neu-Errichtung des Marktgebäudes an. Seitens des Konzerns ist dazu eine Verlagerung des Einzelhandelsstandortes angedacht. Als Vorzugsstandort hat sich dabei ein auf der gegenüberliegenden Seite des Altstandortes gelegenes Flächenareal herauskristallisiert. Derzeit wird diese Potenzialfläche überwiegend noch vom ortsansässigen Tennisclub TC Deidesheim genutzt. Es sind mehrere Freiluft-Tennisplätze sowie eine Tennishalle einschließlich einer Schank- und Speisewirtschaft vorhanden. Weiterhin ist am westlichen Gebietsrand ein städtischer Parkplatz vorhanden.

Das Betreiberkonzept sieht im Zuge der angedachten Verlagerung des Einzelhandelsbetriebs auch eine Neuordnung des Vereinsgeländes vor. So sollen die Tennishalle und die Tennisplätze verlagert und ebenfalls neu errichtet werden.

Durch die Verlagerung des bestehenden Einzelhandelsbetriebs werden im Wesentlichen die nachfolgend angeführten Ziele verfolgt:

- Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung unter Berücksichtigung der geänderten einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen in der Stadt Deidesheim einschließlich des dazugehörigen Versorgungsbereichs,
- die Aufrechterhaltung eines in der Bevölkerung akzeptierten innerörtlichen Einzelhandelsstandortes,
- die nachhaltige Stärkung des Einzelhandelsstandortes,
- die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit eines ansässigen Betriebs,
- die langfristige Erhaltung und Verbesserung der verbrauchernahen Grundversorgungsstrukturen in der Stadt Deidesheim einschließlich des dazugehörigen Versorgungsbereichs und
- die gemeinsame Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen wie etwa der Linksabbiegespur sowie der Einrichtungen der Ver- und Entsorgung.

Für die Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes spricht zudem die räumlich günstige Lage. So grenzen unmittelbar an den Marktstandort Wohnbauflächen und Gemeinbedarfs-einrichtungen (Schule), so dass eine verbrauchernahe Grundversorgung in fußläufig zumutbarer Entfernung sichergestellt werden kann.

---

Im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens hat die Stadt eine Prüfung des Planungserfordernisses i.S. des § 1 (3) BauGB vorgenommen. Zur Rechtfertigung der vorliegenden Planung führt sie verschiedene städtebauliche Gründe an.

So ist die Planungsabsicht über die Planungsleitlinie des § 1 (6) Nr. 8 BauGB (Belange der Wirtschaft) abgedeckt. Der § 1 (6) Nr. 8 BauGB regelt u.a., dass die planende Kommune das Erfordernis nach Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet zu berücksichtigen hat.

Die Berücksichtigung dieses Belangs verpflichtet die planende Kommune dazu, im Rahmen der Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, die Interessen der Verbraucher an gut erreichbaren und ihren Bedürfnissen entsprechenden Versorgungseinrichtungen umzusetzen. Dies ist eine wichtige Voraussetzung, um der Verödung bestimmter Stadtviertel oder ländlicher Gemeinden wegen der fehlenden verbrauchernahen Grundversorgung entgegenzuwirken. Gerade die Sicherstellung der verbrauchernahen Versorgung durch Ansiedlung eines Einzelhandelsstandortes an städtebaulich integrierten Standorten ist ein wesentliches Anliegen einer städtebaulich geordneten und nachhaltigen Entwicklung.

Die angestrebte Erweiterung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt dient der auch Erhaltung und Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit des Grundzentrums Deidesheim als ein Versorgungsschwerpunkt im Verbandsgemeindegebiet. Mit der Einzelhandelsansiedlung wird zugleich auch den raumordnerischen Vorgaben entsprochen, wonach das Grundzentrum Deidesheim die zentrale Versorgungsaufgabe für den ihr zugewiesenen Bereich übernehmen soll.

Der Standort des künftigen „WASGAU-Marktes“ erfüllt neben der städtebaulich-integrierten Lage auch die Anforderungen, die das geänderte Einkaufsverhalten der Bevölkerung an einen Einzelhandelsstandort stellt. So wirkt sich die Lage positiv auf die Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung aus, da eine zumutbare und günstige fußläufige Erreichbarkeit für einen Großteil der Einwohner von Deidesheim gegeben ist. Gleichzeitig tragen die Lage und die Konzeption dem Einkaufsverhalten der Bevölkerung nach Tendenz zum (autoorientierten) Großmengeneinkauf, Anspruch an Qualität und Präsentation der Ware und Bereitstellung von Stellplätzen im ausreichenden Umfang in hohem Maße Rechnung.

Mit der angestrebten Verlagerung und Neuerrichtung soll auch die Kaufkraft vor Ort gebunden werden.

Schließlich wird mit der Verlagerung und Neuerrichtung der Tennisanlage dem in § 1 (6) Nr. 3 BauGB verankerten Belang von Sport, Freizeit und Erholung Rechnung getragen. Dem ortsansässigen Tennisverein steht nach Verlagerung eine neu gestaltete Einrichtung zur Verfügung, wodurch die Attraktivität des Vereins erhöht werden kann.

Bestandteil des Konzeptes ist auch die Errichtung einer an den Markt unmittelbar angegliederten gastronomischen Einrichtung.

---

## 2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

---

### 2.1 Verfahren der Bauleitplanung

#### 2.1.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Stadtrat von Deidesheim hat in seiner Sitzung am 07.12.2010 den Beschluss über die Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB gefasst.

In der gleichen Sitzung wurde der Beschluss gefasst, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans im sogenannten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen. Eine Grundvoraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall ist gegeben, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die festgesetzte zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Gemäß der in Kapitel 11 „Statistik“ angeführten Flächenbilanz hat das Plangebiet eine Gesamtgröße von rund 20.528 m<sup>2</sup>. Hiervon weist das Sondergebiet einen Anteil von ca. 7.570 m<sup>2</sup> und die Fläche für Sportanlagen rund 9.396 m<sup>2</sup> auf. Insgesamt beträgt der Flächenanteil ca. 16.966 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von jeweils 0,8 für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche ergibt sich eine Grundfläche von rund 13.573 m<sup>2</sup>, auf dem die i.S. des § 19 (2) BauNVO anrechenbaren baulichen Anlagen errichtet werden dürfen. Somit liegt der Wert unterhalb des in § 13a (1) definierten Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>.

Beeinträchtigungen für Schutzgebiete nach § 1 (6) Nr. 7b sind zum Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung ebenfalls nicht gegeben. Hierzu hatte die Stadt im Vorfeld der Einleitung des Bauleitplanverfahrens eine Vorabstimmung u.a. mit der Oberen Naturschutzbehörde sowie der Regionalstelle Wasserwirtschaft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd herbeigeführt (z.B. Abstimmungsgespräch vom 26.11.2009). In vorangegangenen Gesprächen hatte sich aufgrund der fachbehördlichen Einschätzung gezeigt, dass eben keine erheblichen Beeinträchtigungen bzw. Auswirkungen für umweltrelevante Belange zu erwarten sind.

Diese Einschätzung wird auch durch das u.a. naturfachplanerische Gutachten unterstützt.

So hat die vom Ingenieurbüro Klabautschke unter Mitwirkung von Frau Dr. Stüßer, Diplom-Biologin, erstellte naturfachplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung gezeigt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Belange zu erwarten sind. Insbesondere liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor, so dass auch die naturfachplanerischen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt werden.

Zur Anwendung des § 13a BauGB aus räumlicher Sicht ist u.a. auf den Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch 3. Auflage, Schlichter, Stich u.a zu verweisen. Spannowsky kommentiert hier zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens folgendes (Auszug aus der Kommentierung sind in kursiver Schrift ausgeführt):

*In räumlicher Hinsicht ist vom Bereich der Innenentwicklung der Freiraum abzugrenzen. Der Freiraum deckt sich zwar grundsätzlich mit dem Außenbereich im Sinne von § 35, der Bereich der Innenentwicklung ist jedoch nicht auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 beschränkt, sondern bezieht sich grundsätzlich auch auf den räumlichen Bereich, der in den Anwendungsbereich der Entwicklungs- und der Ergänzungssatzung fällt. Da im Anwendungsbereich des § 13a die Bebauungsplanung gefördert werden soll, stellt sich*

*nicht die Frage, ob es im Innenbereich auch sog. Außenbereichsinseln geben kann, denn die Zulässigkeit von Vorhaben wird nicht gesetzlich, sondern durch Bebauungspläne begründet. Daraus folgt, dass Außenbereichsinseln im Innenbereich durch Bebauungspläne überplant werden können. Sie können in räumlicher Hinsicht Gegenstand der Innenentwicklung sein.*

*Der räumliche Aspekt der Innenentwicklung wird durch den Zweckbezug ergänzt.*

*Dadurch wird in gewissem Umfang auch der sachliche Anwendungsbereich der Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeschränkt. Die Zweckbindung soll verhindern, dass Freiräume in Anspruch genommen werden, wenn für die Innenentwicklung ungenutzte Flächen zur Verfügung stehen oder wenn die Innenentwicklung durch eine Intensivierung der Nutzung von Flächen möglich ist. Sie ist nicht abschließend.*

*Mit dem Zweck der Wiedernutzbarmachung werden Flächen als Gegenstand von Bebauungsplänen der Innenentwicklung umschrieben, die unterschiedlichsten Vornutzungen gedient haben können, aber brachgefallen sind bzw. nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt werden. Es kann sich dabei z.B. um nicht mehr genutzte Wohngebäude, aufgegebene gewerbliche oder industrielle Flächen, Kasernen, Verkehrsflächen oder Bahnflächen handeln.*

*Die Innenentwicklung durch Nachverdichtung zielt auf die Erhöhung der Nutzungsintensität auf der jeweiligen Fläche, in der Regel unter prinzipieller Wahrung der Nutzungsart durch eine Erhöhung des Maßes der vorhandenen baulichen Nutzung bzw. der Bebauungsdichte.*

Anmerkung: Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da eine bauliche Nachverdichtung der bereits bebauten Grundstücke insbesondere durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes und die Neuerrichtung der Tennishalle einschließlich Außenanlagen erfolgt.

*Als sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung kommen sämtliche Planungsvorhaben in Betracht, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Vom Zweck her erfassen die sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung neben der Wiedernutzung auch die Umnutzung von Flächen im Hinblick auf die erstrebte Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Siedlungsstrukturen.*

*Dazu können auch Maßnahmen zur Förderung der Nutzungsmischung zum Zweck der Verwirklichung einer Revitalisierungsstrategie gehören.*

Anmerkung: Dieser Belang wird vorliegend unterstützt durch die Planungsleitziele

- Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung unter Berücksichtigung der geänderten einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen in der Stadt Deidesheim einschließlich des dazugehörigen Versorgungsbereichs,
- die Aufrechterhaltung eines in der Bevölkerung akzeptierten innerörtlichen Einzelhandelsstandortes,
- die nachhaltige Stärkung des Einzelhandelsstandortes,
- die Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit eines ansässigen Betriebs,
- die langfristige Erhaltung und Verbesserung der verbrauchernahen Grundversorgungsstrukturen in der Stadt Deidesheim einschließlich des dazugehörigen Versorgungsbereichs und
- die gemeinsame Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen wie etwa der Linksabbiegespur sowie der Einrichtungen der Ver- und Entsorgung.

*Unabhängig von den genannten Zwecken ist in Bezug auf die Siedlungsflächen die Innenentwicklung der außerörtlichen Entwicklung, also der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich, vorzuziehen.*

*Deshalb dienen Bebauungspläne, welche das Ausgreifen der Siedlungsentwicklung in den Außenbereich verhindern, der Innenentwicklung, soweit sie sich auf Flächen beziehen, die innerhalb der organischen Siedlungsstruktur bzw. funktionell im Bebauungszusammenhang einer Gemeinde liegen und die Erhaltung oder Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur fördern. Der Zweckbezug schließt es aber aus, dass Flächen außerhalb der vorhandenen organischen Siedlungsstruktur im bisherigen Außenbereich im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung überplant werden können; und zwar auch dann, wenn sie die Innenentwicklung mittelbar positiv beeinflussen würden (vgl. Ausschussbericht BT-Drs. 16/3308). Aufgrund des Regelungszwecks kann folglich ein Bebauungsplan, dessen Zweck darin besteht, eine Lücke zwischen einer Splittersiedlung im Außenbereich und der organischen Siedlungsstruktur der Gemeinde zu schließen, grundsätzlich nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung qualifiziert werden. Auch Siedlungsflächenerweiterungen in den Außenbereich hinein, sind unzulässig, wenn es sich bei den einbezogenen Flächen nicht nur um einzelne Außenbereichsflächen handelt, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (vgl. § 34 Abs. 4 Nr. 3).*

Zudem ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend bereits heute baulich genutzte Flächen umfasst. Lediglich im westlichen Teil des Geltungsbereichs wird die Parzelle Nr. 671 als derzeit noch unbebaute Fläche in den Geltungsbereich einbezogen.

#### Innenbereich

In Ergänzung zu den o.a. Ausführungen ist auszuführen, dass nach Auffassung der Stadt der zur Überplanung anstehende Bereich den Eindruck eines Bebauungszusammenhangs vermittelt und einem bebauten Ortsteils angehört. Hierfür spricht, dass sich die gesamte Siedlungsentwicklung auf der Grundlage von § 34 BauGB vollzogen hat.

Dabei weist der Bereich wesentliche Merkmale des Begriffs „im Zusammenhang bebaut“ auf. So reicht ein Bebauungszusammenhang so weit, wie die aufeinander folgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit/ Zusammengehörigkeit aufweist. Bei der Ermittlung des Bebauungszusammenhangs darf keine isolierte Betrachtung des Plangebietes erfolgen. Vielmehr ist eine gesamtörtliche Betrachtung dringend geboten. Lt. Fickert/ Fieseler in „Zulässigkeit von Bauvorhaben, vhw Verlag, 5. Auflage, 1992, Seite 170, Rn 171 ist ein Zusammenhang in der Regel zu bejahen, wenn es sich um Grundstücke handelt, die nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung einer Gemeinde zur Bebauung anstehen. Zu erwähnen ist, dass (öffentliche) bauliche Anlagen wie etwa Sportplätze, Friedhöfe und übliche städtische Grünflächen den Bebauungszusammenhang im Allgemeinen nicht unterbrechen.

Im vorliegenden Teilgebiet der Stadt Deidesheim sind ohne Zweifel bauliche Anlagen vorhanden, die optisch wahrnehmbar sind und ein derartiges Gewicht haben, dass sei eine prägende Wirkung für das Gebiet haben. Das Plangebiet ist somit Bestandteil des Bebauungszusammenhangs. Dabei gilt grundsätzlich, dass der im Zusammenhang bebaute Ortsteil grundsätzlich nach der letzten Bebauung endet. Alle Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die hieran anschließen, sind aus planungsrechtlicher Sicht dem Außenbereich nach § 35 BauGB zu zuordnen. Auch weist der vorliegende „Ortsteil“ nicht die Merkmale einer Splittersiedlung auf. Gemäß ergangener Rechtssprechungen liegt ein Ortsteil dann vor, wenn ein Bebau-

ungskomplex im Gebiet einer Gemeinde vorhanden ist, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Entwicklung ist. Kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist eine Streu- bzw. Splittersiedlung, bei der Gebäude und sonstige bauliche Anlagen über die Feldflur einer Gemeinde verstreut liegen und ohne erkennbaren einheitlichen Plan sowie räumlichen Zusammenhang untereinander erbaut sind.

#### Verzicht auf Durchführung einer Umweltprüfung

Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren hat die Anwendung des beschleunigten Verfahrens insbesondere die Konsequenzen, dass von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, Angaben über umweltbezogene Informationen und einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Im Zusammenhang mit dem Verzicht auf die Erstellung einer Umweltprüfung ist wiederum auf den Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch 3. Auflage, Schlichter, Stich u.a zu verweisen. Spannowsky kommentiert hier in Randnummer 22 folgendes:

*„Zur Wahrung der Anforderungen der UVP-Richtlinie und der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie ist für „kleine Bebauungspläne“, die den maßgebenden Flächengrößenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht erreichen, neben den Flächengrößenwerten eine schutzgutbezogene Prüfung von Ausschlusskriterien bzw. größenabhängig [...] vorgesehen. Die Anforderungen der Prüfung der Ausschlusskriterien und der Vorprüfung des Einzelfalls unterscheiden sich. Ist die zulässige Grundfläche oder die festgesetzte Größe der Grundfläche oder die voraussichtlich versiegelte Fläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>, reduzieren sich die Anforderungen der Prüfung auf die Prüfung der Ausschlusskriterien, die sich allein auf folgende Prüfungsgegenstände beschränkt: erstens, ob durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, und zweitens, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Ist dies nicht der Fall, können Bebauungspläne dieser Größe im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren kommen die in § 13a Abs. 2 geregelten Verfahrenserleichterungen zum Tragen.“*

Das vorliegende Vorhaben erfüllt diese Kriterien nicht. Gemäß Anlage 1 des UVPG ist das Vorhaben nicht UVP-pflichtig (siehe Tabelle Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.2)“

Wie aus den vorstehenden Erläuterungen hervorgeht, ist nach Auffassung der Stadt im vorliegenden Fall die Anwendung des § 13a BauGB begründet, was auch durch entsprechende Vorabstimmungen mit der Landesplanung abgeklärt wurde.

#### **2.1.2 Übersicht über das Verfahren**

Wie erwähnt hatte der Rat der Stadt Deidesheim in seiner Sitzung am 07.12.2010 den Beschluss zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens gefasst. In diesem Zusammenhang wurde festgelegt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB durchzuführen. Gleichzeitig ist die Festlegung ergangen, den formalen Aufstellungsbeschluss bis zur Klärung der erforderlichen Rahmenbedingungen noch zurückzustellen. Insoweit war demnach die formale Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung und Verlagerung Wasgau-Markt sowie Verlagerung der Tennisanlage Deidesheim“ noch durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 21.06.2011 gefasst.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger öffentlicher Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 11.01.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert ihre Stellungnahme im Verfahren nach § 4 (1) BauGB bis zum 15.02.2011 abzugeben.

Von den eingegangenen Eingaben waren die nachfolgend aufgelisteten Stellungnahmen im Rahmen der gemeindlichen Abwägung nicht zu berücksichtigen, da keine abwägungsrelevanten Inhalte vorgebracht wurden:

1. Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt, Schreiben vom 11.01.2011,
2. Landkreis Bad Dürkheim, Abfallwirtschaftsbetrieb, Schreiben vom 25.01.2011,
3. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Schreiben vom 13.01.2011,
4. Dienstleistungszentrum ländlicher Raum, Schreiben vom 21.02.2011
5. Pfalzwerke, Schreiben vom 10.02.2011,
6. Veolia Umweltservice, Schreiben vom 20.01.2011,
7. Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Schreiben vom 17.01.2011

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, in der Zeit vom 31.01. bis einschließlich 15.02.2011 ihre Anregungen zum Bebauungsplan vorzubringen.

In der Sitzung des Stadtrates am 21.06.2011 wurde die Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen vollzogen. In der Sitzung wurde auch der Plananahmebeschluss gefasst sowie die Einleitung der Verfahrensschritte nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 01.08.2011 bis einschließlich 02.09.2011 bei der Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim statt. Die Auslegung des Planentwurfes wurde im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Deidesheim am 22.07.2011 bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.07.2011 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Die während dieser Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplanentwurf eingegangenen Anregungen wurden im Rahmen des Abwägungsverfahrens am 06.12.2011 im Stadtrat von Deidesheim zu behandeln. In der gleichen Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

## **2.2 Abgrenzung Geltungsbereich**

Im Vorfeld der Einleitung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens haben die Stadt und der Vorhabenträger sowohl Abstimmungen mit betroffenen Fachbehörden als auch mit dem angrenzenden Eigentümer der Parzellen Nrn. 674/1, 675/5 und 675/6 geführt.

Seitens des o.a. Eigentümers wurde in einem Gespräch im Vorfeld der Verfahrenseinleitung (Gesprächstermin vom 19.10.2009) mit der Stadt- und Verbandsgemeindeverwaltung die Einbeziehung seiner Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans abgelehnt.

Außerdem fand am 26.11.2009 ein Abstimmungsgespräch mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Naturschutzbehörde statt. In diesem Gespräch wurden unterschiedliche Planungsalternativen besprochen. Eine Planungsvariante berücksichtigte hinsichtlich ihrer Abgrenzung auch die Grundstücke Nrn. 674/1, 675/5 und 675/6.

Es handelt sich um die biotopkartierten Flächen „Schilfröhricht zwischen Deidesheim und Ruppertsberg“. Am Bahndamm in der Ebene zwischen Deidesheim und Ruppertsberg befinden sich artenarme Schilfröhrichte am Rand von blütenarmen Fettwiesen. Das Schilf dringt teilweise ins Grünland ein und wird dort gemäht. Das Biotop ist wegen seiner isolierten Lage und der geringen Strukturierung von lokaler Bedeutung. Es kann als Refugium z.B. für Röhrichtbewohner dienen. Es handelt sich um einen Biotoptyp der gesetzlich geschützten Biotope nach § 28 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz bzw. § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Hier ist geregelt, dass seltene, in ihrem Bestand bedrohte, für den Naturhaushalt oder für Wissenschaft und Bildung wichtige Arten wild lebender Tiere und Pflanzen geschützt sind. Ihre Lebensstätten und Lebensgemeinschaften sind zu erhalten.

Seitens der Naturschutzbehörde wurde eine Befreiung von den gesetzlichen Vorgaben für den Fall einer Einbeziehung nicht in Aussicht gestellt. Einer Siedlungsentwicklung auf diesen Eigentumsflächen stehen derzeit – wie zuvor erläutert - naturrechtliche Schutzgebietsausweisungen gegenüber. Aus diesem Grund wurden die angeführten Parzellen nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Nach Auffassung der Stadt würde eine Einbeziehung dieser Flächen dem Gebot der Erforderlichkeit nach § 1 (3) BauGB widersprechen.

Eine sach- und fachgerechte Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Vorgaben ist nicht nur als Teil der Abwägung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) notwendig, sondern schon der § 1 Abs. 3 BauGB erfordert die Prüfung, ob die Verwirklichung eines Bauleitplans an naturschutzrechtlichen Hindernissen scheitern kann.<sup>1</sup> Als Begründung hierfür führt die Rechtsprechung eben die materiell-rechtliche Vorschrift des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dem Gebot der Erforderlichkeit wird dann widersprochen, wenn ein Bauleitplan aufgrund entgegenstehender Rechtsgründen nicht vollzogen werden kann und somit eine Vollzugsfähigkeit nicht gegeben ist. Diese Rechtssituation und eine daraus folgende Unwirksamkeit eines Bauleitplans können sich u.a. aus den Vorgaben des Biotopschutzes ergeben, wenn dem jeweiligen Bauleitplan ein dauerhaftes Hindernis für den Vollzug entgegensteht.

In der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden vom Eigentümer der Nrn. 674/1, 675/5 und 675/6 der Stadt eine mehr oder weniger willkürliche Angrenzung des Geltungsbereichs vorgeworfen. Die Stadt hatte dies jedoch unter Berücksichtigung der o.a. fachplanerischen Belange zurückgewiesen.

In der gleichen Stellungnahme wurde auch „pauschal“ auf eine mögliche Nutzung für eine Siedlungsentwicklung auf den o.a. Parzellen hingewiesen. Konkrete Angaben zur Art und Umfang der Bebauungsabsichten wurden jedoch nicht angeführt. Zudem lagen weder ein konkreter Bauantrag noch ein Antrag nach Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen bei der Stadt bzw. der Verbandsgemeindeverwaltung vor.

Ungeachtet der derzeit entgegenstehenden naturfachplanerischen Belange genügt lt. bestehender Rechtsprechung diese pauschale Aussage jedoch nicht, um die in der vorgelegten Stellungnahme angeführte Berücksichtigung zu finden. Künftige Entwicklungen können nur

<sup>1</sup> BVerwG, Beschluss v. 25. 8. 1997 – 4 NB 12.97 –, BRS 59 Nr. 29

insoweit berücksichtigt werden, als sie hinreichend konkret vorliegen und formuliert sind (Bauantrag, Satzung). Es verbietet sich, die bloße Möglichkeit einer künftigen Bebauung vorzutragen, um auf diese Weise die konkrete Siedlungsentwicklung der Stadt in Form des vorliegend eingeleiteten Bauleitplanverfahrens zu verhindern. Im vorliegenden Fall bekäme der Eigentümer ein Mittel an die Hand, durch Absichtserklärungen Einfluss auf die Bebaubarkeit von Grundstücken in ihrer Umgebung zu nehmen und somit eine lebenslange Veränderungssperre für diese Grundstücke zu bewirken. Dies ist nicht i.S. des Baurechts.

Auch hat der Eigentümer keine nachvollziehbare Begründung bzw. Grundlage, die eine etwaige bauliche Nutzung der Grundstücke rechtfertigen können bzw. worauf er seine Ansprüche nach einer Siedlungsentwicklung auf seinen Grundstücken ableiten kann. Im Flächennutzungsplan – der im Übrigen lediglich behördenverbindlich ist und gegenüber den Privaten keine Bindungsmöglichkeit entfaltet – sind die Grundstücke als Grünfläche dargestellt.

Nachfolgend sind die Lage der biotopkartierten Flächen sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplans abgebildet.



Abb.: Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (gelb) und biotopkartierten Flächen", Quelle [www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de)

### 2.3 Vereinfachte raumordnerische Prüfung

Zur Prüfung der Vereinbarkeit des geplanten Einzelhandelsvorhabens hatte der Investor bei der Unteren Landesplanungsbehörde des Kreises Bad Dürkheim eine vereinfachte raumordnerische Prüfung nach § 18 Landesplanungsgesetz beantragt.

Nach eingehender Prüfung der raumordnerischen Auswirkungen unter Berücksichtigung der in diesem Verfahren vorgetragenen fachplanerischen Belange der beteiligten Fachbehörden sowie den seitens des Antragstellers geführten Nachweise kommt die zuständige Untere Landesplanungsbehörde insgesamt zu dem Ergebnis, dass das beantragte Vorhaben bzw. der vorliegende Bebauungsplan mit den Grundsätzen und Zielen von Landes- und Regionalplanung vereinbar ist.

Nachfolgend ist das zusammenfassende Ergebnis der raumordnerischen Prüfung abgebildet (Seite 14 des raumordnerischen Entscheids der Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 08.02.2011).

### G Zusammenfassung der Ergebnisse

Nach Abwägung aller raumordnungsrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens werden folgende Feststellungen getroffen:

Das geplante Vorhaben entspricht vom Grundsatz her dem raumordnerischen Konzentrationsgebot (Zentralitätsgebot), da die Standortgemeinde Deidesheim im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz als Grundzentrum ausgewiesen ist. Dem Grundzentrum Deidesheim ist als Nahbereich das Verbandsgemeindegebiet mit den verbandsangehörigen Gemeinden Forst, Meckenheim, Niederkirchen und Ruppertsberg zugeordnet. Über die wohnungsnah Grundversorgung im Nahbereich hinausgehend soll der geplante Einzelhandelsstandort entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung keine weitergehenden Versorgungsfunktionen erfüllen.

Der geplante Einzelhandelsstandort liegt innerhalb eines im abgestimmten Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Deidesheim ausgewiesenen „Versorgungsbereiches Lebensmittel-Nahversorgung“. Der „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung“ befindet sich innenstadtnah, für Fußgänger und Fahrradfahrer gut erreichbar an einem Verknüpfungspunkt der Altstadt und der östlichen Ortsweiterung gelegen. Dieser Bereich wird im Einzelhandelskonzept als „wesentlicher einzelhandelsbezogener Versorgungsstandort mit dem einzigen Vollsortimenter der gesamten Verbandsgemeinde Deidesheim“ bezeichnet. Damit kann der Standort als städtebaulich integriert angesehen werden.

Schädliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des zentralen Einkaufsbereiches der Standortgemeinde und benachbarter zentraler Orte sowie der wohnungsnahen Grundversorgung sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Entsprechend den Aussagen des abgestimmten Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Deidesheim ist eine qualitativ und quantitativ ausreichende Versorgung der Bevölkerung im Lebensmittelbereich mit einer Erweiterung des WASGAU-Lebensmittelmarktes auf insgesamt 1.500 qm Verkaufsfläche gesichert.

Eine Einzelhandels-Nachnutzung des bestehenden WASGAU-Marktes mit innenstadtrelevanten Sortimenten soll ausgeschlossen werden.

Für die Überplanung des Altstandortes ist durch die Stadt ein gesondertes Bauleitplanverfahren durchzuführen.

### 3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim stellt das Plangebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen dar. Im westlichen Teil ist eine „Dreiecksfläche“ als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Planerisches Ziel ist die Renaturierung der Marlach und wurde aus dem Landschaftsplan übernommen. Diese überlagert sich tlw. mit der nachrichtlichen Darstellung eines Überschwemmungsgebietes. Außerdem ist ein Hinweis auf den vorhandenen städtischen Parkplatz im Flächennutzungsplan enthalten.

Der überwiegende Teil der Darstellungen steht somit im Widerspruch zu den städtischen Planungszielen und dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB wird nicht entsprochen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nachträglich anzupassen; ein formelles Änderungsverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 13a (2) Nr. 2 BauGB entbehrlich, da nach derzeitigem Kenntnisstand die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan abgebildet.

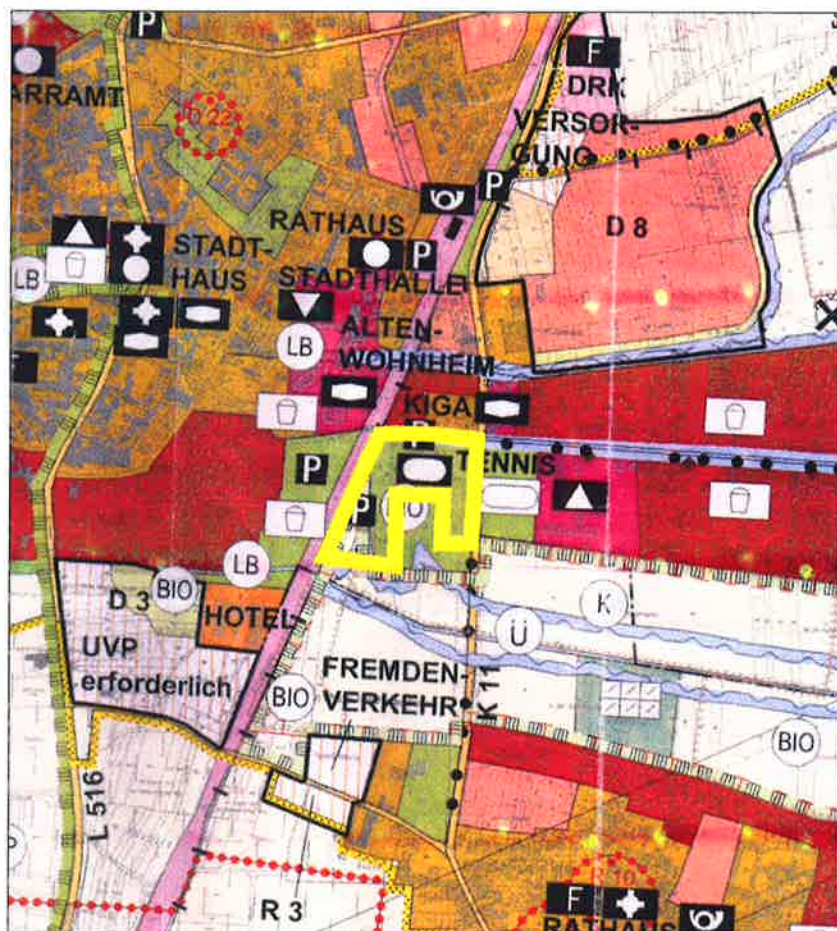


Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Deidesheim mit Kennzeichnung des Plangebietes, Quelle Verbandsgemeinde Deidesheim

## 4 BESCHREIBUNG DER STÄDTEBAULICHEN RAHMENBEDINGUNGEN

### 4.1 Lage im Raum

Der geplante Einzelhandelsstandort liegt am südlichen Rand des Siedlungskörpers von Deidesheim, südlich der Straße Schlosswiese in einem Bereich zwischen der Appengasse und der Bahnlinie. Der jetzige Standort des Wasgau-Marktes liegt direkt nördlich der Schlosswiese in einer Entfernung von rund 40 m.

Der Standort ist - mit Ausnahme in südlicher Richtung – von Wohnbebauung umgeben. Zudem liegt östlich die Regionale Schule Deidesheim-Wachenheim. Am westlichen Rand der Potenzialfläche verläuft die Eisenbahnstrecke Neustadt/ Weinstraße in Richtung Worms.

Verkehrsmäßig ist der Standort über die Schlosswiese an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die am östlichen Plangebietsrand verlaufende Appengasse (= ehem. K 11) stellt die direkte Verbindung zur Ortsgemeinde Ruppertsberg her. Eine Teilstrecke der Appengasse wurde inzwischen zur Gemeindestraße abgestuft. Hiervon betroffen ist auch der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Streckenabschnitt der Appengasse, so dass die fachgesetzlichen Vorgaben des Landesstraßengesetzes im vorliegenden Fall nicht greifen. Im Rahmen der Umsetzung ist dafür Sorge zu tragen, dass der Appengasse kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt wird und eine ordnungsgemäße Entwässerung sichergestellt ist. Während der Bauphase ist eine Verschmutzung auszuschließen. Sofern Verschmutzungen auftreten, sind diese unverzüglich zu beseitigen.

Für die unmittelbar an den beabsichtigten Standort angrenzende Wohnbebauung ist neben der fahrmäßigen Erschließung auch eine gute fußläufige Erreichbarkeit u.a. über angelegte fußläufige Wegebeziehungen (z.B. Verlängerung Schlosswiese in westliche Richtung) gegeben.

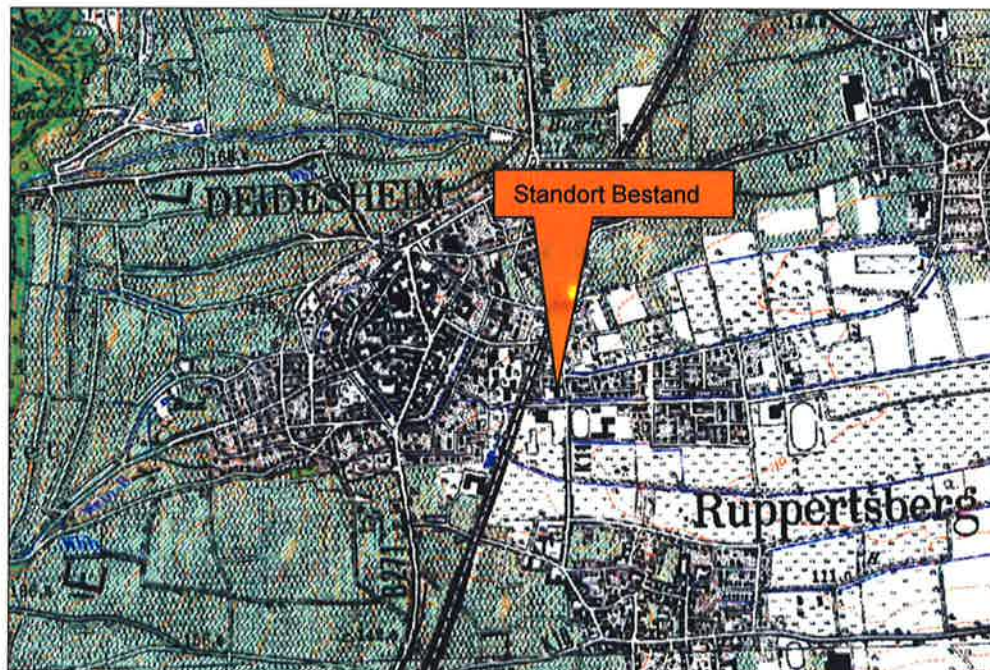


Abb.: Lage des Standortes im Siedlungsgefüge, Quelle Landesvermessungsamt Rheinland Pfalz, TK 25

## 4.2 Nutzung

Wie bereits erwähnt, wird ein Teil der Fläche derzeit noch vom ortsansässigen Tennisclub TC Deidesheim genutzt. Die für die Marktverlagerung notwendigen Flächen sind derzeit noch mit einer Tennishalle einschließlich Schank- und Speisewirtschaft sowie mit 6 Tennisplätzen bebaut. Insgesamt weist die Fläche eine Größe von etwa 2,05 ha auf.

Das zur Überplanung vorgesehene Gesamtgebiet wird begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze Straße „Schlosswiese“,
- im Osten durch die östliche Grenze der „Appengasse“,
- im Westen durch die Bahnlinie,
- die Südabgrenzung bilden die Grundstücke Parzelle-Nr. 676, 674/1, 675/6 und die katastermäßige Nutzungsgrenze des Grundstücks Parzelle-Nr. 678/2.

Westlich der Tennishalle ist ein städtischer Parkplatz vorhanden. Südwestlich der Halle liegen 3 weitere Tennisplätze. Landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen schließen unmittelbar südlich des Standortes an bzw. liegen südwestlich davon. In einer Entfernung von ca. 50 m verläuft südlich die Marlach.



Abb.: Geltungsbereich des Bebauungsplans, eigene Quelle



bestehende Tennishalle



nördlich angrenzende Wohnbebauung



städtischer Parkplatz



K 11 (Appengasse) Blick von Ruppertsberg in Richtung Deidesheim



fußläufige Anbindung der östlich der Bahntrasse gelegenen Bebauung



Schlosswiese

#### 4.3 Ver- und Entsorgung

Für eine ausreichende Versorgung des Baugebietes müssen noch die technischen Voraussetzungen geschaffen werden.

#### 4.4 Umweltrelevante Belange

Selbst wenn durch §13a BauGB ein Verzicht auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts ermöglicht wird, so hat die planende Kommune trotz alledem im Rahmen des gemeindlichen Abwägungsvorgangs alle Belange einer sach- und fachgerechten Abwägung zu unterziehen.

Hierzu gehört auch die Berücksichtigung der in § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB angeführten umweltrelevanten Belange. Ein Abwägungsspielraum im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange wird durch die Anwendung des § 13a BauGB nicht eröffnet.

In einem ersten Schritt wurde für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der sich aus der Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB ergebenden Ansprüche sowie der vorliegenden Fachgutachten eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt)	ja	Fachbeitrag Naturschutz mit artenschutzrechtlicher Einschätzung
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	ja	Immissionsschutzprognose Ingenieurbüro Paul Pies, Birkenstraße 34, Boppard-Buchholz
§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---

§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	ja	Rechtsverordnungen zu den jeweiligen Schutzgebieten Fachbeitrag Naturschutz mit artenschutzrechtlicher Einschätzung Immissionsschutzprognose
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---

#### 4.4.1 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### 4.4.1.1 Natur und Landschaft

Das Ingenieurbüro Klabauschke hat unter Mitwirkung von Frau Dr. Stüßer, Diplom-Biologin, eine naturfachplanerische Bestandsaufnahme und Bewertung sowie die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft untersucht. Dabei wurde auch eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

Um eine fundierte Bewertungsbasis zu erhalten, wurden daher alle zur Verfügung stehenden Quellen (LANIS, Biotopkartierung, kreisweite Erhebung, bisherige Gutachten) genutzt und um eigene Erhebungen ergänzt.

Die Untersuchung kommt zu dem zusammenfassenden Ergebnis, dass bei Berücksichtigung der konzipierten Schutzmaßnahmen in der Gesamtschau die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gesichert sind.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Beurteilung im Kontext der dargelegten übergeordneten Planungen sind unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzungsänderung naturfachplanerische Empfehlungen ausgesprochen worden. Diese sind nachfolgend in tabellarischer Form aufgelistet. In der Tabelle sind auch die Umsetzung bzw. Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan dargestellt.

Fachplanerische Empfehlung	Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren
Freihalten eines Korridors zwischen Tennisanlage und Bahndamm von jeglicher Nutzung und extensive Unterhaltung (Aspekte des Artenschutzes, Vernetzung) von mindestens 2,00 m Breite.	Die Objektplanung sieht im Bereich der Tennisplätze einen randlichen Grünstreifen vor. Dieser Grünstreifen entlang des Bahndamms ist als Extensivgrünland zu unterhalten. Der geplante Fußweg im Bereich der Tennisplätze ist baulich so abzugrenzen, dass ein Amphibienschutz

	<p>gewährleistet und ein direkter Zutritt unterbunden ist.</p> <p>Die Absicherung der Grünfläche kann aufgrund der geplanten Höhenlage der Tennisplätze mittels Winkelsteine (H=55 cm ) erfolgen.</p>
<p>Konzentrierung der Bebauung (Sparsamer Umgang mit Fläche, möglichst Reduzierung bisheriger Versiegelungsanteile) und Höhenbegrenzung zur Sicherung des Überflugs (und Beachtung der Klimafunktionen)</p>	<p>Eine Konzentration der „Hochbauten“ (Tennishalle und Lebensmittelmarkt) erfolgt entlang der Erschließungsstraße „Schlosswiese“. Im südlichen Teil des Bebauungsplans ist lediglich die Unterbringung von Stell- und Tennisplätzen angedacht. Ebenso wird die Höhenentwicklung baulicher Anlagen gesteuert. Dabei orientiert sich der Bebauungsplan u.a. an den Vorgaben der Bestandsbebauung, so dass keine erheblichen Auswirkungen für den Überflug zu erwarten sind.</p>
<p>Durchgrünung des Geltungsbereichs mit standorttypischen, heimischen Gehölzen zur Sicherung des landschaftlichen Zusammenhangs und Beachtung der Klimafunktionen</p>	<p>Die randliche und innere Durchgrünung des Plangebietes soll durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang den randlichen Gebietsgrenzen sowie der Überstellung von Stellplatzflächen erfolgen. Weitere Pflanzmaßnahmen sind aufgrund der flächenintensiven Nutzung sowie zur Gewährleistung einer funktionsgerechten Nutzung nicht möglich. So würde beispielsweise das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Tennisplätze zu einer „Verunreinigung“ mit Laub führen, was einen erheblichen Pflegeaufwand zur Folge hätte.</p>
<p>Ausrichtung der Durchgrünung und Eingrünung an die vorhandenen Vegetationen im NSG und Baum- und Gehölzstruktur am Bahndamm</p>	<p>Zur Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild ist eine randliche Gehölzstruktur am Parkplatz geplant. Weiterhin sind Baumpflanzungen auf dem Parkplatz vorgesehen, die in Ergänzung zu der Gehölzstruktur insbesondere den freien Blick aus Südosten auf die Gebäude kaschieren.</p>
<p>Schutz der angrenzenden Großbäume während der Bauphase</p>	<p>Diese Empfehlung kann lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p>
<p>zu beachtender allgemeiner Artenschutz: Notwendige Rodungen von Nutz- und Ziergehölzen sind im Winterhalbjahr vorzunehmen.</p>	<p>Für die Umsetzung dieser Empfehlung besteht im Bebauungsplan wegen fehlender Rechtsgrundlagen keine Festsetzungsmöglichkeit.</p>
<p>Keine Vollversiegelung bis unmittelbar an die dauerfeuchten Schutzgebiete, um Rückstrahlungseffekte zu vermeiden.</p>	<p>Die unmittelbar an das NSG angrenzenden Tennisplätze werden als sandgebundene Flächen hergestellt. Entlang der Parkplätze ist ein ca. 3,00 m breiter Grünstreifen vorgesehen, die Parkplätze selbst sollen mit einem versickerungsfähigen Pflaster befestigt werden.</p>

#### 4.4.1.2 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes

Südlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet „Marlachwiesen“. Das Schutzgebiet grenzt tlw. unmittelbar an den Standort an (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb.: Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (gelb) und dem Naturschutzgebiet „Marlachwiesen“, Quelle [www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de)

Weiterhin grenzen an den Standort biotopkartierte Flächen an. Es handelt sich um die Fläche „Schilfröhricht zwischen Deidesheim und Ruppertsberg“.



Abb.: Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (gelb) und biotopkartierten Flächen", Quelle [www.naturschutz.rlp.de](http://www.naturschutz.rlp.de)

Im Gutachten wurden naturschutzfachliche Zielvorstellungen benannt, die ein verträgliches Nebeneinander gewährleisten. Für das Naturschutzgebiet sind folgende Maßnahmen benannt:

1. Landschaftsgerechte Eingrünung der angrenzenden Nutzungen zur Einbindung in die verbliebene Kulturlandschaft (hier: Anpflanzen von Bäumen II. Ordnung in den Randbereichen).
2. Einhaltung der bisherigen Abstände zwischen Sportanlagen und der freien Landschaft.
3. Von möglichen Nutzungsänderungen dürfen keine negativen nachhaltigen Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt des NSG ausgehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das angrenzende Naturschutzgebiet durch die vorliegende Planung sind bei Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen auszuschließen.

#### Lärmsituation für angrenzende Schutzgebiete

Im Hinblick auf eine Lärmbeeinträchtigung der angrenzenden Schutzgebiete ist darauf hinzuweisen, dass es grundsätzlich keine Rechtsvorschrift gibt, die eine Beurteilung möglicher Auswirkungen von Lärm auf Natur und Landschaft verbindlich regelt bzw. für diese heranzuziehen ist. Im Gegensatz zu einschlägigen Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (wie z.B. TA Lärm, DIN 18005 etc.) existieren für das Schutzgut Natur und Landschaft keine verbindlichen Richt-, Grenz- oder Orientierungswerte.

Es kann jedoch auf § 2 (1) Nr.5 BNatSchG i.V.m. § 3 (1) BImSchG verwiesen werden. Hier ist geregelt, dass dauerhaft schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden sind. Sofern jedoch die Vorgaben der einschlägigen Vorschriften wie z.B. TA Luft und TA Lärm eingehalten werden, sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen für den gesamten Naturhaushalt zu erwarten (siehe hierzu Ulf Marzik, Thomas Wilrich in Bundesnaturschutzgesetz, Kommentar, Nomos Verlagsgesellschaft, 1. Auflage 2004, § 2 Randnummer 23, Seite 65).

In der praktischen Umsetzung werden daher die für den Menschen geltenden Werte auch für die Verträglichkeitsbeurteilung möglicher Beeinträchtigungen für Tiere herangezogen. Dies bedeutet, dass bei Einhaltung der geltenden Werte für das Schutzgut „Mensch“ auch von einer Verträglichkeit der Nutzung mit den Tieren ausgegangen werden kann.

In diesem Zusammenhang wird auf das Immissionsschutzgutachten Ingenieurbüro Paul Pies, Birkenstraße 34, Boppard-Buchholz verwiesen (siehe u.a. auch Kapitel 4.4.1.4). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind, sofern zur Nachtzeit im Bereich des Sondergebietes keine Verladetätigkeiten stattfinden.

Aufgrund der gutachterlichen Erkenntnisse sind für die angrenzenden Schutzgebiete keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Allerdings gilt dies nur dann, wenn die empfohlenen Maßnahmen berücksichtigt werden.

#### 4.4.1.3 Wasserwirtschaft

Im Bereich der Marlach ist ein Überschwemmungsgebiet verbindlich festgelegt (siehe nachfolgende Abbildung). Ein Teil des Überschwemmungsgebietes liegt im Plangebiet. Hiervon betroffen ist der südwestliche Bereich des Plangebietes.

Nachfolgend ist das Überschwemmungsgebiet im Bereich des Plangebietes dargestellt.

Die vorgesehene südliche Geltungsbereichsgrenze ist gelb dargestellt und der im Plangebiet liegende Teil des Überschwemmungsgebietes ist rot umrandet.



Hinsichtlich der angeführten Belange bezüglich des tangierten Überschwemmungsgebietes, wurde bereits im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens eine Abstimmung mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz herbeigeführt.

Zusätzlich fand eine fachbehördliche Abstimmung mit der SGD Süd zur Oberflächenwasserbewirtschaftung statt. Unter Berücksichtigung des in Kapitel 9.2 „Abwasserbeseitigung“ erläuterten Abstimmungsergebnisses mit der SGD Süd zur Oberflächenwasserbewirtschaftung ist folgender Ausgleich für den Eingriff in den Retentionsraum angedacht:

Durch einen entsprechenden Aufbau der am südlichen Gebietsrand gelegenen 4 Tennisplätze wird zum Ausgleich des beanspruchten Retentionsraumes ein Speicherkammersystem

unterhalb der 4 Plätze eingebaut z.B. in Form eines Hohlkammersystems oder von speicherfähigem Aufbaumaterial.

Die Regelung dieser Maßnahme steht im Zuständigkeitsbereich des Wasserrechts und ist im Rahmen der Genehmigung abschließend zu regeln.

#### **4.4.1.4 Immissionsschutz**

##### Lärm

Das Ingenieurbüro Paul Pies, Birkenstraße 34, Boppard-Buchholz, wurde mit der Ausarbeitung einer Immissionsschutzprognose beauftragt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen durch den geplanten Verbrauchermarkt sowie der Tennisanlagenverlagerung ermittelt und beurteilt.

In der Zusammenfassung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Ausgehend der von den Betreibern mitgeteilten Betriebsabläufen sowie abgesicherter Emissionsdaten erfolgte zunächst eine Berechnung und Beurteilung nach TA Lärm für den geplanten Verbrauchermarkt sowie das an die Tennishalle anschließende Restaurant „Da Lillo“. Im nächsten Schritt wurde eine Ausbreitungsberechnung und anschließende Beurteilung der Geräuschemission für die umgeplante Tennisanlage nach 18.BImSchV. durchgeführt. Wie die Berechnungsergebnisse für den geplanten Verbrauchermarkt sowie das Restaurant zeigen, werden die Immissionsrichtwerte zur Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) sowie zur Nachtzeit eingehalten.

Die zu erwartenden Geräuschemissionen durch die Nutzung der Tennisanlage sind tagsüber innerhalb der ruhebedürftigen Zeiten eingehalten.

Unter der Voraussetzung, dass zur Nachtzeit keine Verladetätigkeiten im Bereich des Verbrauchermarktes stattfinden, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Umsetzung des Planvorhabens.“ (siehe Gutachten, Kapitel 5 „Zusammenfassung, Seite 46/ 47).

Im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen durch die am westlichen Gebietsrand verlaufende Eisenbahnstrecke wurde durch das Ingenieurbüro Pies mit Schreiben vom 03.05.2011 eine ergänzende Stellungnahme übersandt. Darin wurde mitgeteilt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht das Clubhaus mit Gastronomie (Restaurant mit Aufenthaltsbereichen) nicht als schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz“ im Hochbau einzustufen ist. Die Räume dienen nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen, so dass die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht heranzuziehen sind.

Zwecks Gewährleistung einer nachhaltigen und verträglichen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes mit der Umgebungsbebauung wurde aufgrund des gutachterlichen Ergebnisses eine Regelung in die Zweckbestimmung aufgenommen. So soll eine Einschränkung nach § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften der zulässigen Betriebe und Anlagen festgesetzt werden. Die Zweckbestimmung des Sondergebietes soll dahin gehend ergänzt werden, dass nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, bei denen keine Verladetätigkeiten zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) stattfinden.

### Luft

Grundsätzlich hat der Bebauungsplan gemäß dem Vorsorgeprinzip durch seine Festsetzungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Hinzu tritt das Trennungsgebot des § 50 BImSchG, wonach bei städtebaulichen Planungen die einzelnen Nutzungen derart zueinander zu zuordnen sind, dass nachteilige Beeinträchtigungen für die angrenzenden, schutzbedürftigen Bereiche ausgeschlossen werden.

Das Bauplanungsrecht beinhaltet im Hinblick auf die Steuerungsmöglichkeit zur Vermeidung von Luftverunreinigungen nur stark eingeschränkte Steuerungs- und Festsetzungsinstrumentarien. Ein wirkungsvoller Schutz vor Luftverunreinigungen ist durch den Bebauungsplan allenfalls mittelbar zu erreichen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann durch die beabsichtigte Errichtung der geplanten Gebäude eine erhebliche Beeinträchtigung luftverunreinigender Stoffe ausgeschlossen werden.

Die neu zu errichtenden Gebäude sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten, so dass unzumutbare und gesundheitsgefährdende Auswirkungen durch Hausbrand, Geruchsstoffe, Staub u.ä. nicht auftreten. Darüber hinaus findet „lediglich“ eine Verlagerung bereits vorhandener Gebäude (Verschiebung Tennishalle und Verlagerung Einkaufsmarkt) statt. Sofern technische Maßnahmen am Gebäude (z.B. die Verwendung von Filtern oder die Höhe von Schornsteinen) erforderlich werden, sind diese in der nachfolgenden Genehmigungsebene abschließend zu regeln.

Die durch den Kraftfahrzeugverkehr verursachten Emissionen und deren Vermeidung sind wegen der fehlenden Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht auf der Ebene des Bebauungsplans nicht regelbar und auch nicht greifbar. Vielmehr obliegt dies dem Zuständigkeitsbereich des Immissionsschutzrechts.

Die technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft), die zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen dient, gilt grundsätzlich für die nach § 4 BImSchG i.V.m. der 4 BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen. Die Errichtung solch einer Anlage ist gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans nicht zulässig.

Bildnachweis



Uferrandbereich der Marlach



Marlachwiesen



Schlosswiese

## 5 EINZELHANDELSRELEVANTE ANGABEN

### 5.1 Beschreibung der Sortimente

Einher mit der geplanten Verlagerung des WASGAU-Lebensmittelmarktes ist die Erhöhung der Verkaufsfläche (VK) um 670 m<sup>2</sup> auf VK = 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Auch der „neue“ Markt soll als Lebensmittel-Vollsortimenter ausgeführt werden. In Ergänzung zu dem Lebensmittel-Vollsortiment einschließlich Fleisch- und Backwaren aus eigener Herstellung sind nachfolgend aufgelistete Randsortimente bis zu einer Größe von höchstens 10% der o.a. Verkaufsfläche angedacht:

Sortimente	Sortimente
➤ Tiernahrung	➤ Kleinwerkzeug
➤ Glas/ Porzellan/ Keramik	➤ Spielwaren
➤ Geschenkartikel	➤ Blumen/ Samen/ Dünger/ Blumenpflege
➤ Elektrogeräte	➤ Zeitschriften/ Schreibwaren
➤ Farben	➤ Heimtextilien/ Bekleidung
➤ Klebstoffe	➤ Gardinen
➤ Eisenwaren (Kleinteile)	➤ Strumpf-/ Modewaren

### 5.2 Bruttogeschossflächen und Verkaufsflächen

Die Bruttogeschossfläche (BGF) gemäß Angabe des Investors und Verkaufsfläche (VK) stellt sich gemäß vorliegender Planung wie folgt dar:

	Bruttogeschossfläche (BGF)	Verkaufsfläche (VK)
Lebensmittel-Vollsortimenter	2.124 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup>
<b>Verkaufsfläche gesamt</b>		<b>1.500 m<sup>2</sup></b>

### 5.3 Anzahl der Beschäftigten

Beschäftigte	ca. 35
hiervon Vollzeitkräfte	ca. 60%
hiervon Teilzeitkräfte	ca. 40%

#### 5.4 Darstellung des räumlichen Einzugsbereichs

Der Einzugsbereich der zu versorgenden Bevölkerung wird sich auf das Gebiet der Verbandsgemeinde Deidesheim erstrecken. Dies entspricht dem der Stadt durch die Regionalplanung zugewiesenen Versorgungsbereich. Es geht in erster Linie um die Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung für die Bevölkerung im Verbandsgemeindegebiet.

Insgesamt leben im Verbandsgemeindegebiet ca. 11.725 Einwohner (EW) (Stand 31.12.2009, Quelle Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz). 5 Gemeinden gehören der Verbandsgemeinde an:

Ortsgemeinde/ Stadt	Einwohner
Deidesheim, Stadt	3.746
Ruppertsberg	1.446
Niederkirchen	2.361
Forst	838
Meckenheim	3.334
<b>gesamt</b>	<b>11.725</b>

Quelle Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz



Abb.: Einzugsbereich( rot), Quelle eigene, Kartengrundlage Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz, TK 25

Das Einzugsgebiet kann unterteilt werden in eine Kernzone (= Stadt Deidesheim, Ruppertsberg und Forst) sowie eine Randzone (Ortsgemeinden Meckenheim und Niederkirchen).

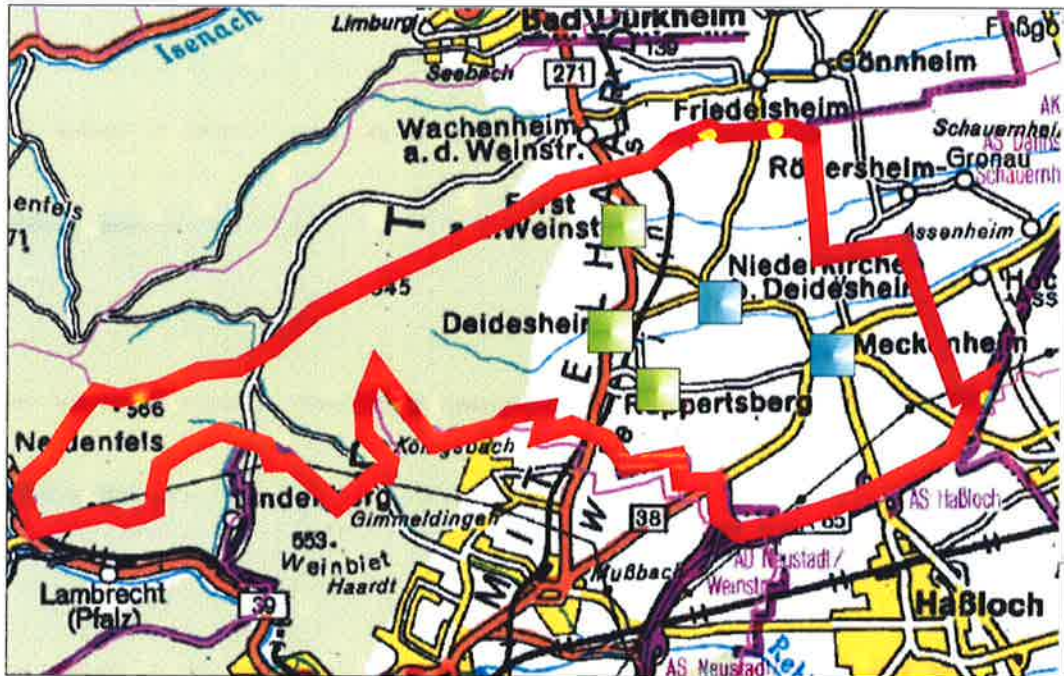


Abb.: Gliederung des Einzugsbereichs Kernzone = grün Randzone = blau, Quelle eigene, Kartengrundlage Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz, TK 25

Das Bevölkerungspotenzial stellt sich wie folgt dar:

Ortsgemeinde/ Stadt	Einwohner
Kernzone (Deidesheim, Ruppertsberg, Forst)	6.030
Randzone (Niederkirchen, Meckenheim)	5.695
<b>gesamt</b>	<b>11.725</b>

### 5.5 Einzelhandel in der Verbandsgemeinde

Die Stadt Deidesheim stellt das Rückgrat der einzelhandelsrelevanten Nutzungen im Verbandsgemeindegebiet dar. Neben dem Geschäftsbesatz entlang der Weinstraße und des Marktplatzes sind derzeit ein Lebensmittel-Vollsortimenter (WASGAU = ca. 830 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit Getränkemarkt sowie in 2 Discountbetriebe (Lidl [= ca. 900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche] und Penny Markt [= ca. 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche]) ansässig. Ein Aldi-Markt mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1.200 m<sup>2</sup> ist ebenfalls vorhanden.

In den Ortsgemeinden Meckenheim und Niederkirchen ist jeweils ein kleinteiliges Nahversorgungsangebot entlang der Hauptstraße zu finden. In der Ortsgemeinde Meckenheim wurden inzwischen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen durch einen Bebauungsplan für die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> geschaffen.

In Forst und Ruppertsberg sind nur einzelne Einzelhandelsbetriebe zu finden. Die verbrauchernehe Grundversorgung für diese beiden Ortsgemeinden findet mehr oder weniger ausschließlich in der Stadt Deidesheim statt.

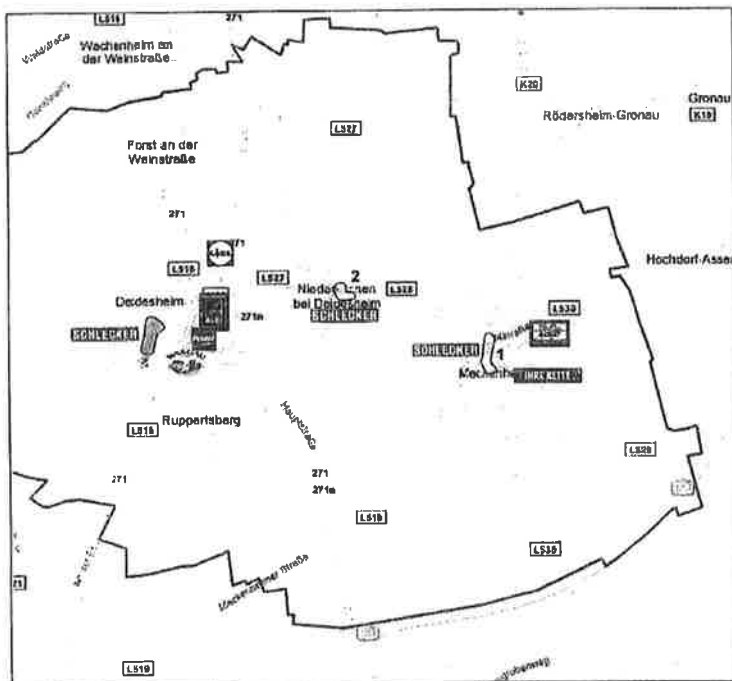


Abb.: Einzelhandelsstruktur in der Verbandsgemeinde Deidesheim, Quelle Verbandsgemeinde Deidesheim

### 5.6 Umsatzerwartung/ Flächenproduktivität

Die WASGAU Produktions- und Handels AG, Pirmasens erwartet folgenden Umsatz:

Sortiment	Umsatzerwartung	Flächenproduktivität
Nahrungs- und Genussmittel	ca. 4,27 Mio Euro	ca. 4.000 €/ m <sup>2</sup>
Getränkessortiment	ca. 1,3 Mio Euro	ca. 2.800 €/ m <sup>2</sup>
Gesundheits- und Körperpflege- mittel	ca. 0,53 Mio Euro	ca. 2.900 €/ m <sup>2</sup>
<b>Gesamtumsatzerwartung</b>	<b>ca. 6,1 Mio Euro</b>	<b>ca. 4.066 €/ m<sup>2</sup></b>

### 5.7 Tragfähigkeitsberechnung

Die Verbandsgemeinde Deidesheim erstellt zur Zeit ein Einzelhandelskonzept. Mit der Ausarbeitung wurde die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) beauftragt. Das Gutachten, welches mittlerweile im Entwurf vorliegt, berücksichtigt u.a. die Nachfragerstruktur im Einzelhandel sowie die Entwicklungspotenziale der Verbandsgemeinde Deidesheim.

a) Kaufkraftvolumen

Lt. dem o.a. Gutachten-Entwurf beläuft sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Verbandsgemeinde Deidesheim auf ca. 67,1 Mio €.

Hiervon entfallen auf

- Nahrungs- und Genussmittel ca. 22,8 Mio € (ca. 34%)
- Nichtlebensmittel ca. 44,3 Mio € (ca. 66%)<sup>2</sup>

b) Zentralitätskennziffer

Lt. o.a. Gutachten konnte im gesamten Einzelhandel der Verbandsgemeinde Deidesheim im Jahr 2007 eine Brutto-Umsatzleistung von ca. 26,8 Mio € erzielt werden, die sich wie folgt verteilt:

- Nahrungs- und Genussmittel ca. 15,4 Mio €
- Nichtlebensmittel ca. 11,4 Mio €<sup>3</sup>

Daraus ergibt sich folgende Zentralitätskennziffer:<sup>4</sup>

	Umsatz in der VG Deidesheim	Kaufkraft der Wohnbevölkerung der VG Deidesheim	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	15,4 Mio €	ca. 22,8 Mio €	ca. 67%
Nichtlebensmittel	11,4 Mio €	ca. 44,3 Mio €	ca. 26%
Einzelhandel insgesamt	26,8 Mio €	ca. 67,1 Mio €	ca. 40%

Die Ermittlung der Zentralitätskennziffer zeigt, dass in der Verbandsgemeinde ein Nettokaufkraftabfluss stattfindet. Im Vergleich mit anderen Kommunen weist die Verbandsgemeinde einen unterdurchschnittlichen Zentralitätsgrad auf. Dies betrifft auch die Nahrungs- und Genussmittel, deren Kaufkraftbindung innerhalb der Verbandsgemeinde verbessert werden kann.

c) Entwicklungspotenziale der Verbandsgemeinde Deidesheim

Das Gutachten berücksichtigt auch eine Bevölkerungs- und Kaufkraftprognose für das Jahr 2015. Unter Berücksichtigung von bisherigen Entwicklungen und Prognosen des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz ist für das Prognosejahr 2015 mit einem leichten Bevölkerungsrückgang auf ca. 11.560 Einwohner zu rechnen.

<sup>2</sup> Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Hohenzollernstraße 14, 71638 Ludwigsburg, Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Deidesheim – Entwurf, Februar 2011 Seite 25

<sup>3</sup> ebenda Seite 26

<sup>4</sup> ebenda Seite 27

Dennoch prognostiziert das Gutachten für das Jahr 2015 einen geringfügigen Kaufkraftzuwachs von ca. 0,1 Mio €.

Hiervon entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel ca. 22,8 Mio €.

Bei der Beurteilung der branchenbezogenen Entwicklungspotenziale der Verbandsgemeinde stellt das Gutachten im Bereich Nahrungs- und Genussmittel fest, dass die Angebotsstrukturen derzeit als unterdurchschnittlich zu bezeichnen sind. Mit ca. 304 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner liegt der Ausstattungsgrad auf einem unterdurchschnittlichen Niveau im Vergleich zu Kommunen ähnlicher Größenordnung. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Ansiedlungen im Gebiet der Verbandsgemeinde – mit Berücksichtigung der beschriebenen Verlagerung und Erweiterung des WASGAU-Marktes auf 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche – wird sich die Verkaufsfläche auf bis zu 530 m<sup>2</sup> je 1.000 Einwohner erhöhen. Die gutachterliche Schlussfolgerung hieraus ist, dass damit eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung im Lebensmittelbereich quantitativ gesichert und die Kaufkraft stärker innerhalb des Verbandsgemeindegebietes gebunden wird.<sup>5</sup>

Insbesondere wird mit der Erweiterung lt. Gutachten die regionalplanerische Stellung der Stadt Deidesheim als Grundzentrum sowie langfristig die Grundversorgung der ansässigen Bevölkerung nachhaltig gesichert. Hierzu empfiehlt das Einzelhandelskonzept die Sicherung und den Ausbau des Angebotes im Bereich Lebensmittel.

#### d) Tragfähigkeitsberechnung

Der Gutachen-Entwurf der GMA hat im gesamten Verbandsgemeindegebiet für die Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel eine Verkaufsfläche von ca. 3.580 m<sup>2</sup> ermittelt.

Wie bereits dargelegt, ergibt sich ein Kaufkraftvolumen von ca. 22,8 Mio € im Bereich Nahrungs- und Genussmittel.

Die zukünftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftbindung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel stellt sich wie folgt dar:

- |   |  |
|---|--|
| ➤ Verkaufsflächen Bestand gemäß Entwurf GMA Gutachten   | = 3.580 m <sup>2</sup> VK <sup>6</sup> |
| ➤ Verkaufsflächen nach Realisierung des Vorhabens<br>(Anmerkung: Durch die Verlagerung und Neuerrichtung wird der WASGAU-Markt von derzeit 830 m <sup>2</sup> VK erweitert auf 1.500 m <sup>2</sup> VK, so dass de facto nur 670 m <sup>2</sup> VK hinzukommen) | = 4.250 m <sup>2</sup> VK              |
| ➤ Annahme durchschnittlicher Umsatz pro m <sup>2</sup> Verkaufsfläche   | = 4.066,00 € <sup>7</sup>              |
| ➤ Berechnung der nahversorgungsrelevanten Umsatzerwartung<br>4.440 m <sup>2</sup> VK x 4.066,00 €/ m <sup>2</sup>   | = 17,3 Mio €                           |

<sup>5</sup> ebenda Seite 28-30

<sup>6</sup> ebenda Seite 18

<sup>7</sup> Angabe WASGAU Produktions- und Handels AG, Pirmasens

- Ermittlung der Kaufkraftbindung im nahversorgungsrelevanten Bereich
  - Kaufkraftvolumen: 22,8 Mio €
  - Umsatzerwartung: 17,3 Mio €
  - Kaufkraftbindung: 17,3 Mio € / 22,8 Mio € = 76%

Die Berechnung zeigt, dass nach Realisierung des Vorhabens keine nahversorgungsrelevante Kaufkraft aus anderen Gemeinden abgezogen wird. Beeinträchtigungen für zentrale Bereiche ausgeschlossen werden können. Der Betrieb dient tatsächlich der Nahversorgung und schöpft zudem keine zusätzliche Kaufkraft aus anderen Gemeinden ab.

---

## 6 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

---

### Einzelhandelsstandort

Das vorliegende Konzept sieht die Anordnung des Lebensmittelmarktes unmittelbar an der Erschließungsstraße „Schlosswiese“ am jetzigen Standort der Tennishalle vor.

Die Anlieferung der Waren ist auf der südlichen Seite des Gebäudes vorgesehen. Dies ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht von Bedeutung, da die Anlieferung auf der von der Wohnbebauung abgewandten Gebäudeseite erfolgt.

Im östlichen Teil des künftigen Einzelhandelsstandortes werden die Stellplatzflächen für die Kunden angeordnet. Diese liegen auf der Parzelle Nr. 678/2. Insgesamt sollen etwa 142 Stellplätze entstehen.

Verkehrsmäßig kann der Standort über die Schlosswiese und die Appengasse angebunden werden. Während zum Betriebsgrundstück von der Schlosswiese lediglich eine Zufahrt vorgesehen ist, soll zur Appengasse eine Ein- und Ausfahrt geschaffen werden.

Die Ermittlung des anlagenbezogenen Verkehrsaufkommens wurde anhand der vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz herausgegebenen Parkplatzlärmstudie, „Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen“ in ihrer 4. überarbeiteten Fassung, Ausgabe 2003, auf Grundlage der Stellflächen und einer Bewegungshäufigkeit pro Bezugsgröße (10 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche) und Stunde vorgenommen. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird lt. vorliegender Planung VK = 1.500 m<sup>2</sup> betragen. Unter Berücksichtigung eines Beurteilungszeitraumes von 14 Stunden während der Tageszeit, der oben genannten Bewegungshäufigkeit von 0,76 (= Mittelwert) und einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> ergeben sich insgesamt 1.596 Pkw-Park- und Fahrbewegungen. Dies entspricht einem anlagenbezogenen Verkehrsaufkommen von rund 798 Pkw während des Beurteilungszeitraumes der Tageszeit (= 14 h gemäß Annahme zu Öffnungszeiten von 08.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Allerdings ist hierbei die Vorbelastung aus dem bereits bestehenden Wasgau-Markt zu beachten (derzeit 830 m<sup>2</sup> VK = ca. 883 Pkw-Park- und Fahrbewegungen [441 Pkw]).

Es werden ca. 2 Lkw/ Tag und 2 Kleinlastwagen/ Tag für die Warenanlieferung anfallen.

### Tennisanlage

Die Tennisanlage des TC Deidesheim wird in westliche Richtung verlagert. Die Errichtung der Tennishalle ist auf dem jetzigen städtischen Parkplatz vorgesehen. Hieran schließen sich in Richtung Marlach 7 Tennisplätze an. Nördlich der Tennishalle ist gemäß dem Konzept die Schaffung einer Parkplatzfläche mit 36 Parkständen angedacht. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Erschließungsstraße „Schlosswiese“.

### Sonstiges

Zur randlichen Eingrünung des Standortes sieht die Planung die Anlage eines Grünstreifens mit Laubbäumen vor.

---

## **7 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Einher mit der Verlagerung des WASGAU-Marktes ist eine Vergrößerung des Marktgebäudes und somit auch der Verkaufsfläche von derzeit ca. 830 m<sup>2</sup> auf künftig ca. 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Das Vorhaben übersteigt somit den in § 11 (3) BauNVO festgelegten den Schwellenwert der Großflächigkeit von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche und ist daher als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen. Aus diesem Grund ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO notwendig.

Für dieses Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Markt für Nahversorgungssortiment“ festgelegt. Zwecks Konkretisierung der Zweckbestimmung und der definierten städtebaulichen Leitziele ist geregelt, dass das Sondergebiet nur der Unterbringung eines Vollsortimentbetriebs dient. Mit dieser Regelung wird eine eindeutige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage geschaffen. Die getroffene Differenzierung und Zulässigkeitsbeschränkung ist aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht geboten. So unterscheiden sich Discounter und Vollsortimenter hinsichtlich der in § 11 (3) BauNVO angeführten Auswirkungen. Bei der Ansiedlung von Lebensmittel-Discountern herrschen andere Rahmenbedingungen wie etwa eine stärkere Frequentierung und deutlich höhere sortimentspezifische Umsätze, was sich wiederum auf benachbarte Zentren auswirken kann.

In Ergänzung zur Begrenzung der Verkaufsfläche erfolgt für den Vollsortimenter die Festsetzung eines höchstzulässigen Anteils an der Gesamt-Geschoßfläche. Erläuternde Aussagen hierzu finden sich in Kapitel 7.2.

In 2 Gerichtsurteilen hatte das Bundesverwaltungsgericht am 03.04.2008 und 11.11.2009 zum Ausdruck gebracht, dass es in einem durch Bebauungsplan festgesetzten sonstigen Sondergebiet nicht gestattet ist, „durch eine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe das System der vorhabenbezogenen Typisierung zu verlassen, auf dem die Vorschriften der Baunutzungsverordnung zur Art der baulichen Nutzung beruhen. Eine vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen ist der Baunutzungsverordnung grundsätzlich fremd. [...] Eine Kontingentierung der Verkaufsflächen, die auf das Sondergebiet insgesamt bezogen ist, öffnet das Tor für sogenannte „Windhunderennen“ potenzieller Inves-

toren und Bauantragsteller und schließt die Möglichkeit ein, das Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingentes von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. [...]“.

Vor diesem Hintergrund wurde im Bebauungsplan, Stand frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, für das Sondergebiet folgendes geregelt:

Das Sondergebiet wies ursprünglich eine angedachte Grundstücksgröße von ca. 7.813 m<sup>2</sup> auf. Dementsprechend wurde eine höchstzulässige Verkaufsfläche für den Vollsortimenter von 0,192 m<sup>2</sup> je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und 0,024 m<sup>2</sup> für die ursprünglich angedachte Vinothek für zulässig erklärt. Diese Regelungen entsprachen somit der angestrebten Verkaufsflächenengrößen von 1.500 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelmarkt und 190 m<sup>2</sup> für die ursprünglich geplante Vinothek.

Im Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.03.2010 (BVerwG 4 CN 3.09) wurde jedoch inzwischen klargestellt, dass eine baugebietsbezogene Verkaufsflächenbegrenzung ausnahmsweise auf § 11 (1) i.V.m. (2) gestützt werden kann, wenn in dem in Rede stehenden Sondergebiet nur ein einziger Handelsbetrieb zulässig ist. Dann ist die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbegrenzung identisch. Voraussetzung ist, dass die Bebauungsplanfestsetzungen nur die Errichtung eines einzigen Einzelhandelsbetriebs zulassen und diese Beschränkung durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist.

Unter Berücksichtigung dieses Urteils kann im vorliegenden Planungsfall der Anregung der Kreisverwaltung entsprochen werden. Als städtebauliche Gründe können im Wesentlichen die in der raumordnerischen Prüfung angeführten Belange wie etwa die Nicht-Beeinträchtigung benachbarter Zentren sowie das Ergebnis der Tragfähigkeitsberechnung angeführt werden. Auch das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Deidesheim kann als Argumentationshilfe herangezogen werden.

Weiterhin wurde mit Schreiben vom 08.02.2011 der Verbandsgemeindeverwaltung das Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung zwecks Verlagerung des WASGAU-Lebensmittelmarktes übersandt. Hierin wurde u.a. in Ziffer 1 des Entscheids die Auflage erteilt, dass die geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmittelmarktes nur bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> - einschließlich Getränkeverkauf und Vinothek – mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sei.

Aufgrund den o.a. Ausführungen zur Verkaufsflächenbegrenzung sowie den verbindlichen Vorgaben von Landes- und Regionalplanung ist die Textfestsetzung A Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 1.1., „Zweckbestimmung“ wie folgt überarbeitet worden:

Das Sondergebiet (SO) ist mit der Zweckbestimmung „Markt für Nahversorgungssortiment“ festgesetzt. Großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind zulässig. Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung eines Vollsortimentbetriebs.

Nach § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, bei denen keine Verladetätigkeiten zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) stattfinden.

Im Sondergebiet darf eine höchstzulässige Gesamtverkaufsfläche (VK) von VK = 1.500 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Die aufgelistete Regelung zum zulässigen Kernsortiment einschließlich der dazugehörigen Sortimente dient dem Ziel, das definierte städtebauliche Ziel nach Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung umzusetzen.

Zudem wird die Zulässigkeit der Randsortimente auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt. Mit der Begrenzung der Randsortimente wird deutlich zum Ausdruck gebracht, dass der Angebotsumfang dem Hauptsortiment deutlich untergeordnet sein muss. Außerdem muss ein sachlicher Zusammenhang zu dem Hauptsortiment bestehen.

Unter Berücksichtigung eines räumlich-funktionalen Zusammenhangs zu dem Markt ist der Zulässigkeitskatalog definiert worden.

Insgesamt entsprechen die aufgelisteten Einrichtungen, Betriebe und Nutzungen den Ansprüchen, die in der heutigen Zeit an einen Standort mit der Ausrichtung der Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung gestellt werden.

Mit der definierten Zweckbestimmung, der Begrenzung der Verkaufsflächengröße sowie der Randsortimente und dem Zulässigkeitskatalog strebt die Stadt u.a. folgende städtebauliche Ziele an:

- Anpassung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung,
- Zulässigkeit solcher Nutzungsarten, die unter Berücksichtigung der erstellten Untersuchungen (z.B. Tragfähigkeitsberechnung) die Verträglichkeit mit den bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Region und in der Ortsgemeinde gewährleisten;  
hierzu zählt die Festlegung der Zweckbestimmung und der Verkaufsflächengröße, die einem Einzelhandelsbetrieb mit örtlicher Versorgungsfunktion entsprechen und letztendlich dazu führen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für andere Einzelhandelsstandorte zu erwarten sind,
- präzise Festlegung der zulässigen Nutzungsarten sowie der „besonderen“ Zweckbestimmung des Einzelhandelsbetriebes für die verbrauchernahe Grundversorgung und somit Umsetzung des definierten städtebaulichen Ziels nach Sicherstellung der verbrauchernahen Grundversorgung,
- Schaffung einer planungsrechtlichen Sicherheit und Eindeutigkeit bei der Beurteilung über die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben und ihres zulässigen Störgrades.

Die allgemein zulässigen Anlagen wie etwa Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten, von Betriebs- und Lagereinrichtungen, Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung einschließlich deren Zu- und Abfahrten und untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO haben im wesentlichen zum Ziel, einen reibungslosen Betriebsablauf am Standort zu gewährleisten. Mit dieser Regelung kann beispielsweise der notwendige Stellplatznachweis sichergestellt werden.

Eindeutige Zulässigkeitsvoraussetzung für diese Anlagen ist aber die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienende Funktion, d.h. es muss ein räumlich-funktionaler Zusammenhang bestehen und der Eigenart des Gebietes darf nicht widersprochen werden.

Schank- und Speisewirtschaften sind, soweit ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Hauptnutzung gegeben ist und sich dieser gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterordnet, zulässig. Diese Regelung folgt dem Trend, wonach in der heutigen Zeit solche Einrichtungen als Ergänzung zum bestehenden Einzelhandelsangebot errichtet werden. Auf diese Weise soll eine Attraktivitätssteigerung der Einkaufsmöglichkeit erzielt werden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden. Aufgrund des fehlenden städtebaulichen Erfordernisses wird im vorliegenden Bebauungsplan auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet.

Bei Sondergebieten i.S. des § 11 (3) BauNVO ist das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. So sind die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung u.a. unabdingbare Voraussetzung für die Beurteilung der Verträglichkeit der angestrebten Nutzung mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung bzw. hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Form der Geschoss- und Grundflächen i.V.m. den Höhen baulicher Anlagen sollen eine funktionsgerechte und nutzerspezifische Ausgestaltung der Flächen im Plangebiet ermöglichen. Gleichzeitig sind aber auch gewisse Vorgaben aus der Umgebungsbebauung sowie der Lage am Siedlungsrand von Deidesheim zu berücksichtigen, um auf diese Weise eine wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden für die Geschoss- und Grundflächenzahl folgende Festsetzungen getroffen:

Gebietsart	Gesamt-Geschoßfläche	Grundflächenzahl
Sondergebiet	2.800 m <sup>2</sup>	0,8
Fläche für Sportanlagen Bereich „B“ Tennishalle	2.000 m <sup>2</sup>	0,8

Die für das Sondergebiet festgesetzte Gesamt-Geschoßfläche erfährt eine weitere Differenzierung. Zur Umsetzung des planerischen Ziels nach Errichtung eines Vollsortimentbetriebs mit einer höchstzulässigen Verkaufsflächengröße von 1.500 m<sup>2</sup> regelt der Bebauungsplan, dass der Vollsortimentsbetrieb einen Geschossflächenanteil von höchstens 80% an der Gesamtgeschoßfläche aufweisen darf. Dies entspricht einem Anteil von ca. 2.240 m<sup>2</sup>. Die 80%-Prozentregelung leitet sich ab aus dem Verhältnis von der Geschossfläche zur Verkaufsfläche und entspricht einem Verhältnis von 1,5: 1. Dieser Wert lässt sich aus § 11 (3) BauNVO ableiten, wonach der dort genannte Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche einer Verkaufsflächengröße von etwa 800 m<sup>2</sup> entspricht. Somit wird eine nicht gewollte Ausweitung des Vollsortimentbetriebs verhindert. Insbesondere die in der Tragfähigkeitsberechnung ermittelten Ergebnisse und damit verbunden die Einhaltung der regionalplanerisch relevanten Vorgaben wie etwa das Nicht-Beeinträchtigungsgebot werden berücksichtigt.

Für die Fläche von Sportanlagen wird lediglich für den mit dem Ordnungsbuchstaben B versehenen Flächenteil eine Regelung über die höchstzulässige Geschossfläche getroffen. Die Geschossfläche gilt nur für Gebäude, wobei unberücksichtigt bleiben:

- Nebenanlagen,
- bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können sowie
- Gebäudeteile, die zumindest an einer Seite keinen Raumabschluss aufweisen wie z.B. Loggien, Terrassen u.ä.

Der o.a. Teilbereich ist für die Errichtung der Tennishalle vorgesehen, während im Teilbereich „A“ die Unterbringung der Freilufttennisplätze sowie von untergeordneten Zubehöranlagen vorgesehen ist. Gebäude, die bei der Ermittlung der Geschoßfläche relevant sind, werden lt. Textfestsetzungen nicht zulässig sein. Vor diesem Hintergrund wird wegen des fehlenden städtebaulichen Erfordernisses für den Teilbereich A keine Geschoßfläche festgesetzt.

Die angestrebte Nutzung wird zu einem hohen Versiegelungsgrad führen. Insbesondere die benötigten Flächen für die Hauptgebäude und die Stellplätze tragen hierzu bei. Dem Optimierungsgebot nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden kann somit nicht Folge geleistet werden. Um jedoch einen Anreiz für eine flächenschonende Nutzung zu schaffen, sieht der Bebauungsplan i.S. einer Kann-Vorschrift vor, dass die Grundflächen von

1. Garagen, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist,
2. Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen/Garagen, die dauerhaft mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind,
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, deren Überdachung dauerhaft bodendeckend begrünt ist sowie
4. unterirdisch erstellten baulichen Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden

nicht auf die Grundfläche angerechnet werden.

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen für bauliche Anlagen gesteuert. Es erfolgt je nach Gebietsart eine differenzierte Festsetzung der höchstzulässigen First- und Traufhöhen. Somit soll den unterschiedlichen Ansprüchen und Funktionen der Gebäude Rechnung getragen werden. Ausgehend vom jeweils festgelegten Bezugspunkt wird der Einzelhandelsbetrieb eine maximale Firsthöhe von 10,5 m und eine Traufhöhe von 7 m aufweisen. Die Tennishalle darf eine Firsthöhe von 11 m und eine Traufhöhe von 5,5 m haben.

Bei der Festlegung der Höhen wird sich auch an den Vorgaben aus der Umgebungsbebauung orientiert, um auf diese Weise eine Einbindung in das Ortsbild zu gewährleisten. Weiterhin ist eine Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wegen der Lage am Siedlungsrand geboten. Die Eigenart der Landschaft soll gewahrt bleiben und als Fremdkörper wirkende Gebäude mit überdimensionierten Höhen vermieden werden.

Als unterer Maßbezugspunkt sind im Bebauungsplan NHN-Höhen festgelegt. Diese sind – im Gegensatz zur Oberkante des natürlichen Geländes – unveränderbar und eindeutig zu bestimmen.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich des Sondergebietes werden ebenso wie auf der Fläche für Sportanlagen die Grundstücksteile erfasst, auf denen die Gebäude gemäß der vorliegenden Objektplanung untergebracht werden sollen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet sowie innerhalb der gekennzeichneten Sportfläche trägt zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei. Städtebauliches Ziel ist die Anordnung der Gebäude im nördlichen, zur „Schlosswiese“ orientierten Teil der Grundstücke. Dieser Bereich ist bereits heute durch die bestehende bauliche Anlagen wie die Tennishalle, Tennisplätze und dem städtischen Parkplatz vorbelastet. Weiterhin wird eine Nutzungsgliederung auf dem jeweiligen Grundstück erzeugt.

Im Sondergebiet ist der überwiegende Teil der sogenannten nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Unterbringung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen vorgesehen. Die Objektplanung sieht die Anordnung von ca. 142 Stellplätzen im Bereich des künftigen Einzelhandelsstandortes vor. Diese beanspruchen einschließlich der Fahrgassen sowie Ein- und Ausfahrten aus funktionell unabweisbaren Gründen ein hohes Maß an versiegelten Flächen.

Lediglich entlang den randlichen Grenzen des Sondergebietes verbleiben Flächenteile, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Innerhalb dieser Flächen ist unter Berücksichtigung der Abstandsregelungen des Nachbarrechts Rheinland-Pfalz das Anpflanzen von einheimischen Bäumen II. Ordnung festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für Sportanlagen erfolgt eine Nutzungsgliederung. Während im nördlichen Grundstücksteil die Tennishalle (= Zuordnungsbuchstabe „B“) angeordnet werden soll, sieht die Objektplanung im südlichen Teil die Anordnung der Tennisplätze vor (= Zuordnungsbuchstabe „A“, siehe Gliederung in der Planurkunde).

Wie bereits erwähnt, erfolgt die Steuerung der Bebauung im Teilgebiet mit dem Zuordnungsbuchstaben „B“ durch die Festlegung einer überbaubaren Grundstücksfläche.

Im Gegensatz hierzu setzt der Bebauungsplan im Bereich der Tennisplätze keine überbaubare Grundstücksfläche fest. Auch hier gilt – wie bereits bei der Begründung in Kapitel 7.2 zum Verzicht der Festsetzung von Geschoß- und Grundflächenzahl bei der Fläche für Sportanlagen dargelegt – eine funktionelle und nutzerspezifische Anordnung als primäres Ziel. Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche könnte zu einer Einschränkung führen.

### **7.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO sind im Sondergebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Litfasssäulen, Plakattafeln, Werbeanlagen, Schutzdächer, Antennen u.ä.), Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

Der überwiegende Teil der Sondergebietsfläche ist für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Vor diesem Hintergrund sind auch die planungsrechtlichen Vorgaben getroffen worden (siehe zwecks Vermeidung von Wiederholungen u.a. Ausführungen in Kapitel 7.3).

Bei der Fläche für Sportanlagen handelt es sich aus planungsrechtlicher Sicht um kein Baugebiet, so dass der § 14 und § 23 (5) BauNVO hier nicht anwendbar sind. Aus diesem Grund

trifft der Bebauungsplan im jeweiligen Teilgebiet dieser Flächen entsprechende Sonderregelungen zur Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Nebenanlagen.

Die „Zubehöranlagen“ können nur als Bestandteil des für die Fläche definierten Hauptzwecks zugelassen werden.

### **7.5 Flächen für Sportanlagen**

Wie erwähnt, geht einher mit der Verlagerung und Erweiterung des WASGAU-Marktes auch die Verlegung der Tennisanlage des ortsansässigen Vereins. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen wird für die betroffenen Flächenteile eine Fläche für Sportanlagen festgesetzt.

Die Sportanlage kann als öffentliche Einrichtung eingestuft werden. Im Gegensatz zu einer gewerblich betriebenen Sportanlage bestimmt nicht der Betriebsgewinn das Konzept und das sonstige Handeln. Grundsätzlich ist die Anlage für die Allgemeinheit zugänglich, wobei jedoch die Regelungen und Vorgaben der Vereinssatzung zu beachten sind.

Die Fläche für Sportanlagen wird konkretisiert durch die Zweckbestimmung „Vereins-Tennisanlage“. Somit werden eindeutige Vorgaben für die planungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung geschaffen und klar gestellt, dass es sich um eine Vereinssportanlage handelt.

### **7.6 Verkehrsflächen**

Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB können im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche auf der Ebene des Bebauungsplans ist grundsätzlich rein bodenrechtlicher Natur. Diese Festsetzung normiert eine Fläche, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung steht. Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Fläche für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt. Die Festsetzung einer Verkehrsfläche kann nicht mit Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise die Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung befrachtet werden. Hierzu hat die Stadt für die Umsetzung des definierten Planungsziels entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (z.B. Poller, Verkehrszeichen).

In der vorliegenden Objektplanung ist nördlich der geplanten Tennishalle, unmittelbar an der „Schlosswiese“ ein öffentlicher Parkplatz angeordnet. Es sollen ca. 36 Parkplätze entstehen, die als Ersatz für den derzeit noch vorhandenen städtischen Parkplatz gelten. Der Bebauungsplan setzt diesen Flächenteil als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Parkplatz, fest.

Aus Gründen der Überschaubarkeit des Verkehrs sowie der Verkehrssicherheit soll vermieden werden, dass die zur Appengasse bzw. „Schlosswiese“ liegenden Grundstücksseiten auf ihrer ganzen Länge für Grundstücksein- und -ausfahrten genutzt werden. Daher wird eine Bündelung der anfallenden Verkehre auf eine bestimmte Stelle des Grundstücks bzw. eine konzentrierte Anbindung an die Erschließungsstraßen angestrebt. Zur Umsetzung dieses Planungsziels enthält der Bebauungsplan eine Regelung für den Anschluss des Marktgeländes an die Erschließungsstraßen. Neben der textlichen Festsetzung erfolgt auch eine zeichnerische Festsetzung in der Planurkunde, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.

Zwecks Sicherstellung einer Anbindung der Parzellen Nrn. 674/1, 675/5 und 675/6 an die Appengasse zu einem späteren Zeitpunkt wird im vorliegenden Bebauungsplan eine Verkehrsfläche festgesetzt (= Planstraße A siehe Eintrag in der Planurkunde). Diese soll im Fall

einer evtl. Siedlungsentwicklung auf der Grundlage nach §§ 30 und 34 BauGB auf den o.a. Parzellen eine direkte Anbindung schaffen. Im Hinblick auf die weitere Ortsentwicklung schafft die Stadt somit aus planungsrechtlicher Sicht die Voraussetzungen, um für die Parzellen im konkreten Bedarfsfall eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 (1) BauGB schaffen zu können.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Status der genannten Parzellen als Außenbereichsgrundstücke nach § 35 BauGB sowie dem zur Zeit einer Siedlungsentwicklung entgegenstehenden naturfachplanerischen Belang einer biotopkartierten Fläche nach § 30 BNatSchG wird die Stadt allerdings keine Erschließung gemäß dem Anforderungsprofil des § 30 (1) BauGB vornehmen. Eine ausreichende Anbindung der genannten Parzellen - und dem planungsrechtlichen Ist-Zustand der Parzellen entsprechend - ist zur Zeit die Anbindung in privatrechtlicher Form durch Grunddienstbarkeit gesichert. Aus städtebaulicher Sicht rechtfertigt der derzeitige planungsrechtliche Zustand der Parzellen die Umsetzung des in § 30 (1) BauGB definierten Erschließungsbegriffs nicht. Insofern ist die Planstraße A i.S. einer vorausschauenden Planung als Option für die Herstellung einer ordnungsgemäßen Anbindung der genannten Parzellen im Fall einer aus städtebaulicher und umweltrelevanter Sicht zu rechtfertigenden Siedlungsentwicklung zu sehen.

Ebenso werden die innerörtlichen Erschließungsstraßen „Appengasse“ und „Schlosswiese“ in den Geltungsbereich aufgenommen. Auf diese Weise werden die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für etwaige bauliche Maßnahmen in diesen Verkehrsflächen geschaffen (z.B. Bau einer Linksabbiegespur in der „Appengasse“).

#### **7.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen usw. sollen mit versickerungsfähigem Material befestigt werden (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbare Materialien), sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Diese Festsetzung entspricht den wasserwirtschaftlichen Forderungen des Landeswassergesetzes und soll eine Minimierung der Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser bewirken.

Der erstellte naturfachplanerische Fachbeitrag hat u.a. das Freihalten eines Korridors zwischen Tennisanlage und Bahndamm von jeglicher Nutzung und extensive Unterhaltung (Aspekte des Artenschutzes, Vernetzung) von mindestens 2,00 m Breite empfohlen.

Dieser gutachterlichen Empfehlung wird Rechnung getragen, in dem dieser Grünstreifen auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt wird. Die Planung sieht im Bereich der Tennisplätze einen randlichen Grünstreifen vor. Dieser Grünstreifen entlang des Bahndamms ist als Extensivgrünland zu unterhalten. Der geplante Fußweg im Bereich der Tennisplätze ist baulich so abzugrenzen, dass ein Amphibienschutz gewährleistet und ein direkter Zutritt unterbunden ist.

Die Absicherung der Grünfläche kann aufgrund der geplanten Höhenlage der Tennisplätze beispielsweise mittels Winkelsteine (H=55 cm ) erfolgen.

### **7.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Auf den Parzellen Nrn. 675/3 tlw. und 675/4 tlw. ist gemäß dem Eintrag in der Planurkunde ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers der Parzellen Nrn. 674/1, 675/5 und 675/6 festgesetzt. Im Bereich des Geh- und Fahrrechts ist für die Herstellung einer Anbindung der Parzellen Nrn. 674/1, 675/5 und 675/6 an die Erschließungsstraße „Schlosswiese“ eine Trasse mit einer Breite von mindestens 3 m freizuhalten.

Ein Abweichen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrechts ist in Abstimmung mit dem Eigentümer möglich, wenn bodenordnungsrechtliche Gründe dies erfordern.

Die bauplanungsrechtliche Festsetzung begründet jedoch nicht das dingliche Recht. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht die dingliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit bereits.

### **7.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen sollen in erster Linie einen Beitrag zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild leisten. Allerdings stehen im vorliegenden Fall eine funktionelle und bedarfsorientierte Ausnutzung der Grundstücksflächen diesem Planungsziel in gewisser Art und Weise entgegen. Im Sondergebiet wird es ebenso wie auf der Teilfläche „B“ der Sportfläche zu einem hohen Versiegelungsgrad kommen. Lediglich in den Randbereichen bzw. im Sondergebiet zusätzlich auf den Stellplatzflächen besteht daher die Möglichkeit zum Anpflanzen von Bäumen.

Im südlichen Teil des Sondergebietes ist ein Pflanzgebot zusätzlich auch in zeichnerischer Form festgesetzt. Neben der erwähnten Einbindung in das Landschaftsbild wird auf diese Weise eine Pufferzone zum südlich angrenzenden Naturschutzgebiet geschaffen.

Auf dem zur Unterbringung der Tennisplätze vorgesehenen Flächenteil ist das Anpflanzen von Bäumen ebenfalls nur stark eingeschränkt möglich. Laubabwerfendes Gehölz würde einen hohen Pflege- und Unterhaltungsaufwand für die Bepflanzung der Tennisplätze auslösen.

---

## **8 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

---

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen. In Anlehnung an die zu erwartende Bebauung und die örtlichen Rahmenbedingungen (Ortsrandlage, mögliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild) soll eine den Bedürfnissen entsprechende nutzergerechte Bautypologie unter Ausnutzung moderner architektonischer Gestaltelemente entwickelt werden. Das erwähnte Planungsziel nach Einbindung in das Landschaftsbild begründet im Wesentlichen die getroffenen Regelungen zur Gestaltung. Allerdings wurde bei der Festsetzung gestalterischer Regelungsinhalte eine planerische Zurückhaltung vorgenommen. Aufgrund der heterogenen Umgebungsbebauung mit unterschiedlichen Gestaltelementen ist ein einheitliches und schutzbedürftiges Gestaltungskonzept in der Umgebungsbebauung nicht ableitbar und städtebaulich auch nicht begründbar.

---

Aus diesem Grund beinhalten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nur Inhalte zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, Dachgestaltung und Gestaltung von Werbeanlagen.

Sie sollen zu einer Aufwertung des ästhetischen Ortsbildes und einer wirkungsvollen Einbindung der künftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild beitragen.

---

## 9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 9.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann hergestellt werden.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung können nach DVGW Arbeitsblatt W 405 96 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden.

### 9.2 Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist durch den Anschluss an die bestehende Ortskanalisation eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleistet.

Für die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser wurden durch das Ingenieurbüro Alfred Klabauschke, Boppard-Buchholz, 2 Alternativen ausgearbeitet.

Die Alternative A sah die Einleitung der anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser in die örtliche Kanalisation vor. Um eine problemlose Abwasserbeseitigung gewährleisten zu können, sind die Kanäle ausreichend zu dimensionieren und ein Stauraumkanal vorzusehen.

Die Alternative B sah eine ökologische Form der Oberflächenwasserbewirtschaftung vor. Während das Schmutzwasser in die bestehende Kanalisation abgeleitet werden sollte, sollten die unbelasteten Niederschlagswasser auf der südöstlich zum Plangebiet gelegenen Parzelle Nr. 882 (Gemarkung Ruppertsberg) zur Versickerung gebracht werden. Die Ableitung der Niederschlagswasser auf die o.a. Parzelle sollte über den Straßenseitengraben erfolgen. Die für die Beseitigung notwendige Fläche sollte in Form eines flachen Erdbeckens mit Vernässungsbereichen ausgebildet werden. In dieser Fläche sollte das anfallende Niederschlagswasser versickert bzw. verdunstet oder aber nach einer entsprechenden Rückhaltung zeitverzögert in die Marlach eingeleitet werden.

Die mit der SGD Süd erfolgte Abstimmung führte zunächst zum Ergebnis, dass aus naturschutzrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht der geplanten Inanspruchnahme der o.a. Parzelle nicht zugestimmt wurde. Hierzu hat die Obere Naturschutzbehörde per Mail vom 18. Mai mitgeteilt, dass „die Rückhaltung auf einer intakten Wiesenfläche innerhalb des Naturschutzgebietes "Marlachwiesen" geplant ist, die Schutzgegenstand des NSG ist, aber bei Realisierung der Rückhaltung beseitigt werden müsste. Dies ist mit dem Schutzzweck und den Schutzbestimmungen der NSG- Verordnung nicht vereinbar. Von daher kann naturschutzfachlich keine Befürwortung erfolgen.

Die Regionalstelle Wasserwirtschaft begründete ihre ablehnende Haltung in der Mail vom 23. Mai 2011 damit, dass v.a. im Hochwasserfall, aber auch durch den zu niedrigen Grundwasserflurabstand, die Versickerung von Niederschlagswasser aus der Planfläche nicht gewährleistet ist.

Vor diesem Hintergrund war die Ableitung der anfallenden Niederschlags- und Schmutzwasser in die örtliche Kanalisation angedacht. Die Leistungsfähigkeit des zur Verfügung stehenden Kanalnetzes ist gewährleistet.

Eine weitere Abstimmung am 01.09.2011 mit den zuständigen Fachbehörden hatte jedoch zum Ergebnis, dass die ursprünglich favorisierte Lösung B umgesetzt werden kann.

Nachfolgend ist der Vermerk des Ingenieurbüros Klabauschke vom 01.09.2011 beigelegt.

Unter Berücksichtigung der Abstimmungsergebnisse mit der SGD Süd zur Oberflächenwasserbewirtschaftung ist folgender Ausgleich für den Eingriff in den Retentionsraum angedacht:

Durch einen entsprechenden Aufbau der am südlichen Gebietsrand gelegenen 4 Tennisplätze wird zum Ausgleich des beanspruchten Retentionsraumes ein Speicherkammersystem unterhalb der 4 Plätze eingebaut z.B. in Form eines Hohlkammersystems oder von speicherfähigem Aufbaumaterial. Hierzu wird auch auf die Ausführungen in Kapitel 4.4.1.3 der Begründung verwiesen.

**Aktenvermerk**

Boppard, 02.09.2011

**Projekt**            **Bebauungsplan  
„Tenniscenter und Einzelhandelsmarkt“,  
Stadt Deidesheim  
Abstimmung des Entwässerungskonzeptes zum B-Plan**

**Ortstermin:**        **Donnerstag, 01.09.2011, 16:00 Uhr**

<b>Teilnehmer</b>	Herr Stadtbürgermeister Dörr	Stadt Deidesheim
	Herr Halbleiß	Kreisverwaltung Bad Dürkheim
	Herr Schalk	Verkleter VG Deidesheim
	Herr Duffert	SGD - Süd
	Herr Goldschmidt	SGD - Süd
	Herr Schäfer	SGD - Süd
	Herr Theisinger	MCC - Projekt

Ingenieurbüro Klabauschke

<b>Verteiler:</b>	Herr Stadtbürgermeister Dörr	<a href="mailto:stadt.deidesheim@t-online.de">stadt.deidesheim@t-online.de</a>
	Frau Lucas, VG	<a href="mailto:anbina.lucas@vg-deidesheim.rlp.de">anbina.lucas@vg-deidesheim.rlp.de</a>
	Herr Halbleiß	<a href="mailto:konstantin.halbleiss@kreis-bad-duerkheim.de">konstantin.halbleiss@kreis-bad-duerkheim.de</a>
	Herr Schalk	<a href="mailto:friedrich.schalk@vg-deidesheim.rlp.de">friedrich.schalk@vg-deidesheim.rlp.de</a>
	Herr Duffert	<a href="mailto:friedrich.wilhelm.duffert@sgdsued.rlp.de">friedrich.wilhelm.duffert@sgdsued.rlp.de</a>
	Herr Goldschmidt	<a href="mailto:rolf.goldschmidt@sgdsued.rlp.de">rolf.goldschmidt@sgdsued.rlp.de</a>
	Herr Schäfer	<a href="mailto:rolf.schaefel@sgdsued.rlp.de">rolf.schaefel@sgdsued.rlp.de</a>

Herr Theisinger

[rolf.theisinger@mcc-projekt.de](mailto:rolf.theisinger@mcc-projekt.de)

**Abstimmung des Entwässerungskonzeptes**

Die beabsichtigte zentrale Rückhaltung im Plangebiet selbst wird von Seitens der SGD – Süd Wasserwirtschaft nicht befürwortet. Für die Ausbildung eines entsprechenden Entwässerungskonzeptes sind die Vorgaben des Landeswassergesetzes maßgeblich. Herr Goldschmidt favorisiert hier eine oberflächennahe Rückhaltung und gedrosselte Abgabe in den Mariachbach.

Von der Seitens der Oberen Naturschutzbehörde erläutert Herr Duffert, dass eine Rückhaltung innerhalb des Naturschutzgebietes nicht gewünscht wird. Nach dem Hochwasserkonzept für den Mariachbach liegen für die Rückhaltung beabsichtigten Flächen nicht innerhalb des Hochwasserschutzes, so dass eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers entweder in der Vorflutgraben oder in den Mariachbach zu favorisieren ist.

An Hand des Lageplans erläutert Herr Klabauschke, dass seitlich der K 11 hinreichend für Flächenverfügbarkeit besteht, so dass eine oberflächennahe Ableitung in Richtung Mariachbach möglich ist. Mit der Abstufung der K 11 wird die Stadt Deidesheim Flächeneigentümer, so dass auch seitlich der Straße eine entsprechende oberflächennahe Ableitung realisiert werden kann.

Diesem Lösungsansatz können alle Beteiligten Fachbehörden zustimmen. Für die Ableitung des Oberflächenwassers in den Mariachbach bedarf es einer Wasserrechtlichen Erlaubnis. Die erforderlichen Unterlagen werden vom Ingenieurbüro Klabauschke erstellt und vorab der SGD – Süd zur Vorprüfung zugeleitet.

Mit der Errichtung von Tennisplätzen entlang der Bahntrasse wird in den Retentionsraum des Mariachbach eingegriffen. Dieser Retentionsraumverlust ist auszugleichen und der Ausgleich nachzuweisen. Von Herrn Klabauschke ist hierzu erläutert worden, dass ein Hohlkammersystem unterhalb der Tennisplätze angedacht ist. Im Rahmen der weiteren Planung wird geprüft, ob entsprechende Rückhaltevolumina nicht auch entlang der K 11 im Straßengraben nachgewiesen werden können.

Mit der Zuführung von Oberflächenwasser in den Mariachbach ist nachzuweisen, inwieweit die einzuleitenden Wassermengen bereits über das genehmigte Entwässerungskonzept der Verbandsgemeinde abgedeckt sind. Sofern es eine Überschussmenge gibt ist der Mehreintrag in das Gewässer durch entsprechenden Ausgleich im Bereich des Hochwasserschutzes zu erbringen. Sofern dieser Ausgleich zu erbringen ist bedarf es einer vertraglichen Regelung zwischen dem Investor und der Stadt Deidesheim.

Ingenieurbüro Klabauschke

Unterschrift



### 9.3 Stromversorgung

Für die Stromversorgung benötigen die Stadtwerke eine Fläche für die Trafo-Station (Mindestmaße 5,5 x 5 m). Diese ist im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier öffentlicher Parkplatz, als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt. Auf diese Weise erfolgt die planungsrechtliche Sicherung der Fläche.

### 9.4 Gasversorgung

In der Planurkunde ist eine Gashochdruckleitung der Creos Deutschland GmbH nachrichtlich dargestellt. Mit Schreiben vom 05.04.2011 hat der Versorgungsträger einer einseitigen Reduzierung in Richtung der zur Bebauung angedachten Seite des Schutzstreifens von 4 m auf 3 m zugestimmt.

Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans Grundstücke neu geordnet werden, in denen die Leitungen oder Teile des Schutzstreifens liegen, die bisher nicht grundbuchrechtlich gesichert sind, so ist die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten durch den Verursacher zu veranlassen. Die hierfür anfallenden Kosten und ggf. Entschädigungsleistungen trägt die Creos Deutschland GmbH lt. Mitteilung vom 27.01.2011.

Bei der Planung und Bauausführung ist die „Anweisung zum Schutz vor Gashochdruckleitungen“ zu beachten. Der Versorgungsträger ist mindestens 3 Tage vor Baubeginn zu unterrichten, damit vor Ort der Leitungsverlauf angezeigt und eine Einweisung erfolgt. Ansprechpartner ist die Betriebsstelle Frankenthal, Im Spitzenbusch 11, 67227 Frankenthal, Telefon 06233/ 608-0.

### 9.5 Telekommunikation

Mit Schreiben vom 04.02.2011 hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH auf im Planbereich befindliche Telekommunikationslinien hingewiesen.

Bei der Bauausführung ist daher darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH bei der Zentralen Planauskunft mit der E-Mail „Zentrale-Planauskunft-TI-NL-SW“ oder den Internetzugang TAK-Trassenauskunft Kabel -, über die Lage informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Die Kabel und Deutschland Vertrieb GmbH weist im Schreiben vom 17.01.2011 auf im Plangebiet verlaufende Telekommunikationsanlagen des Unternehmens hin. Sofern eine Verlegung der Telekommunikationsanlagen notwendig wird, ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme und Koordination mit dem Versorgungsträger durchzuführen.

Bei Bauausführung sind die Anlagen zu schützen und zu sichern. Sie dürfen nicht überbaut werden und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

---

## 10 SONSTIGE FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

---

### 10.1 Deutsche Bundesbahn

Die Deutsche Bundesbahn hatte im Schreiben 11.02.2011 verschiedene Anregungen vorgebracht. Diese beziehen sich jedoch auf die dem Bebauungsplanverfahren nachfolgenden Planungsebenen.

Damit in diesen Verfahren die Anregungen der Deutschen Bundesbahn frühzeitig Berücksichtigung finden, wurde zum einen in die Planurkunde ein Hinweis auf die DB-Strecke Neustadt/ Weinstraße – Bad Dürkheim aufgenommen.

Zusätzlich ist das o.a. Schreiben der DB Immobilien GmbH in die Begründung eingefügt. Auf diese Weise werden die Anregungen Jedermann zur Kenntnis gegeben und es erfolgt eine rechtzeitige Information für den jeweiligen Bauherren. Somit kann die Berücksichtigung der Bahnbelange bei der weiteren Umsetzung sichergestellt werden.

Eine Festsetzung der vorgebrachten Belange in die Ebene des Bebauungsplans ist nicht möglich, da hierfür im Festsetzungskatalog keine Rechtsgrundlagen zur Verfügung stehen bzw. ein bodenrelevanter Bezug nicht gegeben ist.

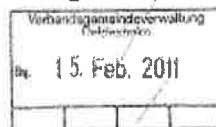


DB Services Immobilien GmbH • Niederlassung Frankfurt  
Camberger Straße 10 • 60327 Frankfurt am Main

**Verbandsgemeindeverwaltung Deidesheim**

Postfach 2 20

67143 Deidesheim



DB Services Immobilien GmbH  
Niederlassung Frankfurt  
Camberger Straße 10  
60327 Frankfurt am Main  
www.deutschebahn.com/dbsimm

Josef Steier  
Telefon 069 265-41387  
Telefax 069 265-41379  
josef.steier@deutschebahn.com  
Zeichen FRI-FRM-I  
TÖB FFM-2011-6584/Ste(Sa)

11.02.2011

### Bauleitplanung der Verbandsgemeinde Deidesheim

#### Bebauungsplan „Erweiterung und Verlagerung Wasgau-Markt sowie Verlagerung der Tennisanlage Deidesheim“ der Stadt Deidesheim

Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

#### Plangebiet

an der DB-Strecke **3436 Neustadt (Weinstr) Hbf – Bad Dürkheim**  
von ca. Bahn-km **5,94** bis ca. Bahn-km **6,12** **rechts** der Bahn  
Entfernung von der Bahnstrecke: **direkte Angrenzung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den uns übersandten Vorentwurf des obengenannten Bebauungsplanes bestehen aus der Sicht der Deutschen Bahn AG keine Einwände, wenn das Folgende beachtet wird:

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnbetriebes auf der unmittelbar angrenzenden Bahnstrecke nicht behindert oder gefährdet und die dortigen Bahnanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Es darf zu keiner Zeit zu Standsicherheitseinschränkungen an dem direkt benachbarten Bahndamm kommen. Das Regionalnetz Rhein Hessen-Weinstrasse der DB Netz AG bittet nachzuweisen, dass die Stabilität der Gleisanlagen insbesondere durch die Errichtung der Tennishalle (z. B. beim Abtragen von Erdmassen oder durch Fundamente) nicht beeinträchtigt wird und weist darauf hin, dass es eventuelle Schäden an den Bahnanlagen gegenüber dem Bauherrn geltend machen wird.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht dem Bahngelände zugeführt werden. Es ist eine geeignete Entwässerung zur Ableitung des durch Flächenversiegelung zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers herzustellen.

Die fußläufige Anbindung des Plangebietes in Richtung Stadtmitte soll mittels eines unter der Bahnstrecke hindurchführenden Fußweges erfolgen. Eventuelle Veränderungen an der dortigen Eisenbahnüberführung dürfen nur nach entsprechender Planvorlage und gesonderter Zustimmung der DB Netz AG erfolgen.

DB Services Immobilien GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Regelgericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 16 570

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Ralf Schweset

Geschäftsführer:  
Torben Thiele  
(Vertretender)  
Bodo Bonner  
Norbert Kieckhefer



2/2

Auf oder in direkter Nachbarschaft von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden, was bei der Ausführung von Erdarbeiten zu beachten ist. Evtl. vorhandene DB-Kabel und -Leitungen müssen auf Kosten des Veranlassers umgelegt oder gesichert werden.

Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und der Sicherheit der künftigen Nutzer des gesamten Geländes muss durch eine geeignete Einfriedung (mind. 1,20 m hoch) ein unbefugtes Betreten der Bahnanlagen vom Plangebiet aus auf gesamter Länge wirksam verhindert werden. Sofern ein Kabeltrog vorhanden ist, ist von diesem ein Mindestabstand von 1 m einzuhalten. Im Bereich des geplanten Parkplatzes ist eine stabile, als Anfahrtschutz geeignete Abgrenzung erforderlich.

Die vorgesehenen Tennisplätze sind so weit wie möglich von der Bahnstrecke entfernt anzulegen. Sie müssen bahnsseitig mit einer ausreichend hohen Zaunanlage versehen werden, die verhindert, dass Tennisbälle in den Gleisbereich geschlagen werden können.

Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass bei der Ausführung örtlicher Arbeiten ein Sicherheitsabstand von mindestens 6 m zur Gleisachse einzuhalten ist. Wird dieser unterschritten, sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen rechtzeitig mit der DB Netz AG abzustimmen. Durch eventuelle Bauarbeiten darf der Gefahrenbereich der Gleise einschließlich des Luftraumes nicht berührt werden. Kann dies nicht sichergestellt werden, ist eine Betriebs- und Bauanweisung erforderlich. Diese muss bei Bedarf mindestens 6 Wochen vor Baubeginn bei der **DB Netz AG, Regionalbereich Südwest, Regionalnetz Rheinhessen-Weinstraße, Bahnhofplatz 14, 67434 Neustadt an der Weinstraße** beantragt werden und wird durch ein autorisiertes Ingenieurbüro aufgestellt.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplätzen und Sportplätzen, Leuchtwerbung aller Art) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen oder Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Für die beabsichtigten Anpflanzungen entlang oder in Nähe des Bahngeländes (wie die vorgesehene Anlage eines Grünstreifens mit Laubbäumen) dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z. B. Pappeln) sowie keine stark rankenden oder kriechenden Gewächse (z. B. Brombeeren) verwendet werden. Zur Vermeidung von Betriebsgefährdungen durch Bäume muss deren Pflanzabstand zu den Bahnanlagen größer als die zu erwartende Endwuchshöhe sein.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und durch die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der genannten Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Frankenflug usw.) wird hingewiesen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB Services Immobilien GmbH  
Niederlassung Frankfurt

i.V.   
Trobisch

i.A.   
Salzgeber

## 10.2 Landesamt für Geologie und Bergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 10.08.2011 mitgeteilt, dass das Plangebiet in einem Bereich mit intensiver Bruchtektonik liegt, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotenzial bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Die Fachbehörde hat daher Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Baugebietes empfohlen.

Das Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht hat das Maß für die Radonkonzentration in der Bodenluft (Luft im Porenraum des Bodens) bzw. des Radonpotenzials in Becquerel pro Kubikmeter ( $\text{Bq}/\text{m}^3$ ) oder in Kilobecquerel pro Kubikmeter ( $\text{kBq}/\text{m}^3$ ) wie folgt angegeben.

### Niedriges Radonpotenzial: bis 40 000 $\text{Bq}/\text{m}^3$ in der Bodenluft

Bei normaler Bauweise sind keine besonderen Vorsorgemaßnahmen nötig, wenn ausgeschlossen werden kann, dass eine geologische Störung unter dem Baugebiet vorliegt. Eine orientierende Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes durch die Bauplaner kann hierbei als Nachweis dafür dienen, dass das Thema Radon bei der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt wurde.

### Erhöhtes Radonpotenzial: 40 000 bis 100 000 $\text{Bq}/\text{m}^3$ in der Bodenluft

Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

### Hohes Radonpotenzial: über 100 000 $\text{Bq}/\text{m}^3$ in der Bodenluft

Radonmessungen in der Bodenluft werden dringend empfohlen. Werden hierbei tatsächlich Werte über 100 000  $\text{Bq}/\text{m}^3$  festgestellt wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern.

Die bisher gemessenen Radonkonzentrationen in der Bodenluft lassen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall in Rheinland- Pfalz Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten.

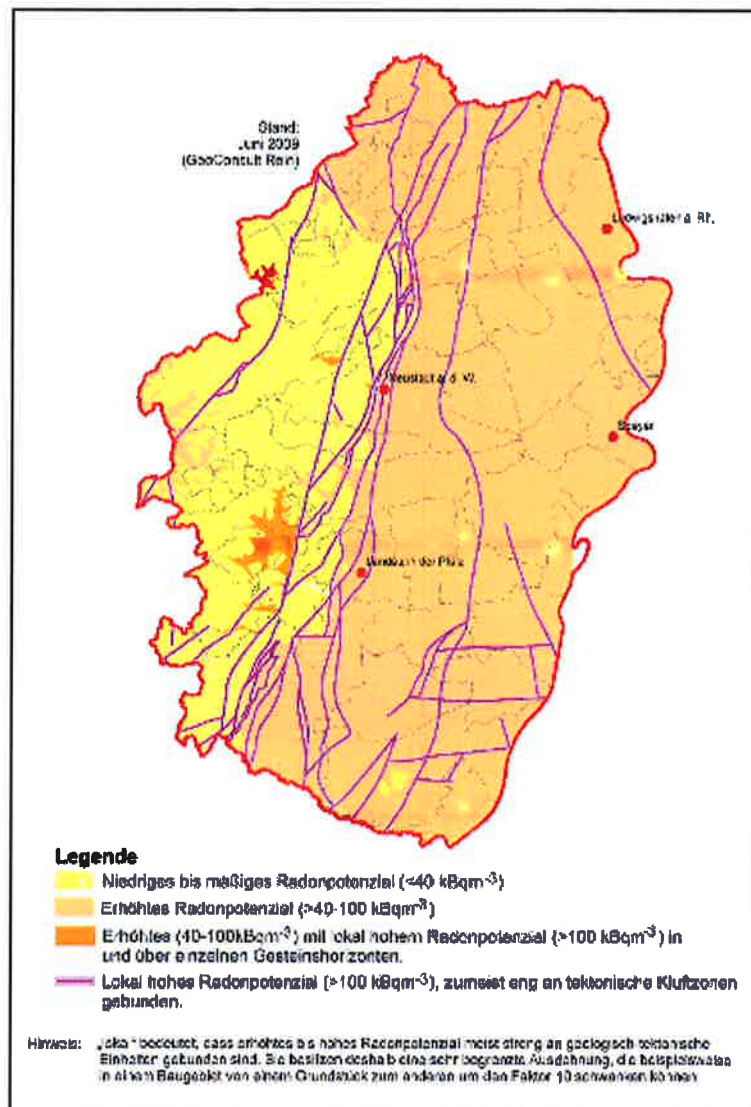
Um eine kostengünstige und einfache Beprobung des Baugrundes zu ermöglichen, wurde im Auftrag des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz eine Messmethode entwickelt, die auch ohne spezifische Vorkenntnisse – mit entsprechenden Geräten für ein Bohrloch von 1 m Tiefe - angewendet werden kann. Der Preis beträgt pro Messung etwa 50 €. Zur Planung eines entsprechenden Messprogramms (Anzahl und Anordnung der Messpunkte) für ein Neubaugebiet empfiehlt es sich bei den weiter unten genannten Informationsstellen fachkundigen und kostenfreien Rat einzuholen. Die erzielten Messergebnisse sollten an das Landesamt für Geologie und Bergbau übermittelt werden, damit sie in die Weiterentwicklung der Radonprognosekarte des Landes einfließen können.

## **Radonpotenzial in der Region Rhein-Pfalz**

Für den Bereich der Region Rheinpfalz wurden im Wesentlichen die folgenden Gebietsklassen mit einem möglicherweise erhöhten oder hohen Radonpotenzial ermittelt (vgl. beigefügte Abbildung).

Demnach ist ein erhöhtes Radonpotenzial von 40 000 bis 100.000  $\text{Bq}/\text{m}^3$  in der Bodenluft zu erwarten. Der empfohlene Richtwert von 100.000  $\text{Bq}/\text{m}^3$  wird wahrscheinlich jedoch nicht überschritten.

Eine Radonmessung in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes ist empfehlenswert. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.



---

## 11 STATISTIK

---

Die Statistik stellt sich wie folgt dar:

	m <sup>2</sup>	%
<b>Größe</b>	<b>20.528</b>	<b>100</b>
<b>Sondergebiet</b>	<b>7.570</b>	<b>37</b>
<b>Fläche für Sportanlagen</b>	<b>9.396</b>	<b>46</b>
<b>Verkehrsfläche</b>	<b>2.632</b>	<b>13</b>
<b>Parkplatz</b>	<b>910</b>	<b>4</b>
<b>Versorgungsfläche (Trafo)</b>	<b>20</b>	<b>0</b>

---

## 12 BODENORDNUNG

---

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind nach derzeitigem Planungsstand nicht notwendig, damit im Plangebiet nach Lage, Form und Größe der Nutzung entsprechende Grundstücke entstehen können. Dies soll im Rahmen einer freiwilligen Regelung erfolgen.

Die Verfügbarkeit der Grundstücke für den Investor ergibt sich mit der Schaffung des Baurechts.

---

## 13 KOSTEN

---

Für die Stadt werden durch die Planung und die Umsetzung keine Kosten anfallen. Die Planungs- und Realisierungskosten des Projektes trägt der Investor.

Im Wege vertraglicher Vereinbarungen auf der Grundlage des § 11 „Städtebaulicher Vertrag“ zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger werden Einzelheiten der Kostenübernahme geregelt.

---

Erstellt

Polch, den 23.11.2011

Boppard-Buchholz, den 23.11.2011



WeSt-Stadtplaner  
Tannenweg 10  
56751 Polch  
Telefon 02654/964573 Fax 02654/964574  
west-stadtplaner@t-online.de  
www.west-stadtplaner.de

Ingenieurbüro Klabautschke  
Krummenstücke 3  
56154 Boppard / Buchholz  
Tel +49 6742 941 080  
Fax +49 6742 941 088



---

## FACHGUTACHTEN

---

1. Gutachterliche Stellungnahme zu einem Verbrauchermarkt und einer Tennisfreianlage in Deidesheim, Ingenieurbüro Paul Pies, Birkenstraße 34, Boppard-Buchholz vom 26.01.2011 einschließlich ergänzender Stellungnahme vom 03.04.2011
  2. Fachbeitrag Naturschutz gemäß BNatSchG mit artenschutzrechtlicher Einschätzung, Ingenieurbüro Klabauschke in Zusammenarbeit mit Frau Dr. U. Stüßer, Dipl. Biologin, Krummenstücke 3, Boppard- Buchholz, Stand 21.05.2011
  3. Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung zur Erweiterung und Verlagerung des Vollsortimenters „Wasgau-Markt“, Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 08.02.2011
-