

STADT DEIDESHEIM**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „NEUBAU EINES WEINBAU- UND KELLEREIFACHMARKTES“****BEGRÜNDUNG**

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Bauleitplanung
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Bestandssituation
5. Planungskonzept
6. Sozialverträglichkeit
7. Statistik (Flächenbilanz)
8. Kosten
9. Durchführung
10. Bodenordnung / Umsetzung der Planung
11. Empfehlungen und Hinweise

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss

Die Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG (RWZ) beabsichtigt im Plangebiet die Errichtung eines Weinbau- und Kellereifachmarktes mit Raiffeisenmarkt entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans. Der derzeitige Standort des örtlichen Raiffeisenmarktes liegt verkehrstechnisch ungünstig innerhalb der Innenstadt Deidesheims, was hier zu entsprechenden Problemsituationen führt.

Durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Auslagerung des Betriebes an den Stadtrand Deidesheims geschaffen werden, um so eine bessere Erreichbarkeit zu gewährleisten, die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten zu erweitern sowie sowohl die Straßen der Innenstadt als auch die Anwohner zu entlasten.

Die Auslagerung der Betriebsstätte ist daher als maßgebliche Verbesserung der derzeitigen Situation und verkehrliche Entlastung der Innenstadt zu sehen und entspricht somit zum einen den planerischen Vorstellungen der Stadt Deidesheim und ist zum anderen auch für die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs von entscheidender Bedeutung.

Darüber hinaus passt sich die beabsichtigte Nutzung gut in das vom Weinbau geprägte Umfeld Deidesheims sowie die damit verbundene lokale Identität der Stadt ein.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Stadt Deidesheim daher am 17.05.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau eines Weinbau- und Kellereifachmarktes“.

2. Bauleitplanung

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Der zur Zeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Deidesheim stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan sieht ebenfalls eine dementsprechende Art der baulichen Nutzung vor und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

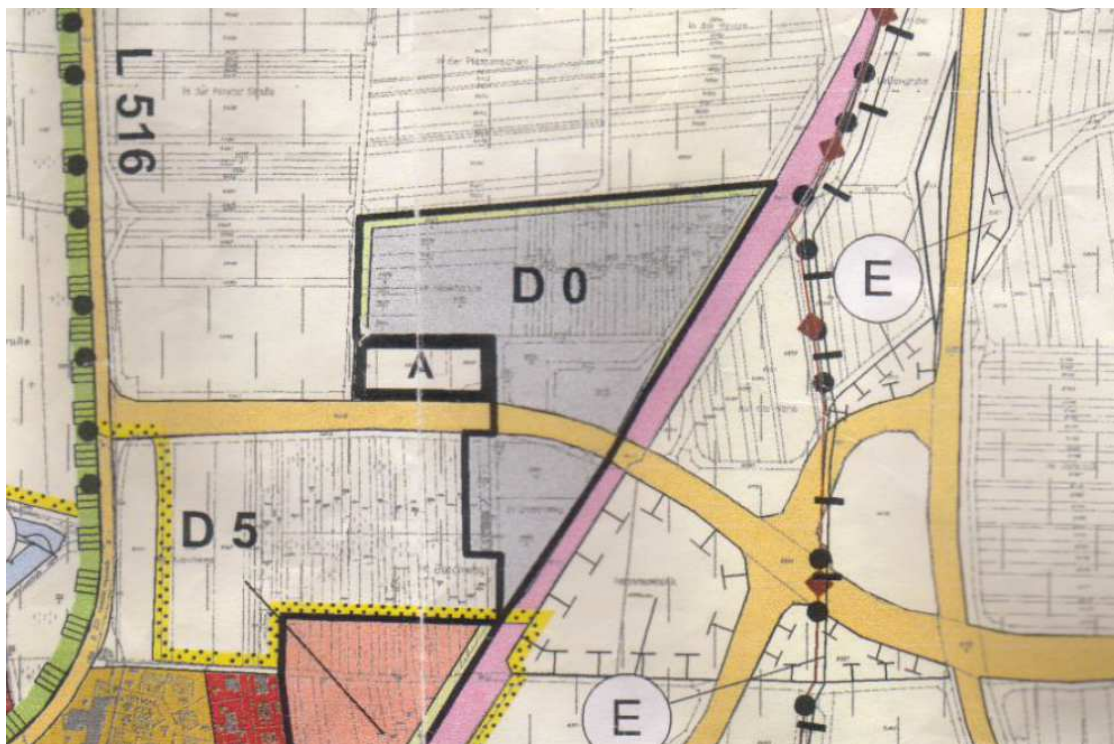


Abbildung: Ausschnitt des Flächennutzungsplans.

Für das Plangebiet existiert noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,97 ha große Plangebiet befindet sich nordöstlich des Siedlungskörpers der Stadt Deidesheim und umfasst die Flurstücke 3955/13, 3957/1, 3958/1, 3961/1, 3962/3, 3963/1, 3964/1, 3965/3 und 3965/4.



Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

4. Bestandssituation

4.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zur Zeit landwirtschaftlich für den Weinbau genutzt. Auch die umgebenden Flächen werden größtenteils zu diesem Zweck genutzt.

Unmittelbar südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Einzelhandelsmarkt.

Das Planungsgebiet sowie die östlich angrenzend gelegenen Flächen bis zur Schienentrasse sollten bereits vor einigen Jahren im Zuge des Bebauungsplans „Im Buschweg – Erweiterungsplan I“ als Gewerbeflächen festgesetzt werden, das Verfahren wurde jedoch aufgrund fehlender Dringlichkeit zurückgestellt.

Topographie:

Das Gelände im Planbereich steigt stark in Richtung Norden und Westen an.

4.2 Vorhandene Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche zum Weinanbau verwendet. Die äußere Erschließung ist über den an die L527 angeschlossenen Erschließungsstich „Buschweg Nord“ gesichert, an welchen die geplante öffentliche Erschließung direkt nördlich angeschlossen werden kann. Diese Straßenanbindung wird bezüglich des Höhenniveaus so konzipiert, dass auch eine spätere Anbindung eines Plangebietes Richtung Osten möglich wird.

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke werden vom Vorhabenträger erworben.

4.4 Belastungen

Immissionen:

Bezüglich der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ist festzustellen, dass die überschlägig ermittelten Schallpegel in allen Fällen unter den für ein Gewerbegebiet vorgesehenen Orientierungswerten (sowohl der DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau –, als auch der 16. BImSchV) bleiben. Ebenso ist anzumerken, dass im Plangebiet keine besonders lärmempfindlichen Nutzungen realisiert werden.

Emissionen:

Im Plangebiet sind keine Nutzungen vorgesehen, die Emissionen verursachen, welche nennenswerte Auswirkungen auf umgebende Nutzungen haben. Durch Realisierung des Vorhabens wird es zwar zu einem Anstieg der Verkehrsbelastung kommen, jedoch befindet sich das Plangebiet in ausreichendem Abstand zur nächsten Wohnbebauung, um Beeinträchtigungen sicher ausschließen zu können.

Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt; jedoch befindet sich südöstlich angrenzend der nicht scharf abgegrenzte Altstandort 332 01 009 – 5001 (ehemalige Bitumenmischanlage Deidesheim). Das Gelände war mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet, die Altlast wurde jedoch fast komplett beseitigt. Es verbleibt jedoch ein allgemeines Restrisiko für die angrenzenden Flurstücke. Daher wird empfohlen, im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme das Erdreich durch Baggerschürfe in Augenschein zu nehmen. Sollten hierbei oder im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche/Gasaustritte (Verdachtsflächen) oder Bodenverdichtungen oder –erosionen (schädliche Bodenveränderungen) o.ä. festgestellt werden, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB Neustadt - zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. **Planungskonzept**

Im Plangebiet soll ein Weinbau- und Kellereifachmarkt mit Raiffeisenmarkt der Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG (RWZ) entsprechend der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans errichtet werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist im Plangebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt, in welchem die Errichtung eines Weinbau- und Kellereifachmarktes mit Raiffeisenmarkt gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig ist. Die Verkaufsfläche darf hierbei 800 m² nicht überschreiten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) sowie über die zulässige Trauf- und Firsthöhe eingegrenzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich am benachbarten Einzelhandelsmarkt, sodass sich die entstehende äußere Kubatur im Vergleich zu diesem nicht abhebt.

Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann zudem eine zu starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes an dieser Stelle ausgeschlossen werden. Zudem wird die Bauweise als besondere Bauweise festgelegt.

5.3 Gestaltung

Um ein Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten, wurden verschiedene Festsetzungen zu Dachform, -neigung und -eindeckung sowie zur Farbgebung der Fassaden getroffen. Des Weiteren wurden einschränkende Festsetzungen für Werbeanlagen im Bebauungsplan verankert.

Ebenso wird aus o.g. Gründen sowie zur Vermeidung der Entstehung unangenehmer Gerüche festgesetzt, dass Lagerplätze und Abstellplätze für Mülltonnen durch begrünte bauliche Maßnahmen oder dichte Bepflanzung vor unmittelbarer Einsicht und Sonneneinstrahlung zu schützen sind.

5.4 Grünordnung, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen

Aus ökologischen, kleinklimatischen und ästhetischen Gründen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind. Die Grenzabstände nach §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz sind dabei zu berücksichtigen.

Zur Kompensation nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens auf Natur, Landschaft und Kleinklima werden eine Reihe von Festsetzungen zur Eingrünung bzw. zur Begrünung nicht überbauter Flächen sowie Gebäudeteile getroffen. Darüber hinaus erfolgt eine landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf einer externen Grundstücksfläche (siehe Umweltbericht in der Anlage).

5.5 Erschließung

Eine Erschließung des Gebietes findet durch den Netzbetreiber nicht statt. Die Anbindung kann jedoch über Hausanschlüsse an den derzeitigen Leitungen erfolgen, welche sich in der Nähe der neuen Bebauung befinden.

Das notwendige Löschwasser kann im Rahmen des Trinkwasserdangebotes entnommen werden. Im Bereich der vorgesehenen Bebauung im Gebiet Buschweg Nord steht eine ausreichende Trinkwassermenge von 48 m³/h bei einem Mindestdruck von 1,5 bar zur Verfügung.

5.6 Entwässerung

Das im Plangebiet anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser kann vollständig in das südöstlich gelegene Regenrückhaltebecken geleitet werden. Dieses wurde von vornherein dahingehend konzipiert und

dimensioniert, das Niederschlagswasser aus dem gesamten geplanten Gewerbegebiet Buschweg, in welchem auch der Planbereich liegt, aufzunehmen. Darüber hinaus wird empfohlen, das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser in größtmöglichem Umfang auf dem Baugrundstück zurückzuhalten, als Brauchwasser zu verwenden oder ortsnah über die belebte Bodenzone zu versickern. Um diese Ziele zu unterstützen, wird festgesetzt, dass befestigte Grundstücksflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen sind.

Schädlich verunreinigte Oberflächenwässer, insbesondere aus dem Bereich des Düngemittelagers, sind hingegen der Schmutzkanalisation zuzuführen und gegebenenfalls vorher vorzureinigen.

6. Sozialverträglichkeit

Durch die Realisierung des Vorhabens und die hiermit gegebene Erweiterungsmöglichkeit des Raiffeisen-Betriebes entstehen Arbeitsplätze am Standort Deidesheim. Negative soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7. Statistik (Flächenbilanz)

Überbaubare Grundstücksfläche: 3.716,84 m²

Geplantes Vorhaben:

Raiffeisenmarkt mit Freiverkauf: 334,51 m²

Markt Weinkellereibedarf : 287,54 m²

Büro / Beratung: 68,92 m²

Sozialräume / Technik / Nebenräume: 73,25 m²

Anlieferung: 48,37 m²

PSM-Lager: 88,73 m²

Lager Agrar: 332,33 m²

Lager Weinkellereibedarf: 335,80 m²

Blocklager / SO₂: 302,21 m²

Lager Pfähle: 140,18 m²

Düngerlager: 335,25 m²

Palettenlager 1 (2. BA): 393,29 m²

Palettenlager 2 (2. BA): 446,06 m²

Verkehrsflächen: 2.671,76 m²

Grünflächen: 3.875,80 m²

8. Kosten

Sämtliche im Rahmen der Maßnahme anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Die überschlägige Ermittlung der öffentlichen Erschließungskosten beläuft sich auf ca. 120.000 €.

9. Durchführung

Alle Verpflichtungen des Vorhabenträgers werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

10. Bodenordnung / Umsetzung der Planung

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke werden vom Vorhabenträger erworben.

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Bei einer zukünftigen baulichen Entwicklung der östlich des Plangebiets befindlichen Flächen soll die östlich der Verkehrsfläche gelegene Grünfläche (Fläche 3) in die Erweiterungsplanung mit eingebunden werden und ist dort gegebenenfalls, je nach Planungserfordernis (Zufahrten etc.), umzuwidmen bzw. umzuplanen.

11. Empfehlungen und Hinweise

Das auf den Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte, Oberflächenwasser soll in größtmöglichem Umfang auf diesen zurückgehalten, als Brauchwasser verwendet oder ortsnah über die belebte Bodenzone versickert werden.

Im Baugebiet ist mit Schichten- bzw. Grundwasser zu rechnen. Für die Hochbauten sind entsprechende Gutachten zu erstellen. Soweit Keller errichtet werden sollten, sind diese gegebenenfalls gegen drückendes Wasser zu schützen.

Im Rahmen der Baumaßnahme werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die einschlägigen Regelwerke zu den Themenfeldern Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau, Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik, Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten, sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in welchem ein lokal erhöhtes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist. Wird tatsächlich eine Radonbelastung festgestellt, wird angeraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons ins Gebäude weitgehend zu verhindern. Dies ist ggf. nach Fertigstellung der baulichen Anlagen über eine beweissichernde Radon-Kontrollmessung nachzuweisen. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet ggf. das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin steht zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt; jedoch befindet sich südöstlich angrenzend der nicht scharf abgegrenzte Altstandort 332 01 009 – 5001 (ehemalige Bitumenmischanlage Deidesheim). Das Gelände war mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet, die Altlast wurde jedoch fast komplett beseitigt. Es verbleibt jedoch ein allgemeines Restrisiko für die angrenzenden Flurstücke. Daher wird empfohlen, im Vorfeld der eigentlichen Baumaßnahme das Erdreich durch Baggerschürfe in Augenschein zu nehmen. Sollten hierbei oder im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche/Gasaustritte (Verdachtsflächen) oder Bodenverdichtungen oder –erosionen (schädliche Bodenveränderungen) o.ä. festgestellt werden, ist unverzüglich die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB Neustadt - zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Bei den Baumpflanzungen sind die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei der Neuanpflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

Die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (Grenzabstände für Pflanzen) sind bei der Umsetzung der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen.

Ebenso ist bei den Pflanzmaßnahmen die Erforderlichkeit einer Gewährleistung des Kaltluftabflusses zu berücksichtigen.

Die Pflege und Bewässerung der Pflanzungen erfolgt auf der Grundlage des mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrages.

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Eventuell zu Tage tretende archäologische Funde sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen, die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Im Falle eines Fundes ist der Denkmalbehörde ein angemessener Zeitraum für Rettungsgrabungen einzuräumen.

**Aufgestellt im Auftrag der Stadt Deidesheim
Frankenthal, im Oktober 2012/S257/BG 121030**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de