2. AUSFERTIGUNG

Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

> Gewerbegebiet Süd - Teilbereichsänderung 6 <
(ehemaliges Supermaxx-Gelände)

■ Begründung

Stadtverwaltung Grünstadt - Bauamt

Fassung 12 / 2010, ergänzt 09/2011

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des EAG Bau vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990,

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.Juli 2007 (GVBl. S. 105)

- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.Dezember 2007 (GVBl. 2008 S. 1)

2. Bisheriger Verlauf des Änderungsverfahrens

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigen Verfahren nach § 13a BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt in öffentlicher Sitzung vom 22.06.2010 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.04.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange (Behörden und Verbände) wurden mit Schreiben vom 12.04.2011 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis zum 03.06.2011 gebeten. Dabei wurden von 6 Trägern öffentlicher Belange Anregungen zur Planung vorgetragen. Über die Anregungen wurde in der Sitzung des Stadtrates am 30.08.2011 abgewogen und entschieden. Infolge der Beschlussfassung wurden geringfügige Änderungen der Planung erforderlich.

Die öffentliche Auslegung wurde am 15.04.2011ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 27.04.2011 bis zum 03.06.2011 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden von Bürgern keine Anregungen zur Planung vorgebracht.

In seiner Sitzung vom 30.08.2011 hat der Stadtrat aufgrund der notwendigen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs infolge des Beteiligungsverfahrens die nochmalige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit beschlossen.

Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange (Behörden und Verbände) wurden mit Schreiben vom 14.09.2011 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis 07.10.2011 zum gebeten.

Dabei wurden 11 Trägern öffentlicher Belange Anregungen zur Planung vorgetragen. Eine Behörde hat hierbei abwägungserhebliche Anregungen zur Planung vorgebracht. Über diese wurde in der Sitzung des Stadtrates am 115.11.2011 abgewogen und entschieden. Infolge der Beschlussfassung wurde keine weitere Änderung der Planung erforderlich.

Die nochmalige öffentliche Auslegung wurde am 09.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 19.09.2011 bis zum 07.10.2011 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden von Bürgern keine Anregungen zur Planung vorgebracht.
Die Bebauungsplanung wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 15.11.2011 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

3. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Die anstehende 6. Änderung betrifft nur einen kleinen Teilbereich des wirksamen Bebauungsplanes >Gewerbegebiet-Süd< der Stadt Grünstadt, in der Fassung der 5. Änderung vom27.01.2006.
Das von diesem Bebauungsplan überplante Gewerbegebiet „Grünstadt Süd" bildet den gesamten südöstlichen Quadrant des Siedlungsgebietes der Stadt Grünstadt, zwischen der Obersülzer Straße (L 453) im Norden, der Kirchheimer Straße (L 516) im Süden, der Gleisanlagen der Bahntrasse Grünstadt-Frankenthal im Westen und der B 271/Neu im Osten. Die Grundstücke des Gebietes werden heute gewerblich oder industriell genutzt und sind weit überwiegend bebaut, die verkehrliche und ver- und entsorgungstechnische Erschließung ist vorhanden. Der weit überwiegende Teil der in Grünstadt ansässigen Gewerbebetriebe haben ihren Standort im Gewerbegebiet „Grünstadt Süd", womit das Gebiet für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und die Versorgung mit Arbeitsplätzen eine herausragende Bedeutung hat.

Der von der anstehenden 6. Änderung betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes liegt dabei am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes, direkt am Einmündungsbereich der Industriestraße auf die Kirchheimer Straße (L 516). Die 6. Teilbereichsänderung überlagert in dem betreffenden Ausschnitt den Altbebauungsplan und gilt hier an seiner Stelle weiter bzw. verdrängt als Änderungsplan das bisher geltende Recht.
Von der Änderung erfasst werden das Grundstück Industriestraße Nr. 25, das mit einem heute leer stehenden Gebäude des großflächigen Einzelhandels und einer kleinen Autowaschstraße bebaut, ist, das hieran östlich anschließende Betriebsgelände der Fa. Zickgraf (Gartenzubhör), das nördlich an das Grundstück Industriestraße Nr. 25 angrenzende unbebaute Areal, das als Abstellfläche für Pkws von Mitarbeitern des AAFES Depots genutzt wird, sowie die im Verlauf dieser Grundstücke liegenden Abschnitte der Industriestraße der Kirchheimer Straße sowie der Daimlerstraße.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen damit die 16 Flurstücke und Straßenparzellen mit folgenden Flurstücksnummern: 4190/9, 4145/23, 4190/10, 4145/34, 3145/13, 4187/13, 4148/22, 4148/22, 4187/28, 4187/26, 4147/5, 4145/24, 4145/25, 4145/22, 670/7, 4148/8.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Südgrenze der Kirchheimer Straße, im Westen durch die Westgrenze der Industriestraße, im Norden durch die Nordgrenze der Flst. Nr. 4145/13 und 4187/13 und die Nordgrenze der Daimlerstraße und im Osten durch die Ostgrenze der Daimlerstraße und die östliche Grenze des Grundstücks Daimlerstraße Nr. 6, Flst. Nr. 4148/8 begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 22.624 qm bzw. rd. 2,26 ha.

4. Anlass der Änderung – Planungserfordernis

Anlass der 6. Änderung ist die derzeitige bauplanungsrechtliche aber auch die tatsächliche Situation auf dem Grundstück Industriestraße Nr. 25, Flst. Nr. 4147/5, die aus folgenden Gründen das Erfordernis nach einer Neuausrichtung der Bauleitplanung i.S.v. § 1 (3) BauGB auslösen.

Das betreffende Grundstück mit einer Fläche von rd. 10.250 qm, ist derzeit mit einem mittlerweile leer stehenden Verkaufsgebäude des großflächigen Einzelhandels bebaut, in dem zuletzt ein Restpostenmarkt und zuvor Lebensmitteleinzelhandel betrieben wurden. Das eingeschossige frei stehende Gebäude hat eine Grundfläche von 60 m x 37,5 m und entspricht hinsichtlich seines baulichen Zustandes, der gegebenen Haustechnik und den energetischen Standards nicht mehr den heutigen technischen Ansprüchen und rechtlichen Anforderungen. Im südlichen Grundstücksbereich befindet sich zudem eine kleine Waschstraße für Pkw.
Der übrige Grundstücksbereich ist mit Ausnahme eines Geländestreifens entlang der Kirchheimer Straße befestigt und dient als Fläche für Kundenstellplätze. Das Gelände verfügt derzeit über zwei Grundstückszufahrten. Eine Grundstückszufahrt erfolgt über die Daimlerstraße (Stichstraße) und eine weitere Zufahrt besteht von der Industriestraße aus, kurz vor deren Einmündung auf die Kirchheimer Straße. Hierbei handelt es sich um eine reine Zufahrt, die Ausfahrt erfolgt in nördliche Richtung über die Daimlerstraße. Das Grundstück verfügt damit prinzipiell über eine sehr gut erreichbare/wahrnehmbare Lage direkt an der Kirchheimer Straße, wobei die tatsächlichen Erschließungsverhältnisse den Erfordernissen der Lage nicht gerecht werden.
Das Grundstück steht seit geraumer Zeit zum Verkauf.

Der wirksame Bebauungsplan setzt nun für das Grundstück ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO fest, wobei die Zweckbestimmung auf einen „Verbrauchermarkt" allein mit dem Sortiment „Lebensmittel" beschränkt ist.

Dieser Sortimentsbereich ist jedoch im Gebiet der Stadt Grünstadt deutlich überrepräsentiert (vgl. etwa Stadt Grünstadt, Einzelhandelskonzeption, Fassung Nov. 2010, CIMA GmbH-München, S. 21 ff), da nicht nur zwei große SB-Warenhäuser (Globus, Kaufland), sondern auch eine Vielzahl von Discount- und Vollsortimentern vorhanden ist (2 x Aldi, 1 x Lidl, Netto, Plus, REWE), so dass die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes an diesem Standort weder möglich noch sinnvoll erscheint. Damit ist eine erfolgreiche Vermarktung der Fläche mit den gegebenen (engen) Vorgaben kaum mehr möglich, was durch den (über)langen Leerstand bestätigt wird.

Andererseits konnten aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Voraussetzungen und der entgegenstehenden raumordnerischen Vorgaben (gem. gültigem RROP „sonstiger großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Bestand" und keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich/Ergänzungsstandort) jüngere Ansiedlungswünsche von Einzelhandelsbetrieben mit anderen Sortimenten und Verkaufsflächen aber auch sonstige gewerbliche Nutzungen nicht realisiert werden. Entsprechende Anträge auf Abweichung vom Bebauungsplan wurden von der Bauaufsichtsbehörde bislang mit Hinweis auf die Verletzung der „Grundzüge der Planung" abgelehnt.

Um nun einerseits eine, dem prominenten Standort am Stadteingang gerecht werdende, attraktive Nutzung des Fläche zu ermöglichen, die zu einer städtebaulichen Aufwertung des Grundstücks wie auch des baulichen Umfeldes führt und anderseits die den Eigentumswechsel der Fläche behindernden Vorgaben zu lockern, soll eine Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel erfolgen, das Nutzungsspektrum für das Grundstück insgesamt zu erweitern oder wenigstens hinsichtlich des zulässigen Sortimentes so weiter zu entwickeln, dass eine sinnvolle und wirtschaftliche Wiedernutzung möglich ist. Damit kann verhindert werden, dass diese Gewerbebrache am Stadteingang dauerhaft festgeschrieben wird oder eine nur temporäre oder unterwertige bauliche Nutzung erfolgt.

Weil die derzeitige Erschließungssituation des Grundstücks überprüfungsbedürftig ist und ggfs. an die Erfordernisse einer neuen Nutzung angepasst werden muss und Änderungen für dieses Grundstück auch regelungsbedürftige Auswirkungen für die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke auslösen können, wurden angrenzende Straßenabschnitte und Nachbargrundstücke in das Änderungsgebiet mit einbezogen.

5. Ziele der Änderung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes sollen

- die eine sinnvolle Nachfolgenutzung bzw. einen Eigentumswechsel behindernden Vorgaben des wirksamen Bebauungsplanes gelockert werden,
- eine städtebauliche Neuordnung und Aufwertung dieses Bereiches in prominenter Lage am Stadteingang eingeleitet werden,
- das potenzielle Nutzungsspektrum des Grundstücks erweitert werden,
- eine Gewerbebrache im Sinne der Innenentwicklung aktiviert werden,
- die Marktfähigkeit des Areals verbessert werden,
- die Erkenntnisse des neu aufgestellten Einzelhandelskonzeptes berücksichtigt werden,
- die Erschließungssituation des Betriebsgrundstücks entsprechend der Qualität der Lage und der Grundstücksgröße verbessert werden.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

- **Bestehender Bebauungsplan**

Der zur Änderung vorgesehene Altbebauungsplan >Gewerbegebiet Süd< wurde in der Fassung der 5. Änderung mit Datum vom 27.01.2006 in Kraft gesetzt. Die anstehende 6. Änderung betrifft nur einen kleinen Ausschnitt am Südrand des Gesamtbebauungsplanes.

Dabei ist der zentrale Bereich des Änderungsgebietes (Flst. Nr. 4147/5 und 4145/24) im Bebauungsplan als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 (3) 3 BauNVO festgesetzt, wobei die Zweckbestimmung auf einen Verbrauchermarkt für Lebensmittel eingegrenzt ist. Die GRZ und die GFZ sind für das rd. 11.000 qm große Areal auf 0,4 festgelegt. Es ist nur ein Vollgeschoss zulässig, die Gebäudehöhe wird mit max. 7,0 m angegeben. Entlang der Kirchheimer Straße sind abschnittweise Baumpflanzungen vorgesehen.

Die beiden nördlich und östlich hieran angrenzenden Flächen sind als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur als Ausnahme zulässig, wenn keine nahversorgungs- bzw. innenstadtrelevanten Sortimente gem. Auflistung angeboten werden. In diesem Bereich ist die GRZ auf 0,8 und die GFZ auf 1,6 festgesetzt, wobei zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die Gebäudehöhe darf hier 10,0 m nicht überschreiten.

Die überbaubaren Flächen sind als grundstücksübergreifende Baufelder festgesetzt, wobei zu den öffentlichen Verkehrsflächen Abstände von mehr als drei Metern eingehalten sind.

Die bestehenden Straßen im Änderungsgebiet sind als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Entlang der Straßen sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen verschiedene Baumpflanzungen vorgeschrieben, von denen die weit überwiegende Zahl offensichtlich nicht umgesetzt worden ist.

- **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan, in der Fassung der 5. Änderung, ist das Gebiet des Bebauungsplanes als Sondergebiet mit der Zeckbestimmung „Einkaufsmarkt" sowie die angrenzenden Bereiche als „gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Kirchheimer Straße und die Industriestraße sind als örtliche Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen. Die geplante Erweiterung der Sortimente steht damit in Einklang mit den Vorgaben des FNP. Dies gilt auch für die zusätzliche Zulassung von sonstigen Gewerbebetrieben im Sondergebiet, da der Standort weiterhin auch dem großflächigen Einzelhandel vorbehalten bleibt und hiermit lediglich die in der gesamten Umgebung bereits gegebene Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auch auf diesen Bereich ausgedehnt wird, wobei räumlich mit nur einem Grundstück ein untergeordneter Teilbereich des Gewerbegebietes betroffen ist.

- **Regionaler Raumordnungsplan**

Die für das Änderungsgebiet maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind z.Z. festgelegt im Regionalplan Rheinpfalz 2004 bzw. dessen 1. Teilfortschreibung. Die 1. Teilfortschreibung betrifft den nur Sachbereich „Dienstleistung und Handel" und ist mit Bekanntmachung vom 15.05.2006 in Kraft getreten.

Nach der 1. Teilfortschreibung ist der engere Innenstadtbereich der Stadt zwischen östlichem und westlichem Graben als *Versorgungskern* dargestellt. Diese Versorgungskerne dürfen nach Planziel 4.2.2.6 keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Einzelhandelsgroßprojekte und die Agglomeration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten erfahren.

Zudem können im Regionalplan *zentralörtliche Standortbereiche* und *Ergänzungsstandorte* dargestellt werden, in denen großflächige Einzelhandelsprojekte zulässig sind. Dabei sind solche mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Standortbereichen der Mittelzentren und solche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig in den Ergänzungsstandorten zulässig. Für Grünstadt ist im Innenstandbereich ein zentralörtlicher Standortbereich dargestellt, Ergänzungsstandorte fehlen jedoch derzeit im wirksamen Regionalplan völlig.

Die bestehenden Fachmarktzentren, das Globus- und das Kaufland-Gelände sind lediglich als sogen. sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort/Bestand kartiert, wobei eine Verkaufsflächenerweiterung an diesen Standorten vermieden werden soll, um innerstädtische Versorgungsstrukturen zu stabilisieren und bereits eingetretene Fehlentwicklungen nicht weiter zu verfestigen.

Zentrenrelevante Randsortimente sollen auf max. 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 700 qm, begrenzt werden.
Welche Sortimente zentrenrelevant sind, beurteilt sich nach einer entsprechenden Auflistung, die Bestandteil der 1. Teilfortschreibung ist.

Nach dem seit dem 14.10.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm IV ist gem. Planziel 58 die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen (Innenstadt, Stadtteilzentrum) zulässig. Diese Bereiche sind als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB von den zentralen Orten festzulegen und zu begründen. Hierzu ist ein mit der Regionalplanung abgestimmtes Einzelhandelskonzept erforderlich.

Nach Planziel 59 ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig, die ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen sind.
Derzeit wird der Regionalplan fortgeschrieben und wurde als Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020 in der Fassung des Entwurfs vom 28.01.2010 den Gemeinden zu Vorabstellungnahme vorgelegt.

Hierin soll ergänzend festgelegt werden, dass im Einzelfall die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auch außerhalb von städtebaulich integrierten Standorten bzw. Ergänzungstandorten zulässig ist, wenn auch dort keine geeigneten Flächen verfügbar sind und die regionalplanerische Verträglichkeit nachgewiesen wird und dem Vorhaben ein kommunales Einzelhandelskonzept zugrunde liegt.

Die Stadt Grünstadt hat mittlerweile ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt erstellt, die in der Fassung vom November 2010 den zuständigen Behörden der Regionalplanung (SGD Süd, VRRN, Kreisverwaltung Bad Dürkheim) zur weiteren Abstimmung vorgelegt wurde.

Im Entwurf des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar, Fassng August 2011 wurde der Bereich daraufhin als Ergänzungsstandort ausgewiesen.

- **Verfahren**

Nach § 13a Baugesetzbuch 2007 können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit den Bebauungsplänen der Innentwicklung soll gem. § 13a (2) 3. BauGB 2007 u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Soweit die zulässige Grundfläche oder versiegelte Fläche nicht mehr als 20.000 qm betragen und kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen werden soll, kann im beschleunigten Verfahren,
- von einer frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Öffentlichkeit abgesehen werden,
§ 13a (2) 1 i.V.m. § 13 (2) BauGB 2007,
- von der Durchführung der obligatorischen Umweltprüfung bzw. der Erarbeitung des Umweltberichtes sowie der Umweltüberwachung abgesehen werden, § 13a (2) 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB 2007,
- der Flächennutzungsplan lediglich durch eine redaktionelle Anpassung an den Bebauungsplan angeglichen werden, § 13a (2) 3. BauGB 2007.

Mit der geplanten Änderung soll eine bestehende innerstädtische Gewerbebrache aktiviert werden, wobei die zulässige Grundfläche des zu ändernden Sondergebietes deutlich unter 20.000 qm liegt und hierbei lediglich eine Änderung/Erweiterung der zugelassenen Sortimente bzw. der die Umfeld ohnehin zulässigen Gewerbebetriebe erfolgen soll, ohne dass i.S.v. § 3e UVPG die Umweltbelange gem. § 2 UVPG stärker berührt werden als durch die zugelassene Nutzung, so dass voraussichtlich keine UVP-Pflichtigkeit gegeben ist. Die Änderung kann damit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden

7. Die tatsächliche Situation im Änderungsgebiet

Lage, Größe
Das Änderungsgebiet hat eine Größe von rd. 2,2 ha und liegt in exponierter Lage am südlichen Stadteingang bzw. am Eingang zum Gewerbegebiet Grünstadt Süd, als Eckgrundstück im Bereich der Einmündung der Industriestraße auf die Kirchheimer Straße (L 516). In Gegenlage befindet sich das AAFES-Depot der amerikanischen Streitkräfte.

Eigentumsverhältnisse
Die bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke sind teilweise in privatem Eigentum, teilweise in öffentlichem Eigentum (Stadt, Bundesrepublik Deutschland). Die Straßengrundstücke stehen im Eigentum der Stadt bzw. des Landes Rheinland-Pfalz.

Bebauung/Nutzung
Der überwiegende Teil des Änderungsgebietes wird durch das Grundstück Flst. Nr. 4147/5 gebildet, das mit dem mittlerweile leer stehenden Verkaufs- und Ausstelllungsgebäude des großflächigen Einzelhandels Industriestraße Nr. 25 bebaut ist. In dem Gebäude wurde zuletzt der Restpostenmarkt „Supermaxx" und zuvor ein Lebensmittelmarkt betrieben. Die eingeschossige frei stehende Halle hat eine Grundfläche von rd. 60 m x 37,5 m und trägt ein flach geneigtes Satteldach. Das Gebäude ist im nördlichen Grundstücksbereich angeordnet, während die Kundenstellplätze nach Süden zur Kirchheimer Straße hin ausgerichtet sind.

Im südlichen Grundstücksbereich innerhalb der Stellplatzfläche befindet sich außerdem eine kleine privat betriebene Waschstraße für Pkw. Mit Ausnahme eines Geländestreifens zur Kirchheimer Straße ist das gesamte Grundstück asphaltiert.
Die südöstliche Ecke des Grundstücks liegt noch etwa auf dem Höheniveau der Kirchheimer Straße, die jedoch in westliche Richtung gegenüber dem Grundstücksniveau ansteigt, wodurch im Bereich der Straßenaufweitung im Zuge der Rechtsabbiegespur von der Kirchheimer Straße in die Industriestraße eine Höhendifferenz von über zwei Metern entsteht, die über eine Stützmauer abgefangen wird. Entlang der östlichen Grenze verringert sich die Höhendifferenz wieder soweit, dass Grundstück und Straße im Bereich der Nord-West-Ecke wieder ein Höhenniveau erreichen.
Das Grundstück steht seit geraumer Zeit zu Verkauf.

Im Osten schließt sich das wesentlich kleinere Betriebsgrundstück der Fa. Zickgraf Holz- und Gartenbedarf an. Die Fa. Zickgraf bietet auf eine Ausstellungsfläche von rd. 1.000 qm Elemente und Bauteile für die Gartengestaltung wie Sichtblenden, Zäune, Gartenhäuser, Terrassenbeläge und Spielgeräte an. Das Gelände ist im nördlichen Bereich mit einem Ausstellungs- und Verkaufsgebäude bebaut, während der südliche zur Kirchheimer Straße orientierte Bereich als befestigte Ausstellungsfläche genutzt wird.

Im Norden an das Grundstück Industriestraße Nr. 25 grenzt ein unbebautes Grundstück an, das sich aus den beiden Flst. Nrn. 4187/13 und 4145/13 zusammensetzt. Das Gelände hat eine Größe von rd. 42 m x 47 m und wird als Beschäftigtenparkplatz für die Mitarbeiter des nahe gelegenen AAFES-Depots genutzt. Zwischen der Industriestraße und dem Grundstück Industriestraße Nr. 25, lieg ein rd. 15 m breiter Grundstücksstreifen, der bis an die Kirchheimer Straße heranreicht und ebenfalls als befestigter Parkplatz für das AAFES-Depot dient.

Erschließung

Das Änderungsgebiet liegt verkehrsgünstig an der Kirchheimer Straße (L 516), die nach Südosten zur Autobahn A 6 bzw. zur B 271 und nach Nordwesten zur Innenstadt verbindet. Die Kirchheimer Straße trät in dem Abschnitt ein Verkehrsaufkommen von rd. 15.400 Kfz/d (MODUS Consult, 2006).

Zudem wird das nur ein Grundstücktiefe messende Änderungsgebiet von der Industriestraße im Westen und der Daimlerstraße im Norden umrahmt. Die Industriestraße hat im dem Abschnitt ein Verkaufsaufkommen von 8.500 Kfz/d, die Daimlerstraße von 2.800 Kfz/d.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt dabei von Westen über die Industriestraße (nur Zufahrt) und über die Daimlerstraße. Diese verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und führt nach Oste weiter in Richtung des Geländes des Globus-Einkaufszentrums.

Ein rd. 100 m Straßenstich zweigt nach Süden von der Daimlerstraße ab und verbindet diese mit dem Betriebsgelände der Fa. Zickgraf. Die Straße hat an ihrem Ende keine Wendeanlage, so dass einfahrende Lkws entweder rückwärts wieder ausfahren müssen oder auf dem benachbarten Privatgrundstück Insutriestraße 25 wenden müssen.

Umweltverhältnisse
Das Änderungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Kirchheimer Straße (L 516) und der Industriestraße. Nach den Ergebnissen der Lärmaktionsplanung, MODUS Consult, Speyer, Endbericht vom 02.03.2009, liegen die Schallpegel entlang der L 516 in dem Abschnitt bei (75)70-65 dB(A) (Lden) bzw. 60-65 dB(A) (Ln).

Das Änderungsgebiet ist weitgehend baulich befestigt (Bebauung, asphaltierte Freiflächen, gepflasterte Freiflächen, geschotterte Parkplätze) und weist kaum Großgrün (Bäume, Sträucher) auf. Lediglich das als Parkplatz genutzte schmale Grundstück an der Einmündung der Industriestraße auf die Kirchheimer Straße hat einen Bestand an größeren Laubbäumen, die den Einmündungsbereich zusammen mit den Bäumen auf dem Gelände der Fa. Möbel Gehrmann in Gegenlage städtebaulich markieren. Zudem wird der Südrand des Grundstücks Industriestraße Nr. 25 entlang der Kirchheimer Straße abschnittsweise durch einen Baum- und Gehölzbestand begleitet. Im Parkplatzbereich dieses Grundstücks finden sich ebenfalls noch verschiedene Einzelbäume.
Leitungen
Die weit überwiegende Zahl von Leitungen verläuft im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Die beiden Parkplatzgrundstücke 4145/13, 4145/25 und das Grundstück 4148/20 werden jedoch von Abwassersammelkanälen durchzogen DN 400 – 700.

8. Geänderte Festsetzungen - Abwägung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet
a. *Im festgesetzten Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO werden neben großflächigem Einzelhandel auch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gem. § 8 (1) BauNVO zugelassen. Dies kann wie folgt begründet werden.*

Das bislang festgesetzte sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel, mit der Begrenzung auf die Vertriebsform „Verbrauchermarkt" und das Sortiment „Einzelhandel" ist nur auf eine <u>einzige</u> und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes tatsächlich auch vorhandene Nutzung zugeschnitten. Insoweit trifft der wirksame Bebauungsplan in diesem Bereich hinsichtlich Standort und Nutzungsart eine projektbezogene Festsetzung, mit der jedoch kaum auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagiert werden kann.

Nachdem nun vor einigen Jahren die Nutzung des Geländes Industriestraße Nr. 25 als Lebensmittelmarkt aufgegeben wurde, da sich im Stadtgebiet eine Vielzahl von konkurrierenden Standorten entwickelt haben und sich seither keine entsprechend hochwertige Nachfolgenutzung in diesem engen Sortimentsbereich gefunden hat, stellt die enge Bebauungsplanfestsetzung ein kaum zu überwindendes Hemmnis für die erfolgreiche Wiedernutzung des Geländes dar. Die Folge ist nun ein längerer Leerstand des Gebäudes, dessen baulicher und technischer Verfall und das Entstehen und Festschreiben einer Gewerbebrache in sensibler Lage am Stadteingang.
Da sich das Areal aufgrund seiner Größe von mehr als 10.000 qm und seiner Lage am Rand des Gewerbegebietes direkt an der Kirchheimer Straße (Landesstraße 516) als Haupteinfallstraße und der Nähe zur Autobahn wie auch zur B 271 auch weiterhin für eine Einzelhandelsnutzung eignet, soll diese auch im Grundsatz beibehalten werden, um diesen exponierten Standort für die verkehrsintensive Einzelhandelsnutzung offen zu halten.

Das Grundstück ist aber eingebettet in ein bestehendes Gewerbegebiet, in dem alle gebietstypischen gewerblichen Nutzungen zulässig bzw. bereits vorhanden sind, so dass sich die Frage stellt, warum diese nicht auch innerhalb des bestehenden Sondergebietes zugelassen werden sollen, so dass das Grundstück langfristig zu einem festen Bestandteil des umliegenden Gewerbegebietes werden kann. Das Grundstück eignet sich aufgrund seiner Größe und Zuschnitt genauso gut für eine gewerbliche Nachfolgenutzung, so dass die Bandbreite der zugelassenen Nutzungen entsprechend erweitert wird.
Dabei weist das Grundstück hinsichtlich Erschließung, Lage und Schutzanspruch des Umfeldes städtebaulich vergleichbare Qualitäten wie die Nachgrundstücke auf, auf denen ebenfalls gewerbliche Nutzungen zugelassen sind, so dass sonstige gewerbliche Nutzung ohne städtebauliche Spannungen oder Nutzungskonflikte möglich ist. Insbesondere die Größe des Areals macht das Grundstück für flächenintensive oder erweiterungswillige Gewerbebetriebe interessant, da der Anteil großer Gewerbegrundstücke in exponierter Lage im Bestand weniger oft vertreten ist.
Dementsprechend werden zusätzlich nun auch sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude und (gewerbliche) Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen.
Gleichzeitig sind diese Nutzungen kleinteiliger und benötigen vielfach auch geringere Grundstücksgrößen, so dass das 10.000 qm große Areal auch in kleinere Einheiten aufgeteilt und vermarktet werden kann.
So kann verhindert werden, dass bei einem etwaigen mangelnden Ansiedlungsinteresse von Einzelhandelsbetrieben oder bei strukturellen Änderungen im Einzelhandelsektor das Grundstück nicht dauerhaft brach liegt, sondern zügig eine entsprechende Nachfolgenutzung ermöglicht wird. Insgesamt wird damit die Nutzungsmöglichkeit des Areals flexibler und dem raschen Wandel im wirtschaftlichen Bereich angepasst, ohne dass städtebauliche Qualitäten verloren gehen.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind dabei nur dann ausnahmsweise als sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, wenn sie die Grenze des § 11 (3) 3 BauNVO nicht überschreiten und wenn sie in einem gesamtbetrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb stehen. Damit ist sichergestellt, dass von dem Standort keine (schleichenden) negativen Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz im zentralen Versorgungsbereich ausgehen können, da diese Form des Einzelhandels nur in dienender oder ergänzender Form zu Handwerksbetrieben zugelassen werden kann, die sich typischerweise nicht in der Innenstadt sondern in Gewerbegebiet ansiedeln und sich hier - aufgrund der exponierten Lage - mit dem Verkauf branchentypischer Produkte ein weiteres wirtschaftliches Standbein schaffen können.

Nach dem Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 24.08.2000, 1 C 11457/99 ist eine Kombination aus großflächigem Einzelhandel und sonstigen Gewerbebetrieben in einem festgesetzten Sondergebiet möglich.

c. *Im festgesetzten Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO wird als großflächiger Einzelhandel auch wieder ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 0,2 qm je qm Grundstücksfläche (d.h. rd. 2.000 qm) zugelassen. Dies kann wie folgt begründet werden.*
Diese Festsetzung orientiert sich am Bestandsschutz für die bereits nach Bebauungsplan zulässige und durch Baugenehmigung erlaubte und baulich umgesetzte Nutzung.

d. *Im festgesetzten Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO werden als großflächiger Einzelhandel auch Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zugelassen . Dies kann wie folgt begründet werden.*

Nach dem im Rahmen des Einzelhandelskonzepts der Stadt Grünstadt entwickelten Standortkonzept, S. 49 ff, ist das Gebiet als Ergänzungsstandort im Sinne der Regionalplanung dargestellt.
Der Standort im Änderungsgebiet innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes liegt räumlich entfernt von der Innenstadt, ist jedoch durch bestehende und benachbarte Einzelhandelsnutzung vorgeprägt und weist eine grundsätzlich hohe Eignung für großflächigen Einzelhandel auf (Erschließung, Grundstücksgröße und Zuschnitt, Umfeld, markante Lage). Diese Standortqualitäten sollen planerisch gesichert bzw. aktiviert werden, ohne dass negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erzeugt werden.
Daher sollen zur Erweiterung des potenziellen Nutzungsspektrums auch und gerade Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten zugelassen werden, die in der Regel einen hohen Flächenbedarf haben und dabei die angebotenen Waren nur mit dem Pkw transportiert werden können und daher ihren traditionellen Standort innerhalb von Gewerbegebieten haben. Synergien zu benachbarten Gewerbebetrieben können genutzt werden.

Ausgehend vom Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt stellt die integrierte Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung für die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes der CIMA GmbH, München, in der Fassung vom Feb. 2011, S. 89 fest, dass als alternative Nutzungen Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten in Betracht kommen.
Folgende Typen werden beispielhaft genannt: Sanitätsfachmarkt, Möbelfachmarkt, Bau- und Heimwerkermarkt, Farben-, Boden-, Teppichfachmarkt, Kfz-Teile-Fachmarkt, Bürofachmarkt, Babyfachmarkt, Gartencenter, Fahrradfachmarkt.

Die meisten der genannten Märkte sind bereits im Gewerbegebiet/Fachmarktcentern vorhanden, was die prinzipiell gute Angebotsvielfalt unterstreicht. Trotzdem soll durch eine Öffnung der Festsetzung in dieser Richtung der Standort für gewerbegebietstypische Einzelhandelsbetriebe ggfs. auch in Kombination mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben gesichert werden.

e. *Im festgesetzten Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 8 (3) 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen, wenn sie kulturellen Zwecken dienen. Dies kann wie folgt begründet werden.*
Das geplante Sondergebiet liegt in exponierter Lage im Stadteingangsbereich bzw. im Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet, so dass Nutzungen, von denen typischerweise negative städtebauliche Folgen (Trading-Down-Effekte) ausgehen können, sich hier besonders stark auswirken. Daher soll der Bereich nur solchen Nutzungen vorbehalten bleiben, die zu einer nachhaltigen Aufwertung des Standortes führen. Hierzu gehören auch hochwertige Vergnügungsstätten, die kulturellen Zwecken dienen, wie etwa Kinos, Lichtspielhäuser, Programmkinos u.ä., ggfs. auch in Verbindung mit anderen gewerblichen Nutzungen (Gastronomie).

f. *Im festgesetzten Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit Innenstadtrelevanten Sortimenten ausnahmsweise dann zulässig, wenn sie im gesamtbetrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben stehen. Hierbei ist die Verkaufsfläche auf 0,08 qm/qm Grundstücksfläche (rd. 800 qm) begrenzt.*
Mit dieser Regelung soll einem Bedürfnis aus der Praxis entsprochen werden, wonach verschiedene gewerbegebietstypische Handwerksbetriebe einen Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten der gleichen Branche als 2. Standbein mitbetreiben (etwa Elektrofachmarkt zu Elektroinstallationsbetrieb, Dekorationsartikel, Möbel, Stoffe etc. zu Raumausstatter/Polstereibetrieb etc.)

Gewerbegebiet
Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes werden die Festsetzungen der Altplanung in der Fassung der 5. Änderung übernommen und in wenigen Punkten an sich seither ergebende Entwicklungen angepasst.
Hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (< 800 qm Verkaufsfläche) verbleibt es bei der Regelung, dass diese nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn keine innenstadtrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten werden. Die in der bisherigen Planung enthalten Liste der relevanten Sortimente wird an die Grünstadter Liste des neu aufgestellten Einzelhandelskonzeptes vom Nov. 2010 angepasst. Hierbei ändert sich lediglich aufgrund der alphabetischen Folge die Reihenfolge, inhaltliche Änderungen gibt es nur wenige.

Zudem sind Vergnügungsstätten künftig im GE 1.1 nicht zulässig, da nach der im Gewerbegebiet verfolgten städtebaulichen Spielstättenkonzeption Vergnügungsstätten künftig nur noch an der Industriestraße als Hauptverkehrsachse als Ausnahme zugelassen werden sollen, während im rückwärtigen Bereich und damit im Innern des Gewerbegebietes auch empfindliche Nutzungen, wie etwa Betriebswohnungen von ortsansässigen Handwerksbetrieben, bzw. kleine Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden sind, die insbesondere in den Nachstunden von Zufahrtsverkehr und sonstigen Störungen geschützt werden sollen. Hier ist das Straßensystem schmal und wenig leistungsfähig, so dass nächtlicher Zufahrtsverkehr besonders störend wirkt. Zudem sollen diese Bereiche vornehmlich nicht den kundenorientierten Betrieben, sondern vielmehr klassischen Handwerks- und Produktionsbetrieben vorbehalten bleiben.

Für das Grundstück Flst. Nr. 4145/25, das derzeit von den US-amerikanischen Streitkräften genutzt wird, wird auf Wunsch der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (vgl. Schreiben vom 19.07.2011, KOVA – WE 131776 – 1306 KL) die Wirkung der Festsetzung der gewerblichen Nutzung gem. § 9 (2) 2 BauGB mit der aufschiebenden Bedingung verbunden, dass die militärische Nutzung zuvor aufgegeben sein muss.

8.2 Maß der baulichen Nutzung
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden weitgehend aus der Altplanung in der Fassung der 5. Änderung übernommen und nur in folgenden Punkten verändert bzw. angepasst.

Auf die Festsetzung einer GFZ wird künftig verzichtet, da im Gewerbegebiet das Nutzungsmaß hinreichend mit der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt werden kann, vgl. § 16 (3) BauNVO.

Im festgesetzten Sondergebiet wird die GRZ von 0,4 auf 0,6 erhöht, da hier künftig auch sonstige Gewerbebetriebe zulässig sein sollen, die aufgrund von flächenintensiven eingeschossigen Produktionsgebäuden u.ä. auf einen höheren Überbauungsgrad angewiesen sind.

Da im Sondergebiet und auch im Gewerbegebiet selbständige und unselbständige Büro- und Geschäftsgebäude oder auch ein Hotel grundsätzlich zulässig sind, diese Nutzungen jedoch aus Wirtschaftlichkeitsgründen auf größere Gebäudehöhen (Aufzug) angewiesen sind, wird hier ausnahmsweise eine 4-geschossige Bebauung zugelassen.
Hiermit wird auch auf die bisherige Genehmigungspraxis reagiert, da verschiedene ansässige Betriebe (ASS-Elektronik, Berger-Lacke, Uhly-Maschinentechnik, Verbandsgemeinde) bereits Bürobauten mit bis zu 4 Vollgeschossen beantragt und mittels Befreiung genehmigt bekommen haben. Grundsätzlich wird über eine weitere Nachverdichtung im bestehenden Gewerbegebiet durch höhere Gebäude nachgedacht werden müssen, um den Freiflächenverbrauch an anderer Stelle einzuschränken und die Aufwendungen für Bau und Betrieb neuer Infrastrukturanlagen (Straßen, Leitungen) einzuschränken.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wurden verändert, um auf die bestehenden Kanalleitungen im Bereich der Grundstücke Flst. Nrn. 4145/13 zu reagieren.

Im festgesetzten Sondergebiet wird die überbaubare Fläche erweitert, um dem höheren Nutzungsmaß gerecht zu werden und gleichzeitig der Zuschnitt so verändert, dass eine zur Einmündung der Industriestraße auf die Kirchheimer Straße orientierte hofartige Bebauung entstehen kann, die der besonderen Lage am Eingang zum Gewerbegebiet bzw. am Gelenk zweier wichtiger Straßen gerecht wird. Hier wäre die Rückansicht eines Betriebsgebäudes nicht die angemessene Antwort auf die besonderen örtlichen Verhältnisse.

8.4 Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen

Im Verfahren wurde geprüft, ob für das Sondergebiet eine direkte Zufahrt für Rechtsabbieger von der Kirchheimer Straße zugelassen werden kann. Dieser Zufahrt hat der LBM, Speyer, mit Schreiben vom 03.05.2011 widersprochen, so dass der Bebauungsplan entsprechend angepasst wurde. Eine projektbezogene Einzelfallprüfung wurde hierbei Seitens des LBM in Aussicht gestellt.

9. Umweltauswirkungen der Planänderung

Sind auf Grund der Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 21 (1) BNatSchG über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.
Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.
Dementsprechend sind gem. § 21 (2) BNatSchG auf Vorhaben in Gebieten mit (rechtskräftigen) Bebauungsplänen nach § 30 BauGB die Vorschriften der Eingriffsregelung gar nicht erst anzuwenden.

Daraus folgt, dass der durch den Altbebauungsplan >Gewerbegebiet Süd –5. Änderung< im Änderungsbereich bereits zugelassene Eingriff nicht zu berücksichtigen und lediglich ein im Zuge der aktuellen Bebauungsplanänderung möglicherweise hinzukommender wesentlicher Mehreingriff abwägungsrelevant i.S.d. § 1a BauGB ist.

Mit der Änderung werden überwiegend die Regelungen zur Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsformen neu gefasst, ohne dass damit Auswirkungen auf die § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter erzeugt werden. Mit der Erhöhung der GRZ im Sondergebiet von 0,4 auf 0,6 wird ebenfalls kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet, da die Veränderung nicht wesentlich ist weil das Grundstück bereits heute fast vollständig baulich befestigt bzw. flächig versiegelt ist.
Durch die neu gefassten Regelungen über das Anpflanzen von Bäumen in Verbindung mit Stellplätzen dürfte bei einer Neubebauung des Geländes eine stärkere Durchgrünung zu erwarten sein, da je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen ist und zudem entlang der Kirchheimer Straße ebenfalls eine Baumreihe zu pflanzen ist.
Zusammen mit den notwendigen Baumscheiben dürfte sich der Anteil versiegelter Fläche nicht erhöhen. Zudem wurde im Bereich des Grundstücks Flst. Nrn. 4187/13 und 4145/13 die überbaubare Fläche zurückgenommen, da im vorderen Teil des Grundstücks Kanalleitungen verlaufen.

Mit Schreiben vom 01.06.2011 hat die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz bei der SDG Süd/Neustadt mitgeteilt, dass auf dem AAFES-Depot der amerikanischen Streitkräfte in der Kirchheimer Straße 105 eine Boden- und Grundwasserkontamination durch Treibstoffe besteht. Die Schadstoffe haben sich seit dem Schadenseintritt mit der natürlichen Grundwasserströmung nach Osten hin ausgebreitet und reichen in den südlichen Teil des Plangebietes hinein. Die Hauptbelastung erstreckt sich m GW-Schwankungsbereich der rd. 4-6 m unter Geländeoberkante liegt.

Die betroffenen Grundstücke sind im BP markiert. Zudem wird im BP darauf hingewiesen, dass entsprechend der Forderung der SGD aus Sicht des Bodenschutzes tiefgründige Bodeneingriffe im Plangebiet mit einem Altlastsachverständigen abzustimmen sind (Empfehlung URS Deutschland GmbH) und dass über die Abstimmungen mit dem Altlastsachverständigen sowie beabsichtigte Baumaßnahmen im Plangebiet die SGD Süd – Regionalstelle Neustadt in jedem Fall zu informieren ist.

10. Maßnahmen und Kosten

Durch die Bebauungsplanänderung werden mit Ausnahme des geplanten Wendehammers am Abzweig von der Daimlerstraße keine kostenrelevanten öffentlichen Maßnahmen bewirkt. Für den Wendehammer entstehen Grunderwerbskosten und Baukosten, über deren Höhe noch keine Aussage möglich ist.
Soweit aufgrund der neuen Zufahrt von der Kirchheimer Straße Kosten für den Umbau der Straße, Abbiegespuren, Beschilderung etc. entstehen, sind die Kosten von den begünstigen Grundstückseigentümern zu tragen.

Grünstadt, den 08.12.2011

Klaus Wagner
Bürgermeister