



# Gemeinde Kirrweiler

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einkaufsmarkt an der L 516" 1. Änderung nach § 13 BauGB**

**Endfassung  
27.11.2019**



---

Pröll - Miltner GmbH  
Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 • Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) • [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)



# Gemeinde Kirrweiler

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einkaufsmarkt an der L 516" 1. Änderung nach § 13 BauGB**

**Endfassung  
27.11.2019**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise**



---

**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07EDK14210

Gemeinde Kirrweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der L 516, 1. Änderung“ nach § 13 BauGB

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)**

Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO)

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)**

#### **1.2.1 Traufhöhe**

Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m über den angrenzenden Verkehrsflächen.

Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden, traufseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.

### **1.3 Pflanzgebote**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

#### **1.3.1 Einzelpflanzgebote**

Die im Zuge der 1. Änderung entfallenden 7 Bäume sind durch neue heimische standortgerechte Bäume im Bereich der Pkw-Stellplätze zu ersetzen. Pflanzauswahl siehe Pflanzliste im Anhang.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

**(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **2.1.1 Dachform, Dachneigung**

Das Dach ist als Satteldach auszubilden.

Die zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 25°.

## Anhang Pflanzenliste

### A

#### Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Platanus acerifolia	- Platane
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

#### Sträucher

Corylus avellana	- Hasel
Salix caprea	- Sal-Weide
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	- Schlehe
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

### B

#### Bäume

Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	- Esche
Salix fragilis	- Bruchweide
Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel

#### Sträucher

Corylus avellana	- Hasel
Salix viminalis	- Korb-Weide
Salix triandra	- Mandel-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Rosa canina	- Hundsrose
Salix cinerea	- Grau-Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Prunus padus	- Gewöhnliche Traubenkirsche
Cornus sanguinea	- Blut-Hartriegel
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen

### 3 Hinweise

#### 3.1 Bauverbotszone

Die Bauverbotszone (Hochbauten) von 15 m entlang der K6 und 20 m entlang der L516 ist gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz grundsätzlich einzuhalten.

#### 3.2 Klassifizierte Straßen

- Den klassifizierten Straßen (L516 und K6) darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
- Beim Anpflanzen der Bäume ist vom Rand des Verkehrsraumes ein Abstand von mindestens 4,50 m einzuhalten.
- Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der L 516“ wurde Bezug genommen auf Abschnitt 2.7.2 der RAS-Q, wonach vom Rand des Verkehrsraumes ein Abstand von mindestens 4,50 m einzuhalten war. Die RAS-Q wurde zwischenzeitlich durch die RAL ersetzt. In der RAL ist diese Vorschrift jedoch nicht aufgeführt. Der Abstand von mindestens 4,50 m vom Rand des Verkehrsraumes wird in der vorliegenden 1. Änderung dennoch beibehalten.
- Aus betrieblicher Sicht können durch das Bauvorhaben Probleme mit der Pflege des Zwischenstreifens zwischen vorhandener Stützmauer und Grundstücksgrenze entstehen. Eine ordnungsgemäße Unterhaltung des Grünstreifens von der K 6 ist dann nicht mehr möglich. Zum einen sind daher unbedingt die Grenzen vor Ort zu Lasten des Bauherrn herzustellen. Zum anderen ist es vor Beginn der Arbeiten seitens des Bauherrn / Grundstückseigentümers erforderlich dem Land Rheinland-Pfalz / dem Landkreis Südliche Weinstraße bzw. dem jeweiligen Baulastträger der L 516 / K 6, vertreten durch die Straßenbaubehörden, die Erlaubnis zu erteilen das Grundstück 613/10 für die Unterhaltung des Grünstreifens jederzeit zu betreten und zu befahren (Betretungserlaubnis).
- Durch die Erweiterung befinden sich die Anlieferungsrampe und die Fahrspuren künftig näher an der K 6. Zudem wird das Gelände zum Teil bis über die Höhe der vorhandenen Stützwand aufgefüllt. Um die Verkehrsteilnehmer auf der K 6 vor Schäden bei einem eventuellen Abkommen von Fahrzeugen zu bewahren ist parallel der K 6, am Rand der Aufschüttung im Bereich der L-Steine, eine entsprechende Absturzsicherung zu errichten. Diese darf jedoch die ordnungsgemäße Unterhaltung des Grünstreifens nicht verhindern.
- Die Verkehrssicherheit der klassifizierten Straßen darf durch sonstige Auswirkungen des Grundstücks und seiner Nutzung (z.B. Blendung) nicht beeinträchtigt werden. Dies ist mit geeigneten Mitteln dauerhaft sicherzustellen.
- Sollten durch Realisierung des Bebauungsplanes Schäden an den klassifizierten Straßen und ihren Bestandteilen entstehen, sind die Kosten für deren Beseitigung vom Vorhabenträger zu tragen.
- Der Errichtung von baulichen Anlagen / Werbeanlagen in einem Abstand von 40 m zur L 516 und 30 m zur K 6 bedarf es gemäß §§ 22-24 Landesstraßengesetz vorab der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.

- Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Abstände der RPS 2009 / ESAB 06 zu beachten.
- Das Lichtraumprofil der klassifizierten Straßen ist dauerhaft freizuhalten.
- Die klassifizierten Straßen dürfen auch während der Bauzeit nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen auftreten sind diese gemäß § 40 Abs.1 LStrG unverzüglich vom Verursacher zu beseitigen.

### **3.3 Gasleitung**

Der Schutzstreifen der Gasleitung ist grundsätzlich – 2 m beiderseits der Leitungsaußenkante – von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten.

### **3.4 Altlasten und Altablagerungen**

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) in Neustadt als Obere Bodenschutzbehörde zu informieren.

Ausweislich des aktuellen Stands des BisBoKat sowie unserer Aktenlage befindet sich das Plangebiet auf folgendem Altstandort (ASO) bzw. Verdachtsfläche (VF):

- Fa. Gillet Tenneco, Edenkoben Luitpoldstr. 83, Reg. Nr. 33703020-3001/000-00 (pVF).

Das Betriebsgelände der Fa. Tenneco ist als potentielle Verdachtsfläche eingestuft (pVF), die sich in Bearbeitung befindet. Da das Grundwasser mit Schadstoffen verunreinigt ist (LCKW) (Reg.-Nr.: 33703020 – 3001/018-00) wird aktuell eine aktive Grundwassersanierung und Überwachung betrieben.

Da sich das Bauvorhaben allerdings im Bereich der unterirdischen Einrichtungen der Anlage der aktiven Grundwassersanierung befindet, ist das Bauvorhaben mit dem Betreiber der Anlage (Hr. Schaible, Fa. Tenneco) abzustimmen.

Weiterhin wird auf das im Rahmen des vereinfachten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführten Gutachtens des Büros Schwarz und Weber verwiesen.

### **3.5 Archäologische Denkmalpflege**

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/ Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie in Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Die ausführenden Firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Dies entbindet Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen – in Absprache mit den ausführenden Firmen – planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

### **3.6 Baugrund**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

### **3.7 Bodenschutz**

#### **Erdaushub:**

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.

Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, etc.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben) verwendet werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auf §§ 3 und 6 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen – verursacht z.B. durch häufiges Befahren – auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phäcelie und Ölrettich) durchgeführt werden.

### **Aufschüttungen:**

Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die technischen Regeln der LAGA „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ mit den Zuordnungswerten Z 1.1 für Feststoffe im Eluat einzuhalten.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neusten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

### **3.8 Radonbelastung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau.

### **3.9 Bahnbetrieb**

Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Landau – Neustadt. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der naheliegenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrisch Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. ist sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.





# Gemeinde Kirrweiler

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Einkaufsmarkt an der L 516" 1. Änderung nach § 13 BauGB

Endfassung  
27.11.2019

Begründung



---

**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07EDK14210

Gemeinde Kirrweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der L 516“, 1. Änderung nach § 13 BauGB

## Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	1
Abbildungsverzeichnis .....	2
Vorbemerkungen .....	3
1    Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung .....	5
2    Lage und Größe des Plangebietes .....	5
3    Bestand .....	6
4    Städtebauliches Konzept .....	7
4.1    Bebauungskonzept .....	7
5    Übergeordnete Planungen .....	8
5.1    Landesentwicklungsprogramm LEP IV .....	8
5.2    Regionalplan .....	9
5.3    Flächennutzungsplan .....	10
6    Verfahren .....	11
6.1    Einleitung des Änderungsverfahrens .....	11
6.2    Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden .....	11
7    Fachgutachten .....	11
7.1    Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung .....	11
7.1.1    Rechtliche Rahmenbedingungen .....	11
7.1.2    Einzelhandelsangebot im Einzugsbereich des Vorhabens .....	12
7.1.3    Schutzwürdigkeit der Wettbewerber .....	13
7.1.4    Umsatzerwartung .....	13
7.1.5    Auswirkungsbereich des Vorhabens .....	13
7.1.6    Bewertung der Auswirkungen .....	14
8    Derzeitiges Planungsrecht .....	15
9    Änderungen .....	16
9.1    Zeichnerische Änderungen .....	16
9.1.1    Baugrenzen .....	16
9.1.2    Verkehrliche Erschließung .....	17
9.1.3    Baumpflanzungen .....	17
9.2    Planungsrechtliche Änderungen .....	17

9.3	Örtliche Bauvorschriften.....	17
9.4	Hinweise.....	17
10	Schutzvorschriften und Restriktionen.....	17
10.1	Natura 2000 Gebiete .....	17
10.2	Naturpark.....	18
10.3	Gewässerschutz .....	18
10.4	Hochwasserschutz .....	18
10.5	Denkmalschutz.....	18
10.6	Altlasten .....	19
11	Beschreibung der Umweltauswirkungen.....	19
11.1	Schutzgüter .....	19
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	20

## Abbildungsverzeichnis

Bild 1:	Katasterauszug mit Geltungsbereich .....	6
Bild 2:	Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes, freier Maßstab (Quelle: LANIS RLP) .....	7
Bild 3:	Übersichtsplan Erweiterung der ALDI-Filiale Kirrweiler (Quelle: Ingenieur- und Planungsbüro Finzel, Würzburg) .....	7
Bild 4:	Neue Verkaufsfläche, Erweiterung der ALDI-Filiale Kirrweiler (Quelle: Ingenieur- und Planungsbüro Finzel, Würzburg) .....	8
Bild 5:	Ausschnitt aus Regionalplan, freier Maßstab.....	10
Bild 6:	Ausschnitt FNP VG Maikammer, freier Maßstab .....	10
Bild 7:	Ermittelter Einzugsbereich (Quell: isoplan Marktforschung. Kartengrundlage: © GeoBasis-DE) ..	14
Bild 8:	Rechtskräftiger Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der L 516“ .....	15
Bild 9:	Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan.....	16
Bild 10:	Planausschnitt 1. Änderung (Änderung des Baufensters).....	16
Bild 11:	FFH-Gebiet „Modenbachniederung“, Quelle: Lanis rlp.....	17
Bild 12:	„Naturpark Pfälzerwald“, Quelle: Lanis rlp .....	18

## Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung mit Umweltbericht

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
  
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)
- Landesstraßengesetz (LStrG) in der Fassung vom 01.08.1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2018 (GVBl. S. 92)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

## **1 Erfordernis und Ziel der Bebauungsplanänderung**

Die Unternehmensgruppe Aldi Süd beabsichtigt den Ausbau ihres Einkaufsmarktes. Dieser befindet sich am nördlichen Ortsrandbereich von Edenkoben, zwischen K6 und dem Betriebsparkplatz der Firma Tenneco.

Der vereinfachte Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufsmarkt an der L 516“ erlangte am 03.05.2001 Rechtsgültigkeit. Er beinhaltet einen eingeschossigen Einkaufsmarkt im Nordosten des Plangebietes mit vorgelagerten Parkplätzen und einer Zufahrt im Südwesten. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Die vorgesehene Erweiterung des Einkaufsmarktes in Richtung Norden macht eine Änderung dieses Bebauungsplanes erforderlich, da die bisher festgesetzte Baugrenze ein solches Vorhaben nicht zulässt. Die Festsetzungen sind daher bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen anzupassen. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes wird dabei nicht verändert. Von der Änderung sind ausschließlich Flächen innerhalb des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes betroffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung wie auch zur Erstellung eines Umweltberichtes entfällt.

## **2 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Ortsrandbereich von Edenkoben, zwischen K6 und dem Betriebsparkplatz der Firma Tenneco. Die Größe des Änderungsbereichs beträgt 1,2 ha.

Der Änderungsbereich umfasst vollumfänglich die Grundstücke Flst.-N, 613/9, 613/10 sowie teilumfänglich die Grundstücke 587/8, 596/5, 596/8, 612/24, 613/3, 613/4, 613/11 und 613/12.

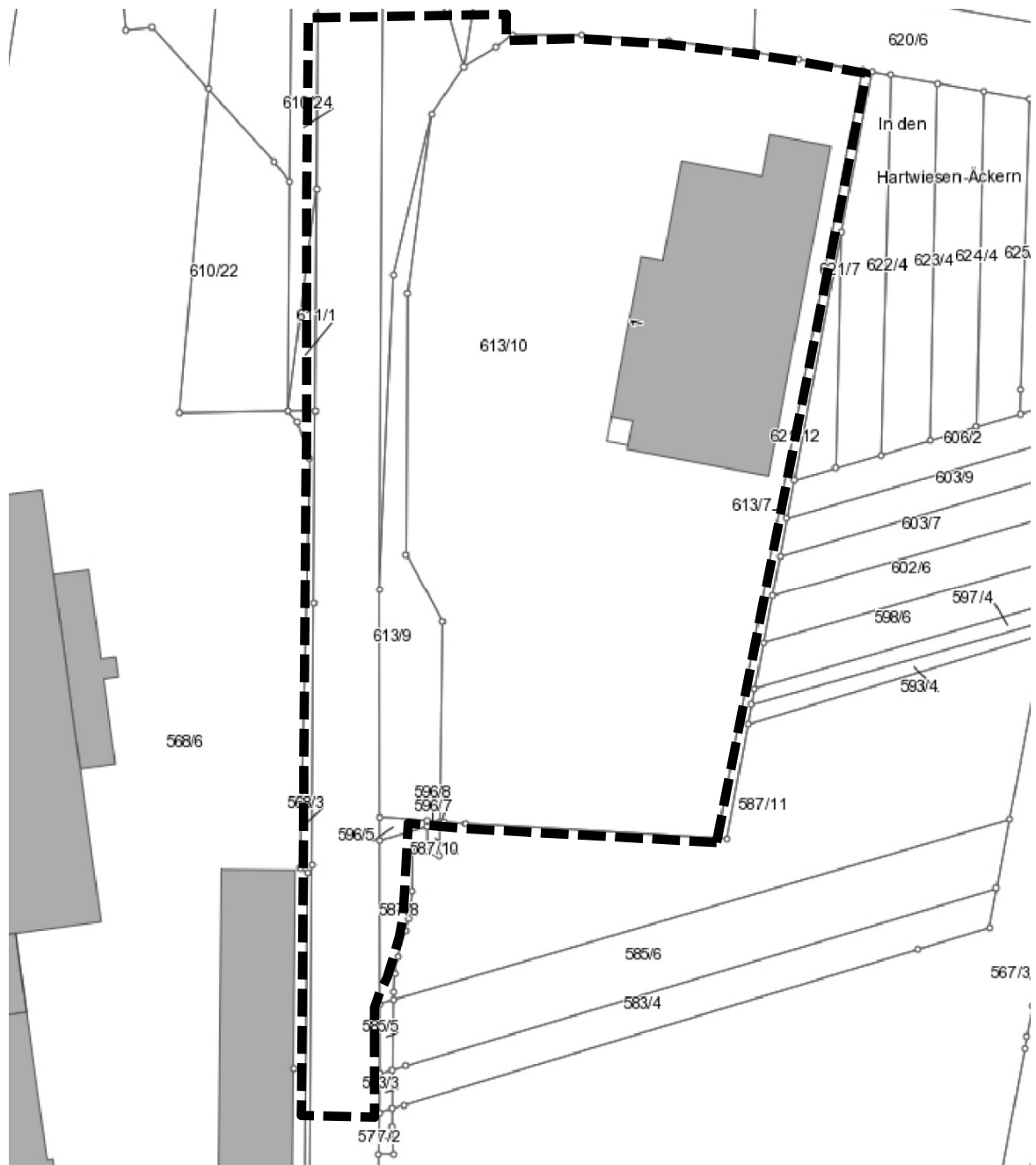


Bild 1: Katastrerauszug mit Geltungsbereich, freier Maßstab

### 3 Bestand

Im Nordosten des Geltungsbereiches befindet sich ein eingeschossiger Einkaufsmarkt mit vorgelagerten Parkplätzen und einer Zufahrt von der L516, deren Teilabschnitt ebenfalls zum Plangebiet zählt. Im Süden des Geltungsbereiches wurde eine Retentionsfläche angelegt. Östlich und südlich befinden sich die Parkplatzflächen der Firma Tenneco. Westlich der L 516 schließt sich das Betriebsgelände der Firma Tenneco an.





Bild 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes, freier Maßstab (Quelle: LANIS RLP)

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Bebauungskonzept

Auf dem Grundstück Nr. 613/10 befindet sich der Einkaufsmarkt mit vorgelagerten Parkplätzen. Die Erschließung erfolgt von der L 516. Die Aldi GmbH & Co. KG Kirchheim plant die Verkaufsfläche des Marktes von derzeit rund 860 m<sup>2</sup> auf rund 1.042 m<sup>2</sup> an der nördlichen Seite zu erweitern, was gegenüber dem Status Quo einem Zuwachs um 182 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht. Mit dieser Erweiterung der Verkaufsfläche ist das Vorhaben als großflächig im Sinne von § 11 (3) BauNVO einzustufen.

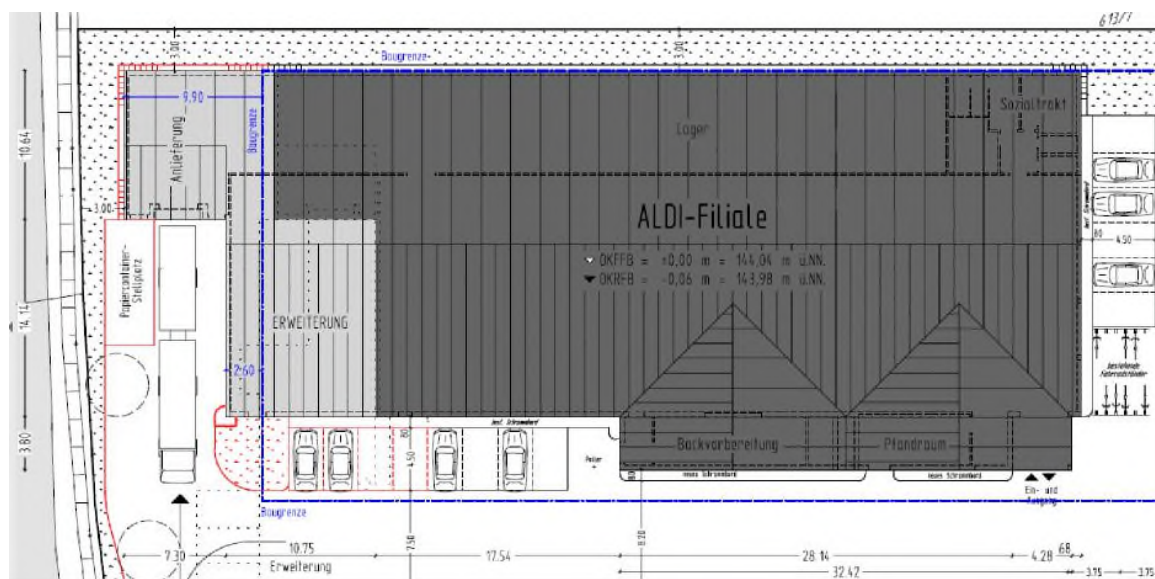


Bild 3: Übersichtsplan Erweiterung der ALDI-Filiale Kirrweiler (Quelle: Ingenieur- und Planungsbüro Finzel, Würzburg)



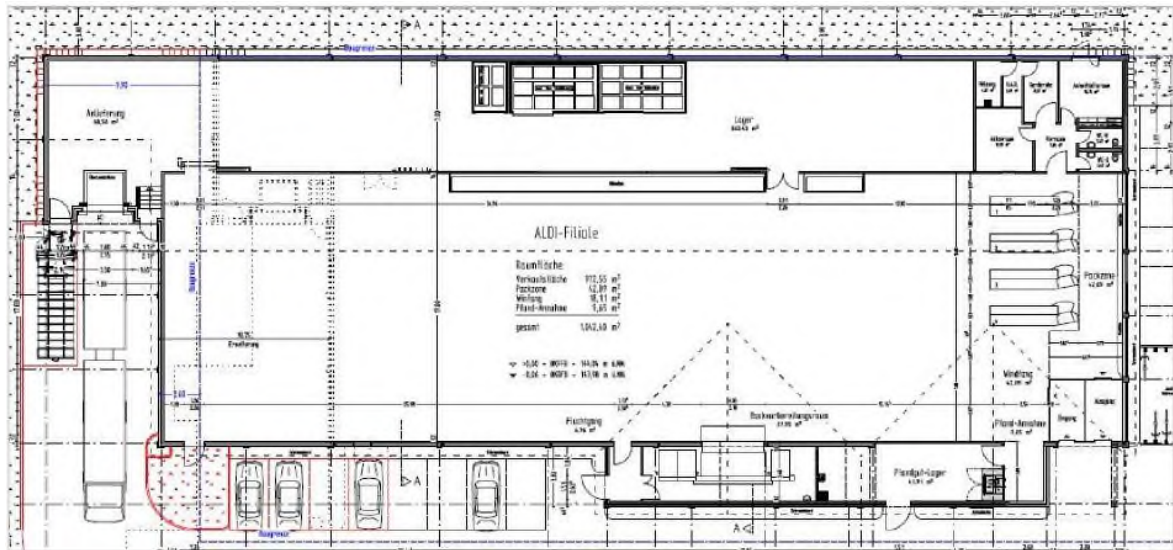


Bild 4: Neue Verkaufsfläche, Erweiterung der ALDI-Filiale Kirrweiler (Quelle: Ingenieur- und Planungsbüro Finzel, Würzburg)

Durch ein örtliches Aufmaß konnte dargelegt werden, dass die Erweiterung inklusive der Anlieferungsrampe und der Parkplatzflächen die Statik der bestehenden Stützmauer nicht beeinträchtigt.

## 5 Übergeordnete Planungen

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Aufgrund der Großflächigkeit sind die Landesplanung und die Regionalplanung einzubeziehen und die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) zu beachten.

Die übergeordneten Ziele der Landesplanung für die Ansiedlung und Erweiterung großflächigen Einzelhandels sind in Abschnitt 3.2.3 des LEP IV dargestellt. Hieraus leiten sich die Rahmenbedingungen für die räumliche Planung von Einzelhandelsansiedlungen und die Bewertung geplanter Vorhaben ab.

**Z 57 (Zentralitätsgebot):** „Großflächiger Einzelhandel ist grundsätzlich nur in zentralen Orten zulässig. Bei Betrieben mit mehr als 2000 m<sup>2</sup> Geschossfläche sind Vorhaben nur in Mittel- und Oberzentren zulässig. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.“

**Z 58 (Städtebauliches Integrationsgebot):** „Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Lagen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen. Die Umsetzung dieses Ziels unterliegt der Regionalplanung (Verband Region Rhein-Neckar).“

**Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot):** “Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. (Beeinträchtungsverbot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

Durch diese Ziele und Grundsätze sollen schädliche Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf die Versorgungsfunktion der eigenen Standortgemeinde und benachbarter Gemeinden begrenzt werden und die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Ordnung gewährleistet bleiben.

Die übergeordneten Regelungen des LEP IV werden durch die Regionalplanung bestärkt und dort, wo die Landesplanung Regelungen offengelassen hat, detailliert. In Kapitel 1.7 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (ERRN) werden die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung für Einzelhandelsgroßprojekte dargelegt und begründet.

Für Einzelhandelsgroßprojekte sind –über die ähnlich lauteten Ziele und Grundsätze des LEP IV hinaus- insbesondere die folgenden Regelungen der Regionalplanung relevant und zu überprüfen:

- Die verbrauchernahe Versorgung zur Deckung des kurzfristigen und täglichen Bedarfs soll in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion Rhein-Neckar gewährleistet und sichergestellt werden. (G 1.7.1.1.)
- Nach dem *Kongruenzgebot* sollen Verkaufsflächen, Warensortiment und Einzugsbereiche von Einzelhandelsgroßprojekten insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf zentralörtliche Funktionsstufe abgestimmt werden. (Z 1.7.2.4.)

## **5.2 Regionalplan**

Die Gemeinde Kirrweiler gehört zur Verbandsgemeinde Maikammer.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.



Bild 5: Ausschnitt aus Regionalplan, freier Maßstab

### 5.3 Flächennutzungsplan

Die Grundstücke Flst.-Nr. 613/9 und 613/10 sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maikammer als „Sondergebiet Einkaufsmarkt“ dargestellt, die L516 und die K6 als Straßenverkehrsflächen. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht somit der Planungsabsicht.

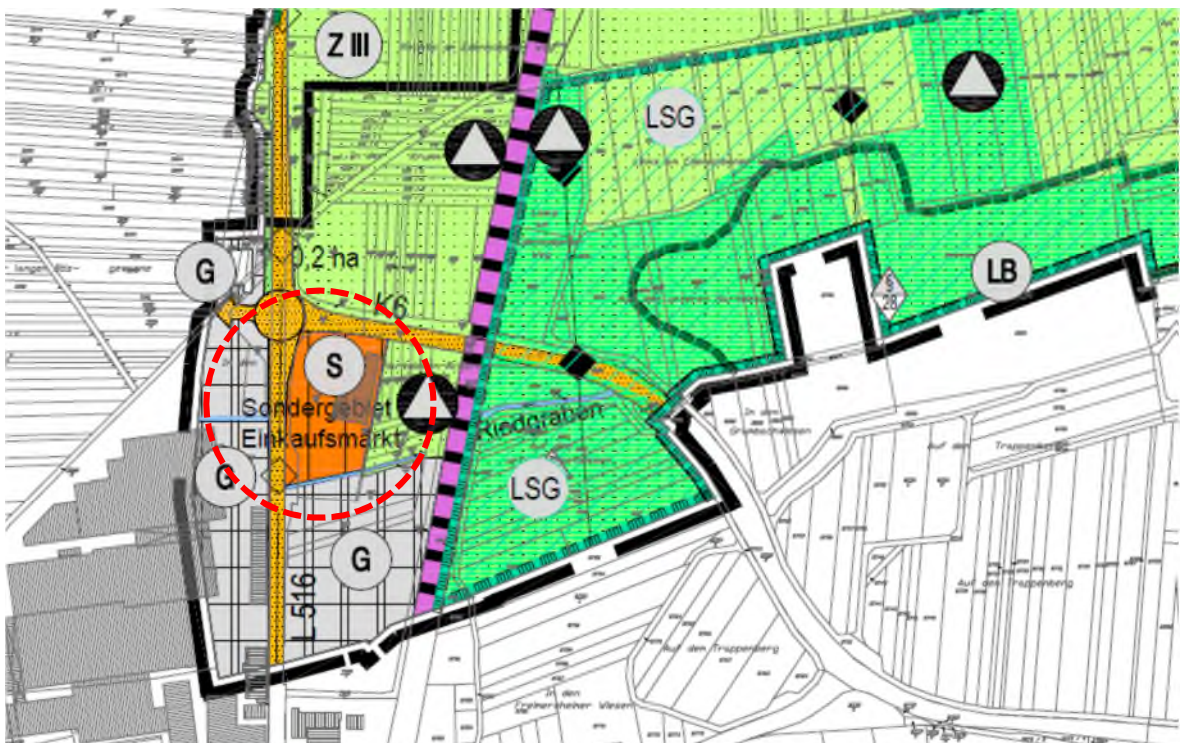


Bild 6: Ausschnitt FNP VG Maikammer, freier Maßstab



## **6 Verfahren**

### **6.1 Einleitung des Änderungsverfahrens**

Der Gemeinderat Kirrweiler hat in seiner Sitzung am 03.12.2014 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt an der L 516“ gefasst. Die Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen.

### **6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden**

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wird abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Eventuelle Anregungen aus der Bürgerschaft können im Rahmen der Offenlage behandelt werden. Ebenso wird die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) im Rahmen der Offenlage durchgeführt.

## **7 Fachgutachten**

### **7.1 Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung**

Im Januar 2018 wurde durch das Büro isoplan-Marktforschung ein Verträglichkeitsgutachten erstellt, das die wirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Markterweiterung im Sinne des § 11 (3) BauNVO analysiert hat. Hauptgegenstand der Analyse war die Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden. Aufgabe des Verträglichkeitsgutachtens ist es, die Einhaltung der genannten Regelungen von BauGB und BauNVO sowie der einschlägigen Ziele des LEP durch das Vorhaben zu untersuchen. Nachfolgend wird aus dem Verträglichkeitsgutachten zitiert. Weitere Informationen können dem Gutachten, welche dem Bebauungsplan beigelegt ist, entnommen werden.

#### **7.1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen**

Die Verträglichkeitsprüfung erfolgt unter Berücksichtigung der speziellen Vorgaben des Landes Rheinland-Pfalz bzgl. der Ansiedlung bzw. Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Als relevante Rechtsvorschriften sind anzuführen:

- Das BauGB und speziell die Regelung in § 11 Abs. 3 BauNVO, in dem Aussagen zur Ausweisung eines SO-Gebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe getroffen werden.
- Das Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz (LEP IV) vom 14.08.2008, in dem die Ziele zur Landesentwicklung als rechtsverbindliche Vorgaben formuliert sind.

Für die Bewertung großflächigen Einzelhandels werden gemäß den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Landesentwicklungsprogramm IV folgende Aussagen getroffen:

## **Z 57 Zentralitätsgebot**

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig. Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht (Zentralitätsgebot). Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

## **Z 58 Städtebauliches Integrationsgebot**

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren

## **Z 60 Nichtbeeinträchtigungsgebot**

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.

Durch diese Ziele und Grundsätze sollen schädliche Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben auf die Versorgungsfunktion der eigenen Standortgemeinde und benachbarter Gemeinden begrenzt werden und die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Ordnung gewährleistet bleiben.

### **7.1.2 Einzelhandelsangebot im Einzugsbereich des Vorhabens**

Die zu begutachtende Aldi-Filiale ist der einzige Lebensmittelmarkt in der Gemeinde Kirrweiler. Daneben gibt es im Ortskern zwei Bäckereien. Weiteren Lebensmitteleinzelhandel gibt es in Kirrweiler nicht. Die ALDI-Filiale trägt zusammen mit den nahegelegenen Filialen von SBK, Lidl und dm sowie dem Wasgau-Markt in Maikammer zur Nahversorgung der Bevölkerung von Edenkoben, Kirrweiler, Maikammer, St. Martin und Venningen mit Lebensmitteln bei.

Die Aldi-Filiale ist der einzige Lebensmitteldiscounter in der Verbandsgemeinde Maikammer. Daneben gibt es in der Gemeinde Maikammer noch einen großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenter (Wasgau) sowie sieben kleinere Geschäfte (v.a. Bäcker und Metzger) mit dem Hauptsortiment Lebensmittel. In Sankt Martin, der dritten Gemeinde der Verbandsgemeinde Maikammer, wurden drei kleine Versorgungseinrichtungen im Ortskern erhoben.

Die Stadt Edenkoben verfügt über zwei großflächige Lebensmittelmärkte (SBK und Lidl), einen Drogeriemarkt (dm), einen Getränkemarkt (am SBK) sowie weiteren kleineren Lebensmittelgeschäfte, Bäcker und Metzger im Stadtzentrum. In Venningen gibt es einen Bäcker im Ortskern.

### **7.1.3 Schutzwürdigkeit der Wettbewerber**

Gemäß den Regelungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV) von 2008 und des ERRN von 2013, Kap. 1.7, lassen sich im Einzugsbereich des Vorhabens drei Standorttypen des Einzelhandels mit unterschiedlicher Schutzwürdigkeit unterscheiden:

- ZVB: Zentrale Versorgungsbereiche gem. Z 58 LEP IV und entsprechend den „zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ gemäß Z 1.7.3.1 ERRN, schützenswert nach § 34 (3) BauGB, in den Ortskernen von Maikammer und Edenkoben;
- NV: Nahversorgungsstandorte gemäß Z 1.7.3.1 Satz 3 ERRN (integrierte Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen), i.S.v. § 11 (3) BauNVO schützenswert, falls sie der wohnungsnahen Grund- oder Nahversorgung dienen
- sonst.: Sonstige Bestandsstandorte mit bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben außerhalb der „Zentralörtlichen Standortbereiche und der Nahversorgungsstandorte, nicht schützenswert i.S.v. § 34 (3) BauGB oder § 11 (3) BauNVO.

### **7.1.4 Umsatzerwartung**

Die Auswirkungen der Erweiterung der ALDI-Filiale in Kirrweiler werden im Folgenden in zwei Szenarien mit unterschiedlichen Annahmen zur Umsatzentwicklung berechnet:

- Worst-Case-Szenario: Flächenproduktivität der Filiale bleibt unverändert bei 9.000 €/m<sup>2</sup>
- Realistisches Szenario: Rückgang der Flächenproduktivität der Filiale auf 8.500 €/m<sup>2</sup>

Im Worst-Case-Szenario wird angenommen, dass auch auf den Erweiterungsflächen eine Flächenproduktivität von rund 9.000 €/m<sup>2</sup> erzielt wird. In Szenario II (realistischer Fall) wird von der Annahme einer um 500 €/m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sinkenden Flächenproduktivität ausgegangen.

Da sich am Sortiment von Aldi und am Wettbewerbsumfeld kurzfristig nichts ändert, ist nicht davon auszugehen, dass eine geringfügige Flächenerweiterung zukünftig einen größeren Kundenkreis an die Aldi-Filiale in Kirrweiler binden wird oder der einzelne Kunde pro Einkauf mehr ausgeben wird als bisher.

Unter diesen Annahmen wird der Umsatz der ALDI-Filiale nach der Erweiterung im Szenario I (Worst-Case-Szenario) voraussichtlich um rund 1,6 Mio. € auf ca. 9,4 Mio. € steigen. Im Szenario II (realistisches Szenario) wird sich der Umsatz um etwa 1,1 Mio. € auf rund 8,9 Mio. € erhöhen.

### **7.1.5 Auswirkungsbereich des Vorhabens**

Durch die Erweiterung verschiebt sich die Grenze des Einzugsgebietes in Richtung der Wettbewerber. Da die Grenzen vor und nach dem Vorhaben in landwirtschaftlich genutztem Gebiet liegen, verändert sich die Einwohnerzahl im Einzugsbereich durch die Erweiterung nicht. Die

Abbildung zeigt die so berechnete Verschiebung der durch Linien verbundenen Grenzpunkte zwischen der Aldi-Filiale in Kirrweiler und den Wettbewerbern in Neustadt a.d.W. bzw. Landau aufgrund der geplanten Vergrößerung der Filiale (rot gestrichelt). Andere Wettbewerbsstandorte sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

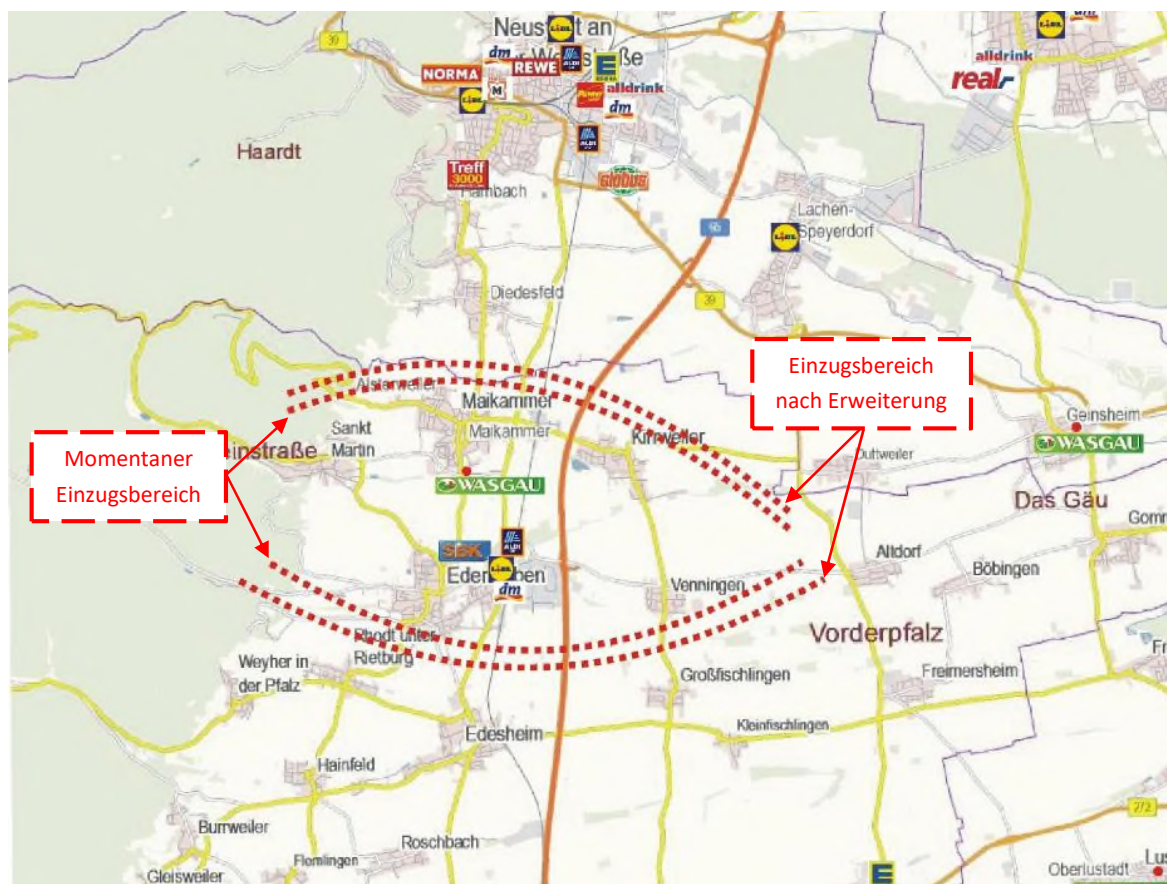


Bild 7: Ermittelter Einzugsbereich (Quell: isoplan Marktforschung. Kartengrundlage: © GeoBasis-DE)

### 7.1.6 Bewertung der Auswirkungen

Eine betriebliche Atypik kann bei Einzelhandelsbetrieben unterstellt werden, die aufgrund ihres Sortiments keine Auswirkungen auf die Nahversorgung der Bevölkerung und auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche haben. Für das Vorhaben kann keine betriebliche oder städtebauliche Atypik bezüglich der Regelvermutung von § 11 (3) BauNVO geltend gemacht werden. Das Vorhaben ist nur in einem für das Vorhaben festgesetzten Sondergebiet zulässig.

Gemäß Zentralitätsgebot im LEP IV ist großflächiger Einzelhandel nur in zentralen Orten zulässig. Das Zentralitätsgebot wird de jure nicht eingehalten. Die faktische Funktion des Vorhabens als Versorgungseinrichtung für die Verbandsgemeinden Edenkoben und Maikammer kann aus gutachterlicher Sicht jedoch eine Abweichung von Ziel 57 des LEP IV für das Vorhaben rechtfertigen.

Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt-relevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig. Der Vorhabenstandort liegt an der Staatsstraße (L516) und gehört verwaltungsmäßig zu Kirrweiler. Er liegt etwa 500 Meter von der Ostgrenze der Wohnbebauung von Edenkoben entfernt. In der Raumnutzungskarte des ERRP Rhein-Neckar ist der Standort weder als Sonderstandort des großflächigen Einzelhandels gemäß § 11 (3) BauNVO noch



als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel kategorisiert. De jure wird - unabhängig von einer etwaigen Erweiterung - bereits von dem Bestandsmarkt am Vorhabenstandort das Ziel 58 des LEP IV nicht erfüllt. De facto sollte jedoch im Interesse einer Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsbereich mit preiswerten Lebensmitteln Ziel 58 großzügig ausgelegt werden. Der Standort kann nach dieser Definition des Nahbereichs in dünn besiedelten Regionen damit zumindest als städtebaulich integriert angesehen werden.

Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden. Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten. Die Erweiterung des ALDI-Marktes in Kirrweiler wird voraussichtlich zu einer Umsatzsteigerung von 1,12 bis 1,64 Mio. € führen. Die Modellrechnung hat ergeben, dass maximal 3,5 % des derzeitigen Umsatzes der 17 betroffenen Lebensmittelgeschäfte in den Ortskernen von Kirrweiler, Maikammer, St. Martin, Edenkoben und Venningen durch die Erweiterung des ALDI-Marktes umverteilt werden. Weder einzelne Wettbewerber in den zentralen Versorgungsbereichen bzw. Ortskernen in der Standortgemeinde Kirrweiler oder benachbarten Gemeinden noch die Funktionsfähigkeit der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und Ortskerne insgesamt werden durch das Vorhaben unzulässig geschädigt.

Unter Abwägung aller festgestellten positiven und negativen Auswirkungen des Vorhabens wird aus gutachterlicher Sicht die Umsetzung des Vorhabens empfohlen.

## 8 Derzeitiges Planungsrecht

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufsmarkt an der L 516“ erlangte am 03.05.2001 Rechtsgültigkeit. Das Genehmigungsverfahren wurde über einen vereinfachten vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt.



Bild 8: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der L 516“



## 9 Änderungen

### 9.1 Zeichnerische Änderungen

#### 9.1.1 Baugrenzen

Um das Vorhaben zu ermöglichen, wird die nördliche Baugrenze auf einer Breite von 10,50 m um ca. 9,90 m nach Norden erweitert und damit an die Planung angepasst. Der geforderte Abstand von 15 m zur K 6 wird im Bereich der Erweiterung ausnahmsweise unterschritten. Dies muss mit dem Landesbetrieb Mobilität noch abgestimmt werden.

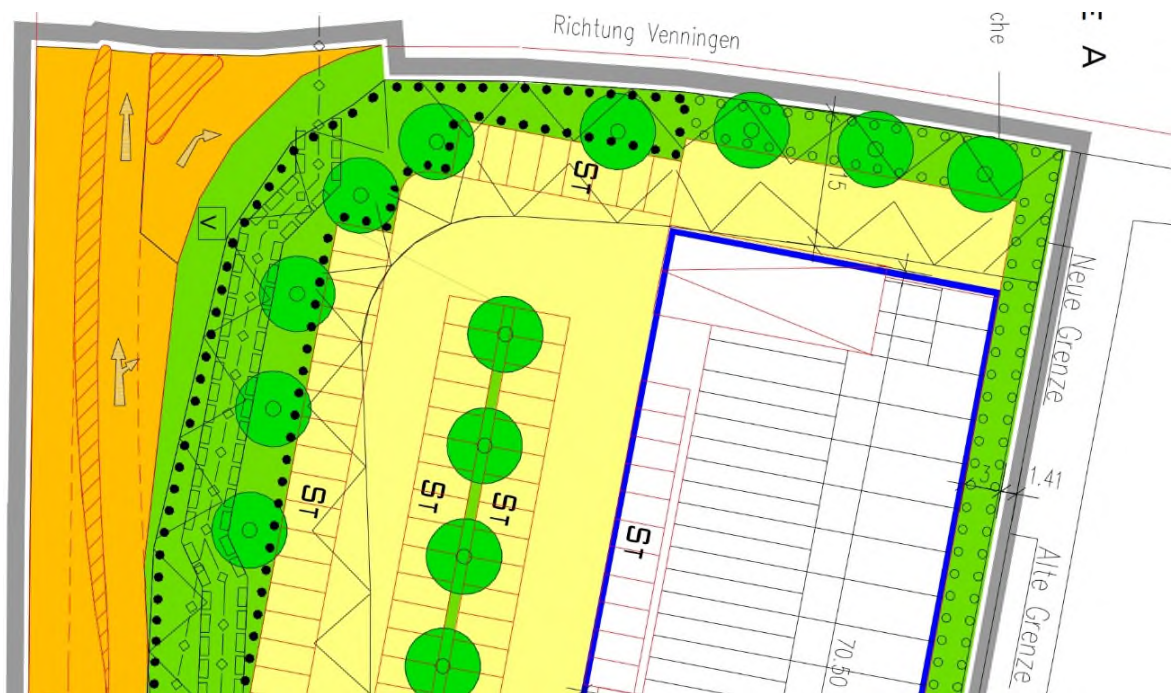


Bild 9: Planausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan

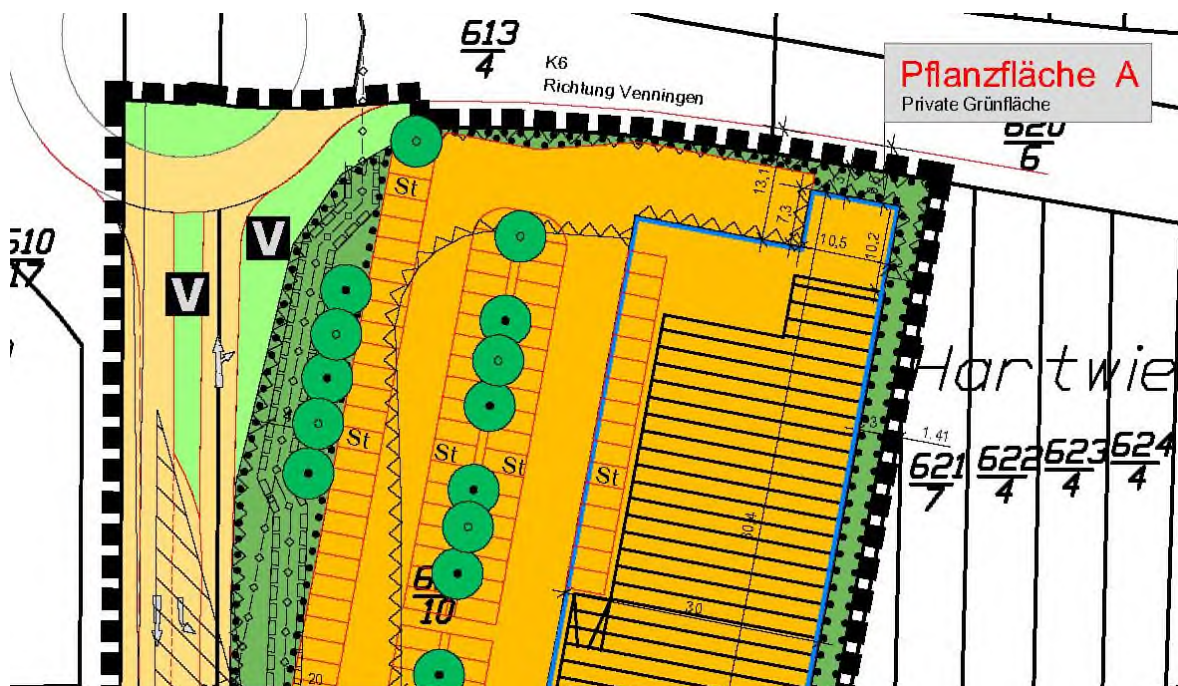


Bild 10: Planausschnitt 1. Änderung (Änderung des Baufensters)

### 9.1.2 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der Erweiterung des Einkaufsmarktes wird der Anlieferungsbereich weiter nach Norden verlegt. Dies hat zufolge das die acht Pkw-Stellplätze entlang des nördlichen Plangebietsrandes weichen müssen, dafür werden die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Parkplatzeihen entsprechend verlängert. Insgesamt sollen 13 Parkplätze hinzukommen.

### 9.1.3 Baumpflanzungen

Durch die Umsetzung der baulichen Erweiterungsmaßnahmen entfallen 7 Bäume. Diese werden durch neue heimische, standortgerechte Bäume im Bereich der Pkw-Stellplätze ersetzt.

## 9.2 Planungsrechtliche Änderungen

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher rechtsgültigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einkaufsmarkt an der L 516“ werden bis auf die Festsetzung 1.2 Pflanzgebote unverändert in die vorliegende 1. Änderung übernommen. Die Aufnahme dieser Festsetzung wurde erforderlich, da durch die Änderungsmaßnahmen 7 bestehende Bäume entfallen, die durch Neuanpflanzungen ersetzt werden sollen.

## 9.3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der L 516“ werden unverändert für die vorliegende 1. Änderung übernommen.

## 9.4 Hinweise

Die Hinweise zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Einkaufsmarkt an der L 516“ werden größtenteils unverändert für die vorliegende 1. Änderung übernommen und aktualisiert.

## 10 Schutzvorschriften und Restriktionen

### 10.1 Natura 2000 Gebiete

Östlich der Bahnlinie befindet sich das FFH-Gebiet „Modenbachniederung“ (DE-6715-301).



Bild 11: FFH-Gebiet „Modenbachniederung“, Quelle: Lanis rlp



## 10.2 Naturpark

Das Plangebiet grenzt im Westen an das Biosphärenreservat Nr. 07-NTP-073-000 „Naturpark Pfälzerwald – Entwicklungszone“, Schutzzone Nr. NTP-073-056, welche nach § 3 Abs. 1 der Landesverordnung über den „Naturpark Pfälzerwald“ als deutscher Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22. Januar 2007 als Zone für dauerhaft umweltgerechte Entwicklungen und Nutzungen beschrieben wird. Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen.

Die Schutzbestimmungen der Landesverordnung über den „Naturpark Pfälzerwald“ sind zu beachten.



Bild 12: „Naturpark Pfälzerwald“, Quelle: Lanis rlp

## 10.3 Gewässerschutz

Wasserschutzgebiete befinden sich weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden sie durch die Planung außerhalb des Geltungsbereiches tangiert.

## 10.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Überschwemmungsflächen eines 100-jährlichen Hochwassers.

## 10.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG wird hingewiesen.

## 10.6 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Altlastverdachtsflächen:

- Ausweislich des aktuellen Stands des BisBoKat befindet sich das Plangebiet auf folgendem Altstandort (ASO) bzw. Verdachtsfläche (VF):
  - Fa. Gillet Tenneco, Edenkoben Luitpoldstr. 83, Reg. Nr. 33703020-3001/000-00 (pVF).Das Betriebsgelände der Fa. Tenneco ist als potentielle Verdachtsfläche eingestuft (pVF), die sich in Bearbeitung befindet. Da das Grundwasser mit Schadstoffen verunreinigt ist (LCKW) (Reg.-Nr.: 33703020 – 3001/018-00) wird aktuell eine aktive Grundwassersanierung und Überwachung betrieben.

## 11 Beschreibung der Umweltauswirkungen

### 11.1 Schutzgüter

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt.

Gemäß § 13 (3) BauGB i. V. m. § 1a (3) Satz 6 BauGB ist kein Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB als bereits vor der Planung erfolgt. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind jedoch negative umweltbezogene Auswirkungen insgesamt gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu vermeiden (Vermeidungsgebot). Daher werden nachfolgend die wichtigsten Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Planung ergeben könnten geprüft und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Auf dem Grundstück Nr. 613/10 befindet sich der Einkaufsmarkt mit vorgelagerten Parkplätzen. Die Erschließung erfolgt von der L 516.

Die Planung sieht als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein „Sondergebiet Einkaufsmarkt“ vor.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht betroffen.

Die bestehenden Grünstrukturen auf den Grundstücken bieten keinen geeigneten Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten oder sonstige besondere Tiere und Pflanzen. Ein Teil der vorhandenen Grünflächen bieten Lebensräume insbesondere für häufig vorkommende Brutvögel.

Durch Umsetzung der Planung ist gegenüber dem derzeitigen Zustand von einem leicht erhöhten Versiegelungsgrad auszugehen, die Schutzgüter Boden und Wasser sind somit nicht wesentlich betroffen. Aufgrund der Planung sind auch keine klimatischen Veränderungen zu befürchten.

Weiterhin sind Beeinträchtigungen des Ortsbildes nicht zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Bei Nichtdurchführung der Änderung wäre die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und separatem Umweltbericht aufgestellt.

## Ergebnis

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, insbesondere da die möglichen Auswirkungen des Vorhabens voraussichtlich unerheblich sind und / oder durch geplante Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich in ihrer Erheblichkeit ausgeschlossen werden sowie keine maßgeblichen Schutzgebiete / - Objekte, insbesondere NATURA 2000 – Gebiete, betroffen sind.

## 12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	1,20 ha	100,0 %
Bauflächen	0,63 ha	52,6 %
Private Grünfläche	0,22 ha	18,3 %
Öffentliche Grünflächen	0,04 ha	3,3 %
Verkehrsflächen (Straßen, Wege)	0,31 ha	25,8 %