

Stadt Bad Dürkheim

Bebauungsplan

1. Teiländerung Fronhof II

Sondergebiet Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Begründung

Fassung: Vorentwurf

Stand: 25.10.2023

Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Urheberrechtliche Hinweise

Die in dieser Unterlage vorgelegten Ermittlungen, Berechnungen und die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage der angegebenen und während der Bearbeitung zugänglichen Quellen erarbeitet.

Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand ist ausgeschlossen.

Die Ausfertigungen dieser Unterlage bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars Eigentum der FIRU mbH.

Alle Unterlagen sind urheberrechtlich geschützt. Nur der Auftraggeber ist berechtigt, die Unterlagen oder Auszüge hiervon (dies jedoch nur mit Quellenangaben) für die gemäß Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben.

Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der FIRU mbH gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung der Unterlagen oder Teilen davon für Vermarktungsaktionen des Auftraggebers. In diesen Fällen ist ein deutlich sichtbarer Hinweis auf FIRU mbH als Urheber zu platzieren.

Inhaltsverzeichnis

I	VERFAHRENSVERMERKE	3
II	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
1	Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen	5
1.1	Planungsanlass/ -ziele und Erfordernis	5
1.2	Planungsalternativen	6
2	Plangebiet.....	7
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich / Vorhandene Nutzungen	7
3	Planerische Vorgaben.....	8
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	8
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm IV	8
3.1.2	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	10
3.2	Übersicht zu zentralen Vorgaben der Raumordnung im Hinblick auf großflächige Einzelhandelsvorhaben.....	13
3.3	Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung	14
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	15
3.5	Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Dürkheim	16
4	Planinhalte.....	18
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	18
4.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.3	Bauweise.....	18
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	19
4.5	Flächen für Stellplätze	19
4.6	Flächen für Nebenanlagen.....	19
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
4.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	19
4.8.1	Begrünung von Stellplatzanlagen	19
4.8.2	Dachbegrünung	20
4.9	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.....	20
4.10	Artenvorschlagsliste	20
4.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
4.12	Nachrichtliche Übernahme.....	20
4.13	Hinweise	20

5	Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	21
5.1	Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich / raumordnerische Gesichtspunkte	21
5.2	Belange der Erschließung	22
5.3	Belange des Artenschutzes.....	22
5.4	Belange von Naturschutz und Landschaft	22
5.5	Abwasserentsorgung und Entwässerung	22
5.6	Schalltechnische Untersuchung.....	22
III	ANLAGEN	23

I VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am . .2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel beschlossen. Dieser Beschluss wurde am . .2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am . .2023 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom . .2023 bis . .2023 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen auf Grundlage des Vorentwurfes gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am . .2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom . .2023 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum . .2023 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

4 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am . .2024 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom . .2024 bis einschließlich . .2024 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am . .2024 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am . .2024 gewürdigt.

5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am . .2024 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom . .2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum . .2024 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am . .2024 gewürdigt.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am . .2024 den Bebauungsplan 1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel als Satzung beschlossen. Der Stadtrat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

7 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes 1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel als Satzung wurde am . .2024 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gem. § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

II WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass/ -ziele und Erfordernis

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Zielsetzung der Stadt Bad Dürkheim im Bereich des bestehenden Neubaugebiets Fronhof II einen Lebensmittelvollsortimenter anzusiedeln, der im Rahmen seiner festzusetzenden Gesamtverkaufsfläche die Nahversorgungsfunktion für das naheliegende räumliche Umfeld übernehmen soll.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden vordergründig nachfolgende Ziele verfolgt:

- Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes i.S.v. § 11 BauNVO zur Entwicklung / Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Dürkheim sowie der Ergebnisse der einzelhandelsbezogenen Wirkungsanalyse des Unternehmens immakomm AKADEMIE GmbH mit Stand September 2023
- Standortbezogene Verbesserung der örtlichen Nahversorgungsfunktion, speziell für das unmittelbar angrenzende städtebaulich-räumliche – überwiegend durch Wohnen geprägte - Umfeld
- Schaffung und Erhalt von Arbeitsplätzen sowie zugleich einer entsprechenden Stärkung der Stadt Bad Dürkheim als Einzelhandelsstandort sowie als Mittelzentrum, zentral gelegen in der Region Rhein-Neckar

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich ist. Die vorliegende Planung ist notwendig, um die angestrebte Verbesserung der örtlichen Nahversorgungsfunktion dauerhaft zu verbessern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll daher die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte betriebliche Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters geschaffen werden.

Für den Bereich der beabsichtigten Bebauung existiert derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan – „Fronhof II“ – der für zugrundeliegenden Geltungsbereich eine gewerbliche Entwicklung vorsieht. Die Umsetzung des Vorhabens bedarf jedoch einer entsprechenden 1. Teiländerung, die die bauliche Realisierung auf Basis eines festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO ermöglicht. Parallel bedarf es einer entsprechenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Gesamtfortschreibung. Auch hier wird die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung erforderlich.

1.2 Planungsalternativen

Planungsalternativen haben sich im vorliegenden Fall nicht ergeben. Speziell im Hinblick auf die Übernahme einer Nahversorgungsfunktion der standortnahen Bevölkerung verdeutlicht sich das Standortpotential des festgelegten Plangebietes. Der Standort liegt in direktem Anschluss und räumlichen Zusammenhang an das Wohn-Neubaugebiet Fronhof II (ca. 667 Einwohner / Stand: 04.09.2023 / Angabe Stadt Bad Dürkheim) und übernimmt die zuvor angesprochene Nahversorgungsfunktion dementsprechend. Darüber hinaus ist der Standort sowohl PKW- als auch ÖPNV bezogen aufgrund der Andienung über die K7 und B271 sowie fußläufiger Erreichbarkeiten von Bushaltestellen optimal in das bestehende Straßen- und Verkehrsnetz eingebunden sowie erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich zwar außerhalb des regionalplanerisch gebietsscharf abgegrenzten zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsprojekte, allerdings sind Einzelhandelsgroßprojekte gemäß Regionalplan auch ausnahmsweise an anderen, integrierten Standorten möglich, wenn keine schädlichen Auswirkungen auf die Standortgemeinde selbst sowie umliegende Kommunen zu erwarten sind. Die räumliche Zuordnung zu Wohngebieten ist im vorliegenden Planfall gegeben. Die städtebauliche Integration sowie die möglichen Auswirkungen wurden im Rahmen einer raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse behandelt und werden in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich / Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Bad Dürkheim und bietet zugleich eine autokundenorientierte Lage an der B271 sowie der K7. Das Plangebiet umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 0,9 ha. Das Plangebiet ist gegenwärtig ungenutzt und soll entsprechend der vorliegenden Baurechtschaffung proaktiv einer einzelhandelsbezogenen Nutzung zugeführt werden.



Abbildung 1: Lage des Planstandortes

Quelle: Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Lebensmittelmarkt. Bad Dürkheim–imakomm AKADEMIE GmbH, Stand September 2023.

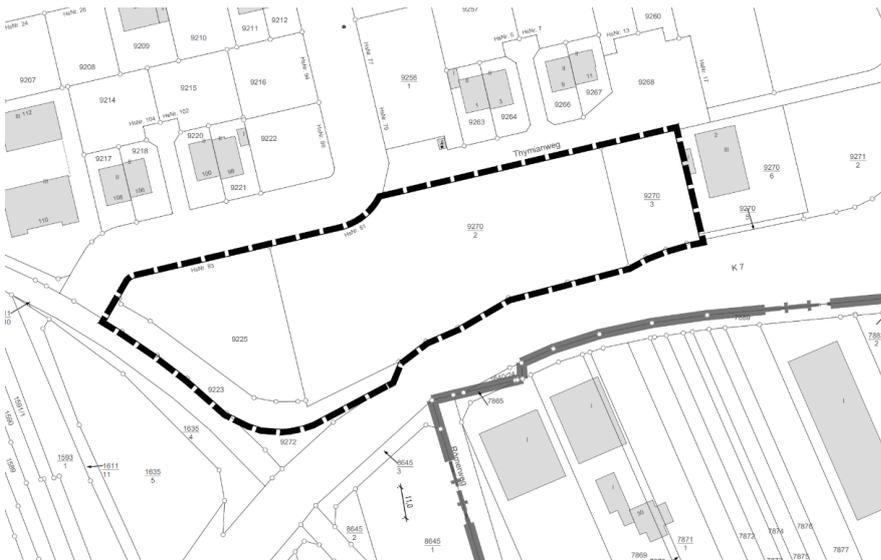


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Betroffen sind folgende Flurstücke: 9223 / 9225 / 9270/2 / 9270/3. Die Grundstücke befinden sich vollumfänglich in städtischen Besitz. Die Grundstücksvergabe soll mittels Vergabeverfahren erfolgen.

3 Planerische Vorgaben

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gem. § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Die für die vorliegende Bauleitplanung relevanten Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2008 sowie im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 (befindet sich aktuell in Fortschreibung) festgelegt.

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm IV

Das Landesentwicklungsprogramm trifft in Kapitel 3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) folgende relevante Aussagen:

„Ziele und Grundsätze

G 56

Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und in Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Z 57

Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Z 58

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 59

Die Ansiedlung und Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.

Z 60

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.

Z 61

Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzungen in der Bauleitplanung entgegenzuwirken (Agglomerationsverbot). Haben sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels in der Bauleitplanung auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben.“

Die Einhaltung der Prüfkriterien erfolgte gutachterlich durch eine projektbezogene Auswirkungsanalyse der immakomm AKADEMIE GmbH mit Stand September 2023. Die Ergebnisse und entsprechende Auswirkungen werden im Rahmen der Auswirkungen der Planungen weitergehend erläutert.

3.1.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 weist am Planstandort eine Siedlungsfläche Wohnen (Planung) aus.

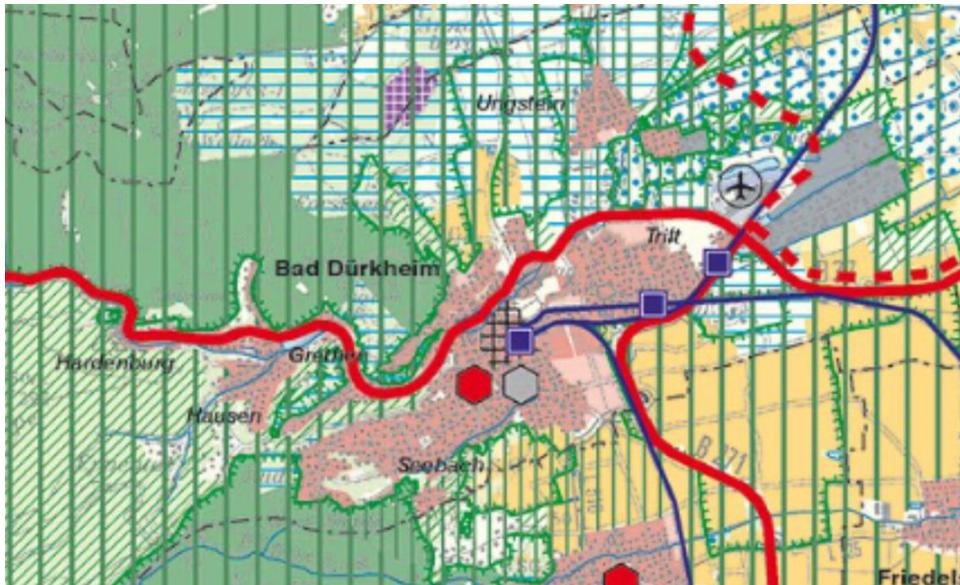


Abbildung 3: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014

Quelle: Verband Region Rhein-Neckar, abgerufen unter: <https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/einheitlicher-regionalplan>

Bad Dürkheim ist gemäß Regionalplan Rhein-Neckar als Mittelzentrum ausgewiesen. Dem Mittelbereich sind die Nahbereiche der Unterzentren Wachenheim an der Weinstraße und Freinsheim zugeordnet, als eigener Nahbereich verbleibt damit das eigene Gemeindegebiet.

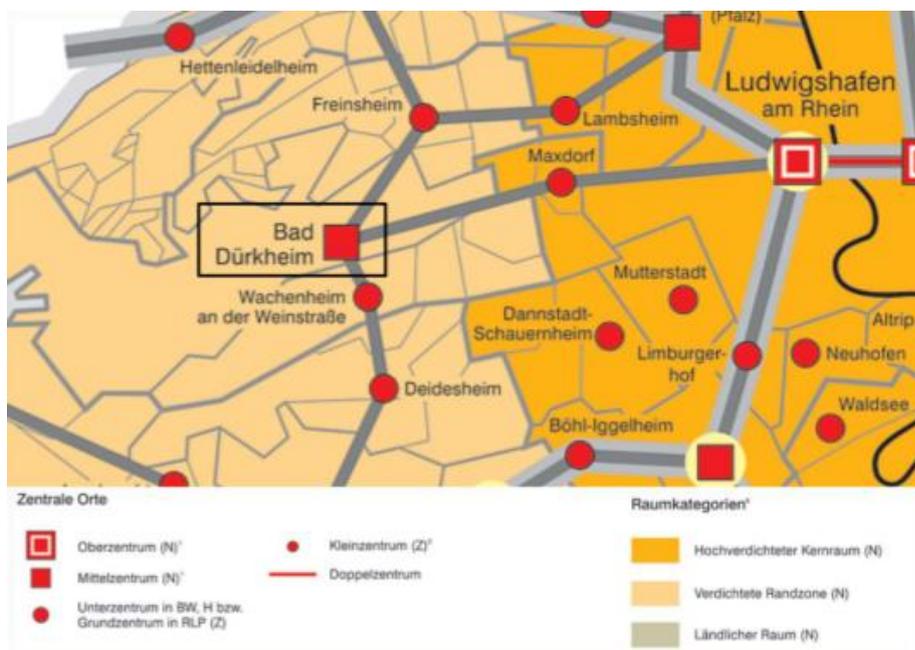


Abbildung 4: Auszug aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014

Quelle: Verband Region Rhein-Neckar, abgerufen unter: <https://www.m-r-n.com/was-wir-tun/themen-und-projekte/projekte/einheitlicher-regionalplan>

Zudem trifft der Regionalplan in Kapitel 1.7 (Einzelhandelsprojekte – Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe) folgende relevante Aussagen:

1.7.2 Allgemeine Vorgaben

1.7.2.1 Raumordnerische Verträglichkeit (Z)

Die raumordnerische Verträglichkeit von Einzelhandelsgroßprojekten ist gemäß Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 nachzuweisen.

1.7.2.2 Zentralitätsgebot (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober-, Mittel- sowie in Baden-Württemberg in den Unterzentren zulässig. In Rheinland-Pfalz gilt dies auch in den Grundzentren für Vorhaben bis max. 2.000 m² Verkaufsfläche.

Ausnahmsweise kommen für Einzelhandelsgroßprojekte auch andere Standortgemeinden in Betracht, wenn dies ausschließlich zur Sicherung der Nahversorgung geboten ist und keine negativen Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung zu erwarten sind. Für den baden-württembergischen Teil gilt die Ausnahmeregelung für andere Standortgemeinden auch dann, wenn diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind. Z 1.7.2.3 bis Z 1.7.2.5 gelten entsprechend.

1.7.2.3 Kongruenzgebot (Z)

Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden.

1.7.2.4 Beeinträchtigungsgesamt (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer Zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen.

1.7.2.5 Integrationsgebot (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) entsprechend Z 1.7.3.2. auch andere Standorte in Betracht.

1.7.2.7 Erreichbarkeit (G)

Neue Standorte für Einzelhandelsgroßprojekte sollen mit einem entsprechend der Größe sowie dem Einzugsbereich des Vorhabens angemessenen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar sein.

1.7.3 Räumliche Zuordnung

1.7.3.1 Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)

In den Ober-, Mittel- sowie im baden-württembergischen Teilraum in den Unterzentren sind Einzelhandelsgroßprojekte in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ anzusiedeln. Die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. Sortimentsliste in der Begründung) ist nur in diesen Standortbereichen zulässig.

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten, die ausschließlich der Nahversorgung dienen (vgl. Sortimentsliste; Begründung zu Z 1.7.3.3) kommen ausnahmsweise auch an anderen integrierten Standorten in Betracht, sofern keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbraucherernahe Versorgung der Standortgemeinde sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.

1.7.3.2 Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)

Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Im Einzelfall ist die Ausweisung, Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“ ausnahmsweise möglich, wenn in diesen keine geeigneten Flächen verfügbar sind, die raumordnerische Verträglichkeit entsprechend Z 1.7.2.1 nachgewiesen wird und sich das Vorhaben in ein kommunales Einzelhandelskonzept einfügt.

1.7.3.3 Zentrenrelevante Randsortimente (Z)

Zentrenrelevante Randsortimente sind in den „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ sowie in den unter Z 1.7.3.2 definierten Ausnahmefällen zulässig, sofern sie gemäß Z 1.7.2.1 raumordnerisch abgestimmt sind. Sie sind auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m² Verkaufsfläche zu begrenzen.

3.2 Übersicht zu zentralen Vorgaben der Raumordnung im Hinblick auf großflächige Einzelhandelsvorhaben

Grafik: Einschlägige Prüfkriterien gemäß Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz und des Regionalplan Rhein-Neckar

- Das **Integrationsgebot** zielt darauf ab, Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu errichten. Letztlich soll dadurch ein möglicher Funktionsverlust, der meist durch Einzelhandel geprägten Innenstädte bzw. zentralörtlichen Funktionsbereiche verhindert werden. Das Integrationsgebot zielt explizit auf die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des mittelfristigen Bedarfs insbesondere für Innenstädte sowie auch des täglichen Bedarfes ab und berücksichtigt als Kriterium für eine verbrauchernahe Versorgung die Kriterien fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. Erreichbarkeit via ÖPNV.

- Das **Zentralitätsgebot** gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Zentralen Orten realisiert werden sollen (vgl. Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz, Plansatz 3.2.3). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche sind nur in Ober- und Mittelzentren möglich. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.

Das **Kongruenzgebot** gemäß „Einheitlichem Regionalplan Rhein-Neckar“ fordert, dass sich ein Einzelhandelsgroßprojekt in das zentralörtliche System einfügen muss. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes liegt vor, wenn der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreiten würde. Hiervon wird in der Regel ausgegangen, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches der Standortgemeinde generiert werden.

- Das **Nichtbeeinträchtigungsgesetz (Beeinträchtungsverbot)** legt fest, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes sowohl das städtebauliche Gefüge als auch die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen. Gemäß Regionalplan ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist. Bei nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt dieser Schwellenwert bei 20%. (vgl. Begründung zu 1.7.2.4 im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar).

Abbildung 5: Einschlägige Prüfkriterien

Quelle: Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Lebensmittelmarkt. Bad Dürkheim–imakomm AKADEMIE GmbH, Stand September 2023.

3.3 Bisherige Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim weist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche aus. Dementsprechend bedarf es einer parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplanes (im Rahmen der laufenden Gesamtfortschreibung) gem. § 8 Abs. 3 BauGB, da der Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelbar ist.



Abbildung 6: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadt Bad Dürkheim – 3. Änderung Abtshof und Fronhof II

Quelle: Stadt Bad Dürkheim

Die aktuell laufende Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans (Status Vorentwurf frühzeitige Beteiligung) sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Ausweisung als SO Handel vor, wodurch das Entwicklungsgebot gem. BauGB einzuhalten wäre. Eine mögliche Genehmigung eines frühzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 BauGB bedarf der Zustimmung der zuständigen unteren Landesplanungsbehörde.

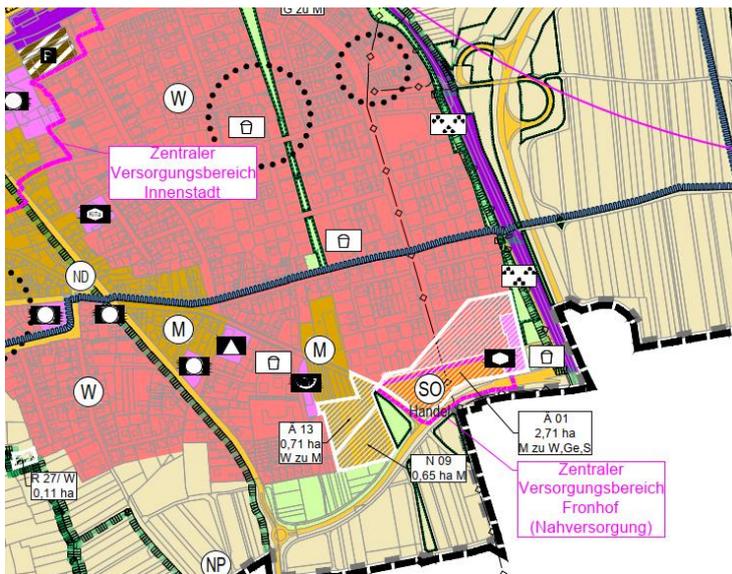


Abbildung 7: Auszug aus Gesamtfortschreibung FNP Stadt Bad Dürkheim Stand 2023.

Quelle: Stadt Bad Dürkheim

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der seit 2012 bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Fronhof II sieht für das vorliegende Plangebiet eine gewerbliche Entwicklung vor und bedarf daher auf Basis der zuvor genannten Planungsziele einer entsprechenden 1. Teiländerung.

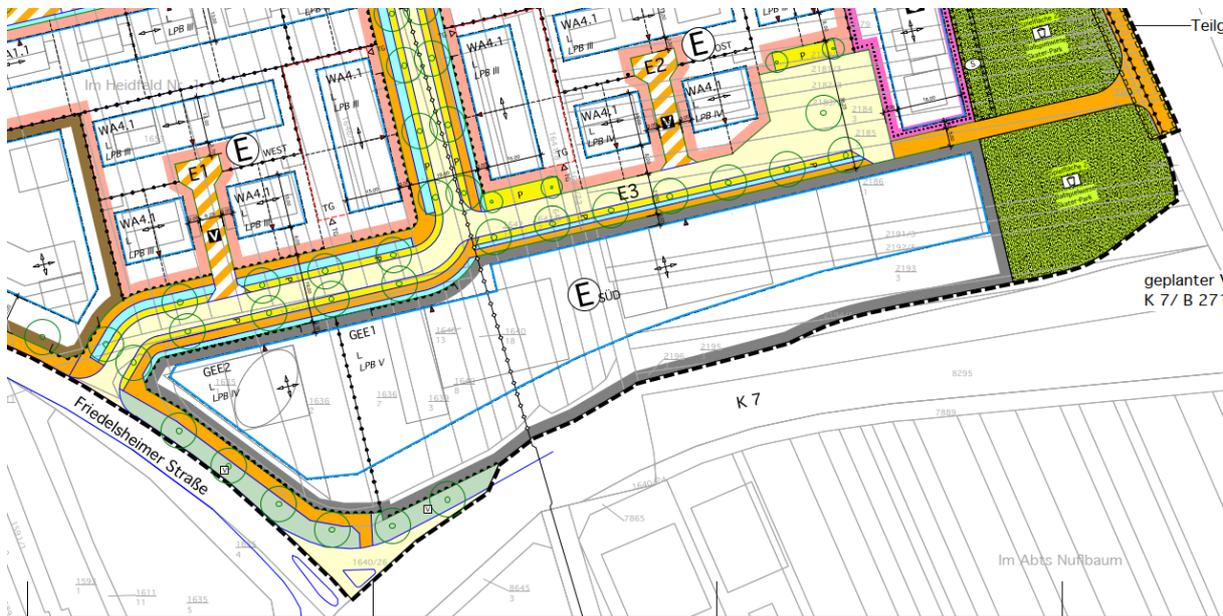
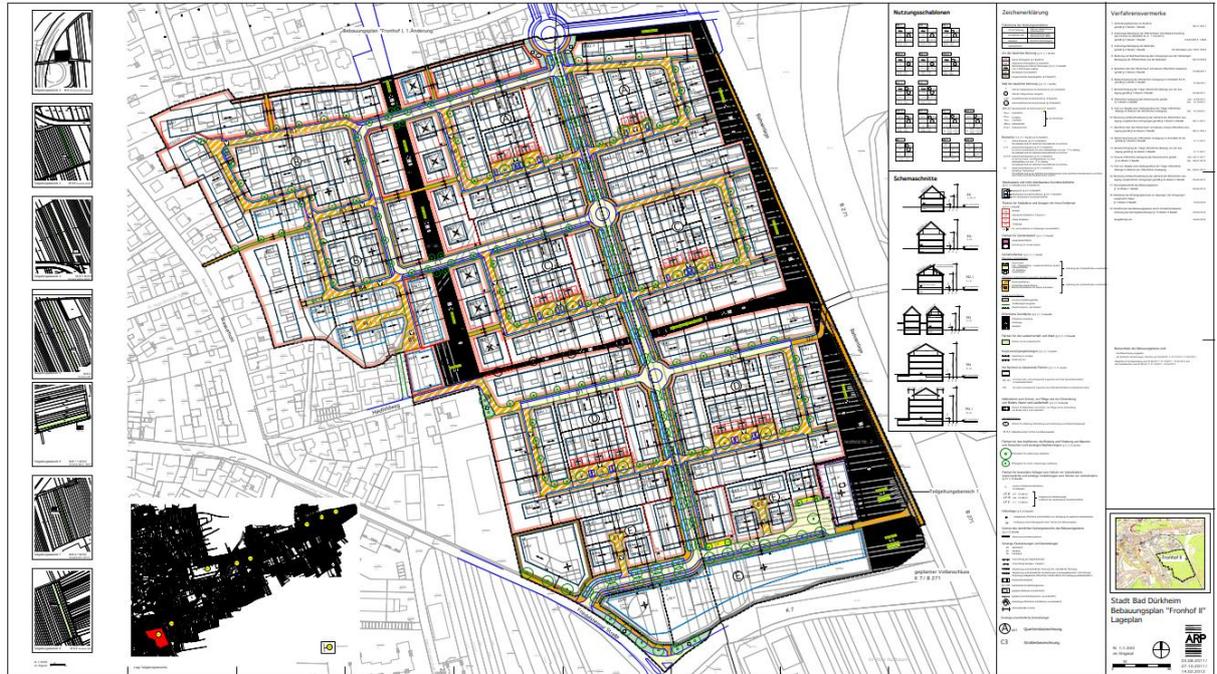


Abbildung 8: Auszug rechtskräftiger Fronhof II

Quelle: Stadt Bad Dürkheim.

3.5 Aussagen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Dürkheim

Für Bad Dürkheim liegt die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Entwurfsfassung vor, der Beschluss des Konzeptes soll zeitnah erfolgen. Nachfolgend werden die zentralen Aussagen zum projektrelevanten Sortimentsbereich aufgelistet¹:

9.1.2 Grundsätze zur räumlichen Entwicklung und Steuerung des Einzelhandels

Grundsatz 1: Stärkung der Innenstadt

Der Bereich der Innenstadt ist zu stärken und zu attraktiveren. Dies ist durch die exklusive Zulassung eines zentrenrelevanten Hauptsortiments im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu erreichen. Außerdem soll die Attraktivität der Innenstadt durch das Ausbauen der Infrastruktur sowie Maßnahmen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Grundsatz 2: Erhaltung des Gewerbegebiets „Bruch“

Das bereits bestehende Gewerbegebiet „Bruch“ spielt durch die vielen dort ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe nach wie vor eine wichtige Rolle in der kurz- und mittelfristigen Versorgung der Stadt Bad Dürkheim und ist daher zu erhalten. Dies ist zu erreichen, indem das Gewerbegebiet „Bruch“ als „Bestandsstandort“ ausgewiesen wird und Einschränkungen im Sortiment erhält.

Grundsatz 3: Erhaltung und Versorgung der Stadtteile

*Die Sicherung der Nahversorgung der einzelnen Stadtteile stellt eine der zentralen Aufgaben einer Stadt dar. In Bad Dürkheim ist diese nicht flächendeckend erfüllt. Zwar sind die Innenstadt und das Gewerbegebiet „Bruch“ gut abgedeckt, allerdings weisen die Stadtteile Seebach, Hardenburg, Leistadt und Ungstein teilweise große Defizite in diesem Bereich auf. Zudem **sollte ein neuer Nahversorgungsstandort in der Randlage „Fronhof“ ausgewiesen werden**, um die Nahversorgung für den südlichen Teil der Stadt zu sichern.*

Grundsatz 4: Begrenzung der Randsortimente

Um schädliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zu vermeiden, müssen die Sortimente der umliegenden Versorgungsbereiche eingeschränkt werden. Hierbei sind insbesondere die zentrenrelevanten Randsortimente so einzuschränken, dass sie nicht zu einer Abwanderung der Kaufkraft in der Innenstadt und damit verbundenen Schwächung der selbigen führen.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Bad Dürkheim – ISU Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Entwurf, Stand 23. März 2023.

9.2 Ausweisung der zukünftigen zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) (ENTWURF)

9.2.2 Versorgungsbereiche in der Stadt Bad Dürkheim

[...]

Südlich der Innenstadt wird ein Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Fronhof (Planung) ausgewiesen. Hier soll die Möglichkeit bestehen einem Betrieb eine Ansiedlung zu ermöglichen, die als Nahversorgung die angrenzenden Wohngebiete versorgen.

Der Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Fronhof (Planung) wird in seiner Funktion bezüglich der zulässigen Sortimente für die weitere Entwicklung künftig auf die Nahversorgung beschränkt. Hier befinden sich im südlichen Bereich des Neubaugebietes Freiflächen, die sich für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes anbieten. Die Stadt Bad Dürkheim sieht hier in Ergänzung zum vorhandenen Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs einen geeigneten Standort, neben der reinen Flächenverfügbarkeit, die Versorgung insbesondere der Bevölkerung der südlichen Stadtteile mit nahversorgungsrelevanten Angeboten zu sichern. Die Verkaufsfläche ist im Zuge einer Verträglichkeitsuntersuchung zu prüfen. [...]

4 Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielsetzung wird für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs.3 S.1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Zugleich regeln die getroffenen Festsetzungen die zulässigen Sortimente sowie Verkaufsflächen. Zudem gründen die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen auf den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse, die durch das Unternehmen imakomm AKADEMIE GmbH 2023 durchgeführt wurde. Innerhalb der für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel zulässigen Verkaufsfläche sind maximal 10% für Randsortimente zulässig.

Durch die Vorgaben der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des künftigen Lebensmittelmarktes sowie die hiermit möglicherweise einhergehenden raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsstrukturen reglementiert und auf ein verträgliches Maß begrenzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs.2 BauNVO wird im Plangebiet festgesetzt

- die zulässige Grundflächenzahl GRZ sowie
- die Höhe der baulichen Anlagen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in sämtlichen Nutzungskategorien mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Die festgesetzte Grundflächenzahl ergibt sich aus den Anforderungen der Nutzungen und ermöglicht die Errichtung der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung. Die zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 ist sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch im Hinblick auf die künftige Nutzung der Grundstücksflächen vertretbar und im Sinne des umzusetzenden Gesamtvorhabens.

Ebenfalls wird die max. zulässige Höhe der baulichen Anlage auf [wird im weiteren Verfahren ergänzt] m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bei Flachdächern entspricht dem Maß der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und dem oberen Anschluss der Außenwand (Attika).

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.3 Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind, um planungsrechtlich gewisse Flexibilität in der baulichen Umsetzung zu ermöglichen.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. § 23 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung von allseitigen Baugrenzen. Diese orientieren sich konkret am städtebaulichen Konzept, dass dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde liegt.

4.5 Flächen für Stellplätze

Um im Rahmen der baulichen Realisierung eine grundlegende Flexibilität zu gewährleisten, sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 Flächen für Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um den Nutzern der Anlagen Flexibilität hinsichtlich des Standortes derartiger Nebenanlagen einzuräumen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ebenfalls auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Vor dem Hintergrund der vorliegenden Planung geht hieraus auch keine ungeordnete Entwicklung hervor, sodass die Zulässigkeit der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vertretbar ist. Es wird festgesetzt, dass Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung, aufgrund ihrer immissionsbezogenen Auswirkungen auf die Umgebung, unzulässig sind.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Außenbeleuchtung

Für die Beleuchtung des Plangebiets sind ausschließlich insektenfreundliche (LED)-Lampen vorgesehen. Den zur Beleuchtung genutzten LEDs fehlt der UV-Anteil, so dass Insekten die neuartigen Leuchtmittel „übersehen“ und die Lampen nicht mehr umschwirren. LEDs können darüber hinaus dynamisch reguliert werden und werden gedimmt, wenn ihre volle Intensität nicht benötigt wird. Insbesondere an den zur offenen Landschaft gewandeten Gebäudeseiten und Straßen können dadurch die Emissionen von Licht so weitestgehend vermieden werden.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

4.8.1 Begrünung von Stellplatzanlagen

Die Überstellung von Pkw-Parkplätzen mit großkronigen Bäumen dient der Minderung kleinklimatischer Beeinträchtigungen. Sie beugt einer Aufheizung der Abstellflächen und Fahrzeuge vor. Ferner werden durch die allgemeine Erhöhung des Grünanteils eine verbesserte landschaftliche Einbindung sowie verminderte Versiegelungsgrade erreicht.

4.8.2 Dachbegrünung

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Als weitere ökologische Funktion der Dachbegrünung ist auf die Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung hinzuweisen. Während sich versiegelte Flächen im Sommer aufheizen und somit das Stadtklima negativ beeinflussen, tragen begrünte Flächen zur Abkühlung bei, was sich nicht zuletzt positiv auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet auswirkt. Eine solche Dachgestaltung trägt auch zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen als gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente erfüllt eine Dachbegrünung stadtgestalterische Funktionen. Ferner ermöglichen begrünte Dächer eine Verringerung der Beanspruchung des Dachaufbaus und insbesondere der Dachabdichtung durch Ausgleich von Temperaturextremen sowie durch Schutz gegen Immissionen. Als weitere ökonomische Funktion verbessert eine Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.9 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Nutzung von Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodulen soll bestmöglich flächendeckend auf den Dächern der geplanten Nutzung installiert werden und somit einen nachhaltigen Beitrag zum Klimawandel leisten.

4.10 Artenvorschlagsliste

Die Artenvorschlagslisten zur Gehölzverwendung sind nicht abschließend. Die Pflanzqualitäten sind verbindlich.

Sie benennt eine Auswahl von, für die getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, geeigneten Baum- und Strauchpflanzungen und unterscheidet dabei für die verschiedenen vorgesehenen Zwecke.

4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es werden gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in den Bebauungsplan aufgenommen, um baugestalterische Mindestanforderungen an die Baukörper und teilweise an die Freiflächengestaltung festzulegen.

4.12 Nachrichtliche Übernahme

Die Vorgaben zu den nachrichtlichen Übernahmen werden entsprechend der jeweils geltenden Rechtsnorm in den Bebauungsplan übernommen.

4.13 Hinweise

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgung der Bevölkerung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche im Einzugsbereich / raumordnerische Gesichtspunkte²

Liegt ein Einzelhandelsvorhaben vor, welches die raumordnerisch definierte Grenze zur Großflächigkeit überschreitet (derzeit ab 800 m² Verkaufsfläche des Vorhabens), ist auf Basis der Regelvermutung von § 11 Abs. 3 BauNVO zu prüfen, welche Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Standortgemeinde sowie in Umlandgemeinden durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Im Wesentlichen sind damit Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3) sowie des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz sowie des Regionalplan „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ (siehe v.a. Regelungen zum so genannten Integrationsgebot, Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot) zu prüfen.

Zur Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen der Planung und der hieraus möglicherweise resultierenden raumordnerischen und / oder städtebaulichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, ist von der imakomm AKADEMIE GmbH eine entsprechende Auswirkungsanalyse erstellt worden.

Die folgende Zusammenfassung stellt die wesentlichen Ergebnisse der Bewertung der raumordnerischen Prüfkriterien zusammenfassend dar. Sämtliche Begründungen, Berechnungen und Details sind den Ausführungen der Auswirkungsanalyse, welche als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist, zu entnehmen.

Bewertung Vorhaben gemäß Integrationsgebot:

Das Integrationsgebot ist für den Standort Fronhof II erfüllt. Es besteht aus gutachterlicher Sicht in Bezug auf das Integrationsgebot eine Konstellation, die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt.

Bewertung Vorhaben gemäß Zentralitätsgebot:

Das Zentralitätsgebot wird für die geplante Ansiedlung eines Supermarktes mit Vollsortiment klar erfüllt, da die Kommune die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums aufweist.

Bewertung Vorhaben gemäß Nichtbeeinträchtungsverbot / Beeinträchtungsverbot:

Für Bad Dürkheim sind wettbewerbliche Umsatzverluste im Sortimentsbereich Lebensmittel nur für einen Standort in Gewerbegebietslage zu erwarten. Die Umsatzverteilungen bewegen sich ansonsten bei einer Bewertung nach einzelnen Standortlagen in einem Bereich, wonach in den Standortlagen durch das Vorhaben keine städtebaulichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Zentrale Versorgungsbereiche und bestehende Nahversorgungsanlagen werden nicht gefährdet. Im Einzugsgebiet

² Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Lebensmittelmarkt. Bad Dürkheim– imakomm AKADEMIE GmbH, Stand September 2023.

des Vorhabens sowie im weiteren Umland sind keine negativen städtebaulichen bzw. raumordnerischen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche / Ortskerne zu erwarten. Auch sind bestehende Nahversorgungsstrukturen in den einzelnen Kommunen und deren Standortlagen nicht gefährdet.

Bei den Non-Food-Angeboten sind somit durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen der Versorgungsstrukturen in Bad Dürkheim, der Zone 2 sowie im Umland zu erwarten.

Mit dem Vorhaben wird die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne der Standortgemeinde und der umliegenden Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des Vorhabens sowie auch im weiteren Umland nicht wesentlich beeinträchtigt. Das Beeinträchtungsverbot wird damit eingehalten.

Bewertung Vorhaben gemäß Kongruenzgebot:

Das Kongruenzgebot wird für das Gesamtvorhaben Lebensmittelvollsortimenter am Standort Bad Dürkheim mit den errechneten Umsatzerwartungen nach dem Marktanteilkonzept formal und faktisch klar eingehalten. Es stammen ca. 77-78% der Umsätze aus Bad Dürkheim.

5.2 Belange der Erschließung

Das festgesetzte Sondergebiet ist bereits vollständig erschlossen und sowohl in das örtliche als auch überörtliche Straßenverkehrsnetz eingebunden. Der vorliegende Vorentwurf sieht zunächst eine Gebietserschließung über die Fronhofallee vor, um durch Ab- und Einbiegeprozesse den fließenden Verkehr auf der Friedelsheimer Straße und vor allem im unmittelbaren angrenzenden Einmündungsbereich der Kreisstraße K 7 nicht zu gefährden.

[wird im weiteren Verfahren auch in Abhängigkeit der Ergebnisse des Lärmgutachtens ergänzt]

5.3 Belange des Artenschutzes

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5.4 Belange von Naturschutz und Landschaft

Die Belange von Naturschutz und Landschaft wurden im Rahmen des Umweltberichts einschlägig geprüft und dargestellt.

[Umweltbericht wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5.5 Abwasserentsorgung und Entwässerung

Das Plangebiet ist bereits vollständig in die bestehenden Abwasserentsorgungs- und Entwässerungsinfrastruktur eingebunden.

5.6 Schalltechnische Untersuchung

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

III ANLAGEN

- Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Lebensmittelmarkt. Bad Dürkheim – imakomm AKADEMIE GmbH, Stand September 2023.