



Stadt Hagenbach

Bebauungsplan Sondergebiet "Im Wooge I"

Begründung

Endfassung vom 05.12.2013



Pröll-Miltner GmbH

Architekten-Ingenieure

Am Storrenacker 1 b • 76139 Karlsruhe

Telefon: 0721 96232-70 • Telefax: 0721 96232-46

www.proell-architekten.de • info@proell-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	4
2	Lage und Größe des Plangebietes.....	5
3	Bestandssituation und derzeitiges Planungsrecht	6
4	Übergeordnete Planungen.....	6
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP IV).....	6
4.2	Regionalplan.....	8
4.3	Flächennutzungsplan.....	9
4.4	Landschaftsplan.....	10
5	Städtebauliche Konzeption	10
6	Gutachten und Untersuchungen.....	10
6.1	Schallimmissionsprognose.....	10
6.2	Bewertung von Standortalternativen	11
6.3	Einzelhandelsgutachten	12
6.3.1	Einzelhandelskonzept	12
6.3.2	Verträglichkeitsuntersuchung.....	14
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.2	Maß der baulichen Nutzung	15
7.3	Nebenanlagen	15
7.4	Bauweise	15
7.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports).....	16
7.6	Von Bebauung freizuhalten Flächen	16
7.7	Zu- und Ausfahrtsverbot	16
7.8	Versorgungsanlagen und –leitungen	16
7.9	Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	16
7.10	Flächen zur Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	17
7.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
7.12	Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	17

7.13	Pflanzgebote.....	17
7.14	Pflanzbindungen	17
7.15	Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen.....	17
8	Örtliche Bauvorschriften	18
8.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
8.2	Dachform, Dachneigung, Dachdeckung	18
8.3	Zulässigkeit von Werbeanlagen.....	18
8.4	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	18
8.5	Einfriedungen und Stützmauern.....	18
8.6	Müllbehälter	18
9	Verkehr	19
10	Technische Infrastruktur	19
11	Umweltbericht.....	20
12	Städtebauliche Kenngrößen.....	20

VORBEMERKUNG

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften
- Begründung
- Umweltbericht
- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz 11.06.2013
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2011
- Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.01.2013
- Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) vom 28.09.2005, zuletzt geändert am 22.06.2010
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2012
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) (16. BImSchV) vom 12.06.1990
- Landesstraßengesetz Rheinland-Pfalz (LStrG) vom 01.08.1977, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.07.2009

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

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

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser liegt als separater Teil der Begründung als Anlage bei.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Über die im innerörtlichen Bereich gelegenen Fachgeschäfte hinaus wird die Nahversorgung insbesondere auf dem Lebensmittelsektor in der Stadt Hagenbach durch zwei größere Lebensmittelmärkte in der Rheinstraße sowie in der Friedensstraße sicher gestellt. Letzterer befindet sich dabei in einer ortskernnahen und durch angrenzende Bebauung eingefassten Lage und verfügt daher nur über ein begrenztes Angebot an Verkaufsfläche sowie an Stellplätzen.

Um den wirtschaftlichen Betrieb wie auch die Attraktivität des Einkaufsmarktes auch in Zukunft zu sichern, ist nach Auffassung des Betreibers eine Vergrößerung der Verkaufsfläche, eine Ausweitung des Warenangebotes, ein besseres Stellplatzangebot sowie eine Optimierung der Warenanlieferung erforderlich. Da am bestehenden Standort keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind, wird eine Verlagerung des Marktes an den Ortsrand angestrebt. Hierzu wurden im Vorfeld der Planung eine Untersuchung möglicher Standorte durchgeführt und mit der Kreisverwaltung abgestimmt. Dabei wurde dem Standort „Im Wooge“ die höchste Eignung bescheinigt, so dass dieser Standort für eine Verlagerung des Marktes weiterverfolgt wird.

Seitens der Stadt wird das Vorhaben begrüßt, da die Nahversorgungssituation in Hagenbach gesichert und verbessert werden kann. Zur Umsetzung der Planung wurde daher der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst.

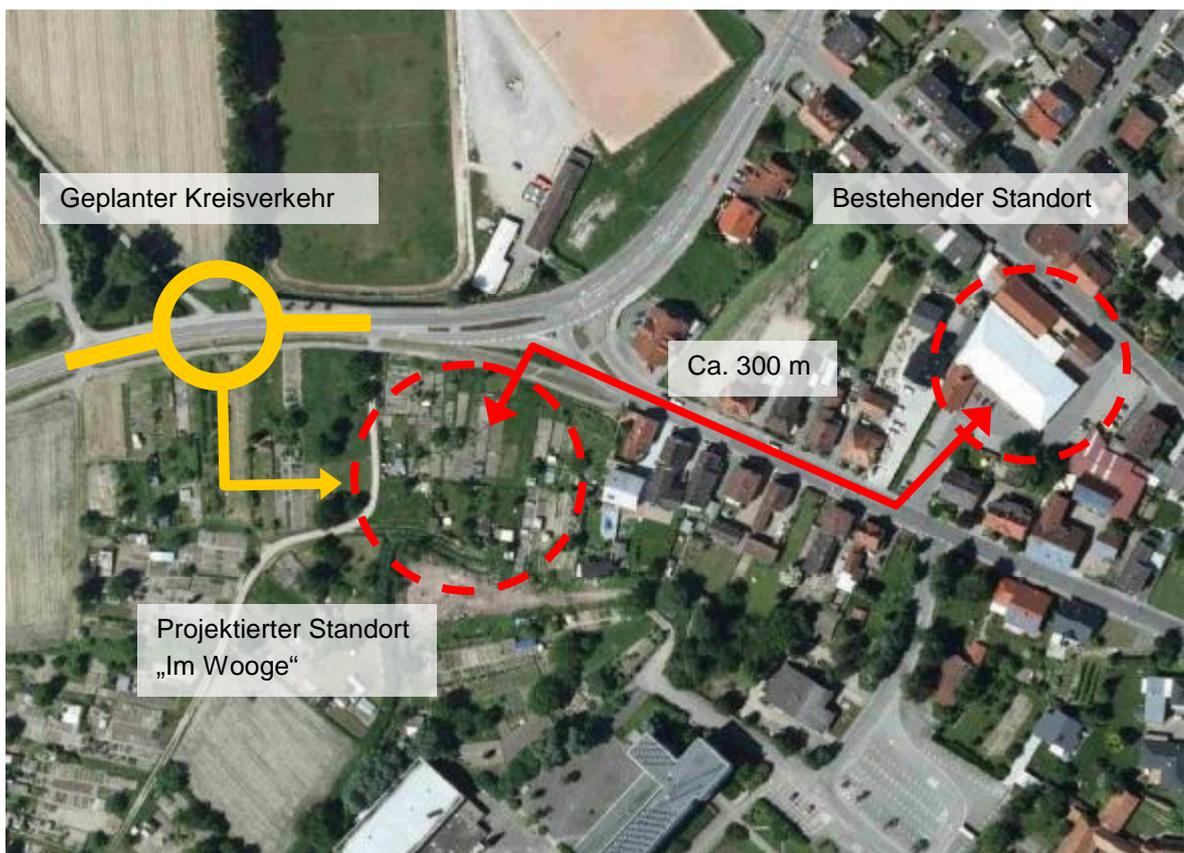


Bild 1: Übersichtsplan, freier Maßstab

Projektiert wird an dem gewählten Standort der Neubau eines Einkaufsmarktes mit angeschlossenen Backshop und einer Gesamtverkaufsfläche von 1.400 m². Der Markt soll dabei in direkter westlicher Angrenzung zur bestehenden Bebauung errichtet werden, so dass rückseitig angeordnete Lagerräume die Funktion eines Schallschutzes übernehmen können. Die lärmintensivere Anlieferung sowie die Kundenstellplätze werden dagegen auf der Westseite und somit siedlungsabgewandt angeordnet. Zusätzlich soll auf dem Areal die Voraussetzung zur Einrichtung einer Gastronomie sowie zur Ansiedlung eines kleinen Regionalmarktes geschaffen werden.

Die verkehrliche Anbindung des Einkaufsmarktes erfolgt über die L 540. Da die Anlage einer Abbiegespur für den Verkehr zu einer Störung des ortsauwärts führenden Verkehrsflusses führen würde und damit als wenig praktikabel bewertet wird, wurde eine Studie zur Anlage eines Kreisverkehrs erarbeitet. Dieser soll südwestlich der bestehenden Sportplätze angelegt werden, wobei der südliche Ast als Zufahrt zum Einkaufsmarkt fungieren soll. Ebenfalls an diesen Kreisverkehr angebunden wird über einen nördlichen Ast der Geranienweg als Zufahrt zur nahe gelegenen Gärtnerei.

Die vorgesehene Baufläche befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich und wird derzeit gärtnerisch genutzt. Zur Realisierung des Einkaufsmarktes ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da der geplante Einkaufsmarkt die Schwelle zur Großflächigkeit deutlich überschreitet, ist dabei die Ausweisung eines Sondergebietes notwendig.

2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Hagenbach an der L 540. Der Geltungsbereich umfasst dabei die Flächen für den Einkaufsmarkt sowie für die Anlage des Kreisverkehrs mit den abzweigenden Ästen. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 2,22 ha.



Bild 2: Geltungsbereich, freier Maßstab

3 Bestandssituation und derzeitiges Planungsrecht

Derzeit ist das Plangebiet weder durch einen Bebauungsplan geregelt noch kann eine Bebauung nach Innenbereichskriterien erfolgen. Die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung des Einkaufsmarktes ist daher mit einem Bebauungsplan zu schaffen.

Das Plangebiet schließt sich dem westlichen Ortsrand von Hagenbach an. Durchquert wird es durch die Landesstraße 540, welche hier die Funktion einer Haupteinfahrts- bzw. Hauptdurchfahrtsstraße für Hagenbach besitzt. Die bestehende Ortsdurchfahrtsgränze befindet sich dabei auf Höhe des Siedlungsrandes. Parallel zur Landesstraße verläuft ein Rad- und Fußweg, welcher auch vom landwirtschaftlichen Verkehr genutzt wird.

Das Plangebiet besitzt eine nur wenig ausgeprägte Topografie, die Bereiche südlich und nördlich der Landesstraße weisen geringe Höhenunterschiede auf. Die Landesstraße verläuft leicht erhöht, so dass sich insbesondere zu den südlich anschließenden Flächen ein Höhenunterschied von ca. 1 m ergibt, der durch eine straßenbegleitende Böschung überwunden wird.

Die Nutzung der Flächen südlich der Landesstraße erfolgt vorwiegend durch eine Gartenanlage mit kleinen Einzelgrundstücken und wenigen, klein dimensionierten Gebäuden. Diese werden im Süden durch den wasserführenden Seegraben begrenzt, welcher von Süden kommend an der Grenze des Plangebietes nach Osten abknickt und schließlich in einer Verrohrung unter Flurstück 3372 das Plangebiet von Süd nach Nord durchquert.

Nördlich der Landesstraße befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie – direkt an der Landesstraße gelegen – eine kleine eingefasste Anlage mit einem Bildstock. Hier verläuft auch der Wiebelsbach, welcher von Westen kommend die Landesstraße begleitet und vor dem Bildstock nach Norden abknickt. Dieser Bach ist nicht dauerhaft wasserführend. Beidseitig dieses Bachlaufes bzw. Grabens verlaufen von der Landesstraße abzweigend zwei Wege. Der westliche Weg (Geranienweg) stellt die Fahrverbindung zu einer weiter nördlich gelegenen Gärtnerei sowie zu landwirtschaftlichen Flächen her. Der östliche fungiert als Feldweg.

Außerhalb des Plangebietes grenzen im Süden sowie Westen weitere Kleingärten sowie landwirtschaftliche Flächen an. Auch im Norden schließen sich vorwiegend Landwirtschaftsflächen an das Plangebiet. Im Osten beginnt die Siedlungsfläche der Stadt Hagenbach mit einer kleinteiligen Bebauung.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Landesentwicklungsplan (LEP IV)

Die Stadt Hagenbach ist gemäß Landesentwicklungsplan bzw. Regionalem Raumordnungsplan als Grundzentrum eingestuft. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Wörth und Kandel. Gemäß LEP besitzen Grundzentren hinsichtlich der Grundversorgung eine besondere Funktion auch für den überörtlichen Bereich. Somit besteht die Verpflichtung, die Versorgungseinrichtungen in Hagenbach und deren dauerhaften wirtschaftlichen Betrieb in ausreichendem Maß zu sichern.

Die vorliegende Planung verfolgt diese Zielsetzung. Durch die Verlagerung des Marktes kann die Verkaufsfläche vergrößert und das Angebot ausgeweitet werden. Damit wird die Attraktivität des Einkaufsmarktes erhöht und eine wirtschaftliche Stabilisierung erreicht.

Zur flächenmäßigen Dimensionierung von Einzelhandelseinrichtungen in Grundzentren trifft der Landesentwicklungsplan folgende Aussage:

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.“

Das geplante Vorhaben besitzt eine Verkaufsfläche von maximal 1.400 m², welche im Bebauungsplan als Grenzwert festgesetzt wird. Das Zentralitätsgebot wird damit beachtet.

Zur Lage von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen sieht der Landesentwicklungsplan folgende Zielsetzung vor:

Z 58: „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.“

Der bestehende Einkaufsmarkt befindet sich zwischen Friedhofstraße und Friedenstraße in einer beengten Lage zwischen Ortskern und westlichen Ortsrand. Durch die eingeschränkte Größe des Grundstückes ist eine Vergrößerung der Verkaufsflächen, eine Ausweitung des Sortimentes wie auch eine Erhöhung der Stellplatzzahl nicht zu realisieren. Zur Ermittlung eines geeigneten Ersatzstandortes wurde eine Untersuchung von Alternativstandorten durchgeführt (siehe Ziffer 6.2).

Mit dem gewählten Standort „Im Wooge“ wird die gegenwärtige voll integrierte Lage innerhalb des bebauten Bereichs aufgegeben. Der neue Standort befindet sich jedoch in einer Entfernung von lediglich 300 m zum derzeit bestehenden Markt. Die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer wird durch einen bestehenden Radweg gesichert. Für Teile der Bewohnerschaft im Süden von Hagenbach wie auch für auswärtige Kunden westlich von Hagenbach verkürzen sich die Wege entsprechend.

Zu den möglichen Auswirkungen von Einzelhandelsbetrieben beinhaltet der Landesentwicklungsplan folgendes Ziel:

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. (**Beeinträchtungsverbot**). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

Gemäß der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Ziffer 6.3) wird die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne sowie die Nahversorgung im Einzugsbereich des Grundzentrums Hagenbach nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zu Agglomerationen besteht gemäß Landesentwicklungsplan folgende Zielsetzung:

Z 61: „Der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche ist durch Verkaufsflächenbegrenzung in der Bauleitplanung entgegen zu wirken (**Agglomerationsverbot**).“

Der Bebauungsplan dient der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung eines Einkaufsmarktes mit einem angeschlossenen Backshop. Die Bildung einer Agglomeration wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

4.2 Regionalplan

Die Stadt Hagenbach ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz wie auch im Entwurf zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Grundzentrum auf der Entwicklungsachse Lauterbourg-Wörth eingestuft. Hierzu lautet Plansatz 3.2.4.2: „Die über den örtlichen Bedarf der wohnungsnahen Grundversorgung einfacher Stufen hinausgehende Versorgungsaufgaben zur Befriedigung des überörtlichen Grundversorgungsbedarfs sind jeweils in den Versorgungskernen der Grund-, Unter- und Kleinzentren zu bündeln und in ihrem Umfang auf die Größe des Verflechtungsbereiches abzustimmen.“

Zur Bewertung des Standortes sowie seiner Auswirkungen auf die nähere Umgebung wird auf Ziffer 4.1 verwiesen.

Der Planbereich ist im Regionalplan Rheinpfalz als Siedungsfreifläche entsprechend der bestehenden Kleingartenanlage dargestellt. Im Entwurf zum Regionalplan Rhein-Neckar ist diese Darstellung nicht mehr enthalten.

Weiterhin befinden sich Teile des Plangebietes in einem Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Hierzu lautet Plansatz 5.4.3: „In den Vorbehaltsgebieten Wasserwirtschaft mit Schwerpunkt Hochwasserschutz“ soll den Belangen des Hochwasserschutzes bei allen raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden“.

Dies betrifft die im Bebauungsplan für die Anlage des Kreisverkehrs oder als Grünfläche vorgesehenen Bereiche. Ein Hinweis auf die mögliche Hochwassergefahr wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

An das Plangebiet grenzt ein Regionaler Grünzug gemäß Plansatz 5.2.1 an. Eine Beeinträchtigung dieses Grünzuges erfolgt durch die vorliegende Planung nicht.

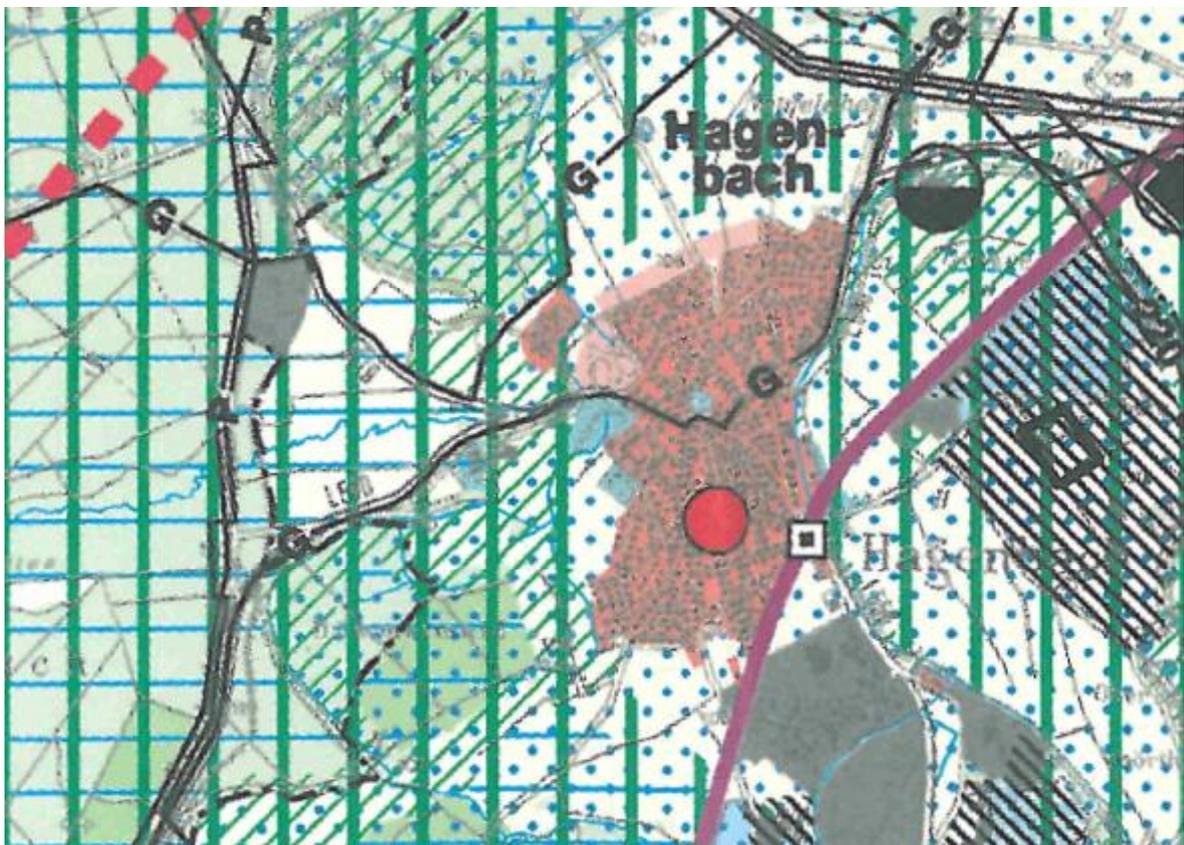


Bild 3: Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz, Ausschnitt Hagenbach, freier Maßstab

4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hagenbach ist das Plangebiet als Grünfläche mit der näheren Bezeichnung Dauerkleingärten dargestellt. Der Bereich nördlich der L 540 ist als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes und eine Darstellung eines Sondergebietes für Einzelhandel erforderlich. Hierzu erfolgt derzeit eine Änderung des FNP im Parallelverfahren. Es ist beabsichtigt, diese Änderung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abzuschließen. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist damit nicht erforderlich.

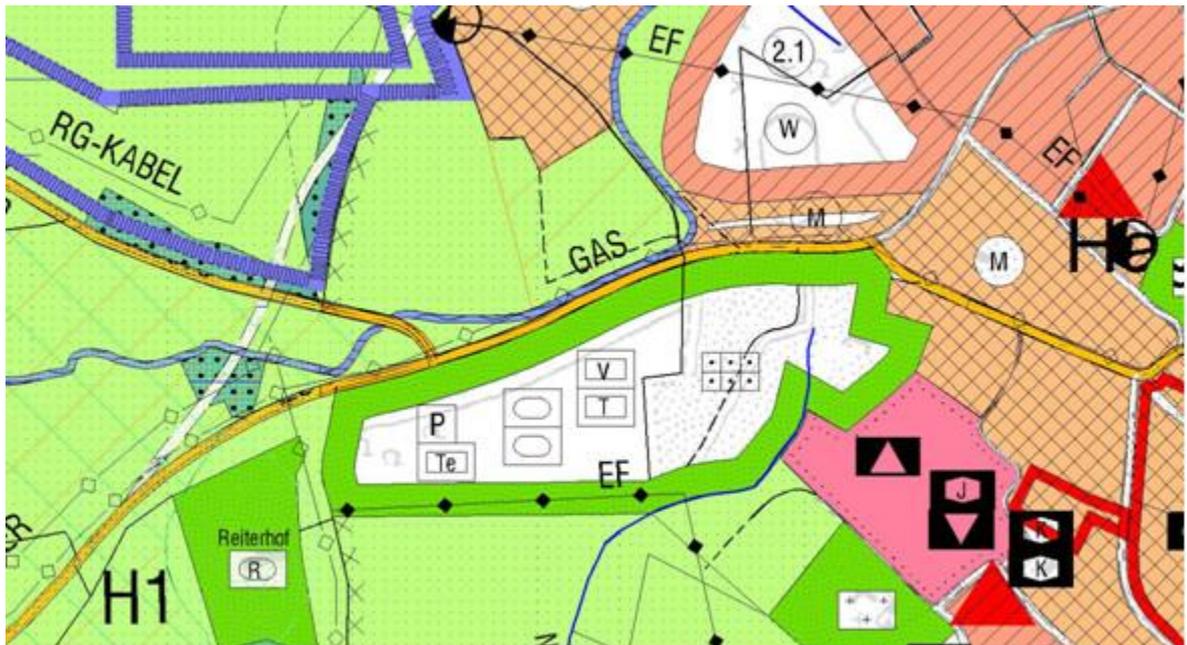


Bild 4: Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hagenbach, freier Maßstab

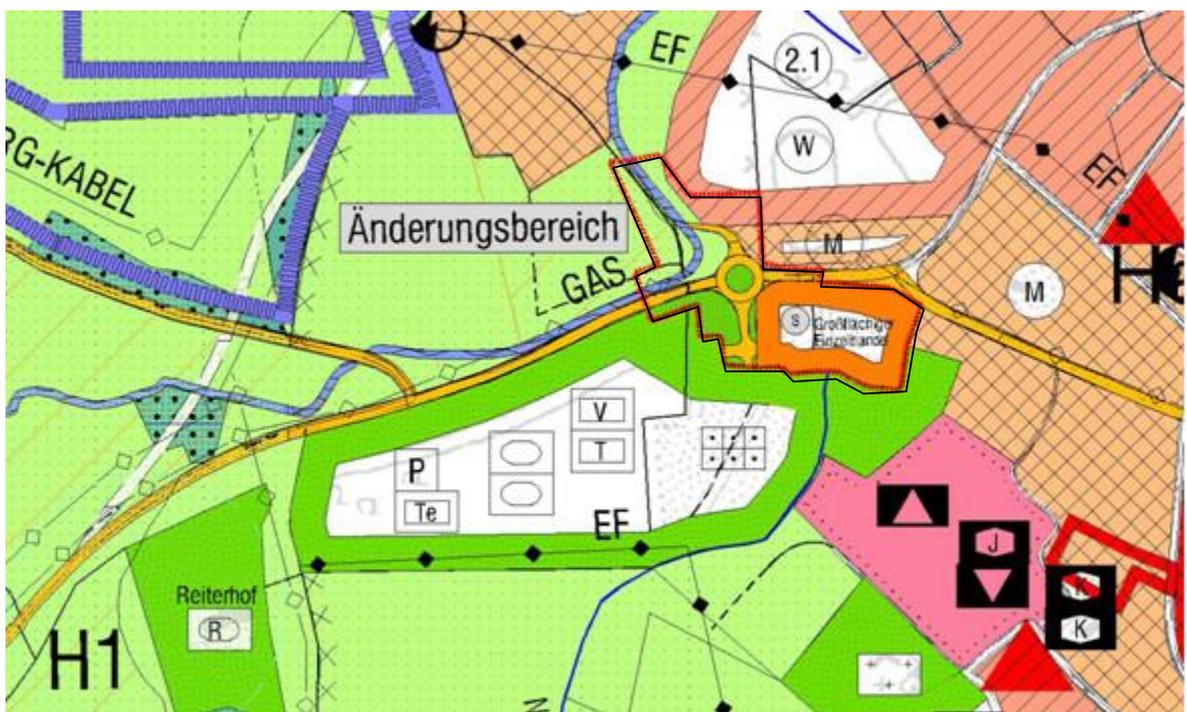


Bild 5: 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Hagenbach mit Plangebiet, im Verfahren

4.4 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes weist keine besonderen Ziele für das Plangebiet aus. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pfälzische Rheinauen“. Das LSG „Pfälzische Rheinauen“ ist am 17.11.89 nach Verordnung in Kraft getreten.

5 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan dient vornehmlich der Realisierung des Einkaufsmarktes sowie zur Umsetzung der hierfür erforderlichen verkehrlichen Neuordnung. Seitens des zukünftigen Betreibers liegt eine Vorplanung für den Markt vor.

Zur verkehrlichen Anbindung des Einkaufsmarktes wurde im Vorfeld eine Studie zur Anlage eines Kreisverkehrs an der L 540 mit Anschluss von geplanten bzw. bestehenden Straßen und Wegen erarbeitet. Im Konzept wurde dabei auch eine neue Führung des bestehenden Radweges vorgesehen. Die verkehrliche Planung wurde mit dem Landesbetrieb Mobilität in Speyer abgestimmt und in den Bebauungsplan übernommen.

Für die Realisierung des Marktes ist eine Ausweisung als Sondergebiet für Einzelhandel erforderlich. Zur Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben wird die Art der zulässigen Nutzung dabei auf einen Einkaufsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² beschränkt. Die sonstigen gewählten Festsetzungen orientieren sich dabei an den Betriebserfordernissen des Marktes sowie an der vorliegenden Vorplanung. Weiterhin ist eine Berücksichtigung des exponierten Standortes am Ortseingang von Hagenbach erforderlich.

Die Grünkonzeption sieht eine angemessene Eingrünung des Baugebietes mit Hecken und Bäumen vor. Weiterhin soll innerhalb des Freihaltebereiches zum Seegraben Versickerungsmulden zur Abführung von anfallendem Oberflächenwasser angelegt werden. Weitere Grünmaßnahmen betreffen die Aufwertung des Wiebelsbaches sowie die teilweise Extensivierung von derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Maßnahmen dienen dabei der besseren landschaftlichen Einbindung des Baugebietes sowie des Kreisverkehr wie auch des naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

6 Gutachten und Untersuchungen

6.1 Schallimmissionsprognose

Das Plangebiet grenzt westlich an eine bestehende Wohnbebauung an. Zur Feststellung möglicher Überschreitungen der Lärmrichtwerte durch den Betrieb des Einkaufsmarktes wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses wurde durch das Ingenieurbüro Malo aus Bad Dürkheim/Mannheim erstellt und im Juni 2012 vorgelegt.

Im Zuge des Gutachtens wurden die durch den Betrieb des Vorhabens ausgehenden Geräusche berechnet und die daraus resultierenden Beurteilungspegel an der angrenzenden Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen bewertet. Das Gutachten kommt hierbei zu dem Ergebnis, dass die geltenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm im Tag- wie auch Nachtzeitraum in angrenzenden Wohn- und Mischgebieten eingehalten werden.

Zur Reduzierung der Lärmimmissionen schlägt das Gutachten jedoch lärm mindernde Maßnahmen vor, die insbesondere im Zuge der Objektplanung und des Betriebes Berücksichtigung finden sollen.

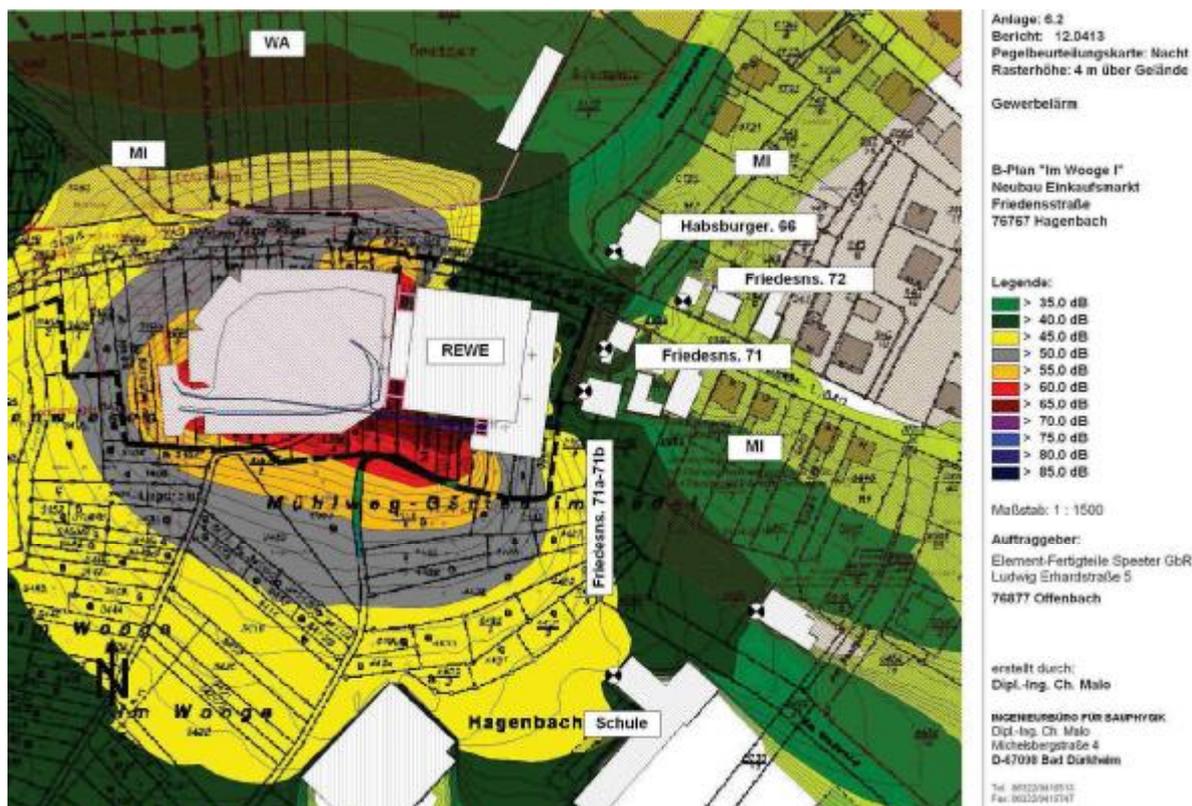


Bild 6: Pegelbeurteilungskarte nachts

6.2 Bewertung von Standortalternativen

Vor dem Hintergrund einer möglichen Verlagerung des innerörtlich gelegenen Einkaufsmarktes wurde im Vorfeld in Abstimmung mit der Kreisverwaltung eine Bewertung möglicher Alternativstandorte durchgeführt.

Standort 1 - „Heiligen Äcker“

Der Standort befindet sich zwischen L 540 und einer bestehenden Gärtnerei auf einer derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Zufahrt des Marktes würde über die Landesstraße sowie den ausgebauten Geranienweg erfolgen. Der erhebliche Abstand zur Siedlung ist erheblich. Da sich die Fläche zusätzlich innerhalb eines Vogelschutz- und FFH-Gebietes sowie einer regionalplanerischen Grünzäsur befindet, wurde dieser Standort als ungeeignet eingestuft.

Standort 2 - „Im Rott an der Straße“

Standort 2 hat seine Lage am nördlichen Ortsausgang von Hagenbach in Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet. Die Zufahrt erfolgt über die nach Norden führende L 540. Der Abstand zum Ortskern würde sich erheblich vergrößern, mit hoher Wahrscheinlichkeit würde sich die Verkehrsmenge in Hagenbach erhöhen. Aufgrund der exponierten Lage sowie die befürchtete Verkehrszunahme wurde dieser Standort zurück gestellt.

Standort 3 - „Im Wooge“

Der Standort befindet sich in direkter westlicher Angrenzung zum Siedlungsgebiet von Hagenbach und ist damit fußläufig vom Ortskern zu erreichen. Die Entfernung zum bestehenden Markt beträgt ca. 300 m. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die L 540, von einer erheblichen Verkehrszunahme ist dabei nicht auszugehen. Der Standort beansprucht überwiegend gärtnerisch genutzte Flächen, Schutzgebiete sind nicht betroffen. Ein Abstand zum südlich verlaufenden Seegraben ist jedoch einzuhalten. Unter Abwägung aller Aspekte wird dieser Standort seitens der Kreisverwaltung wie auch der Stadt favorisiert.

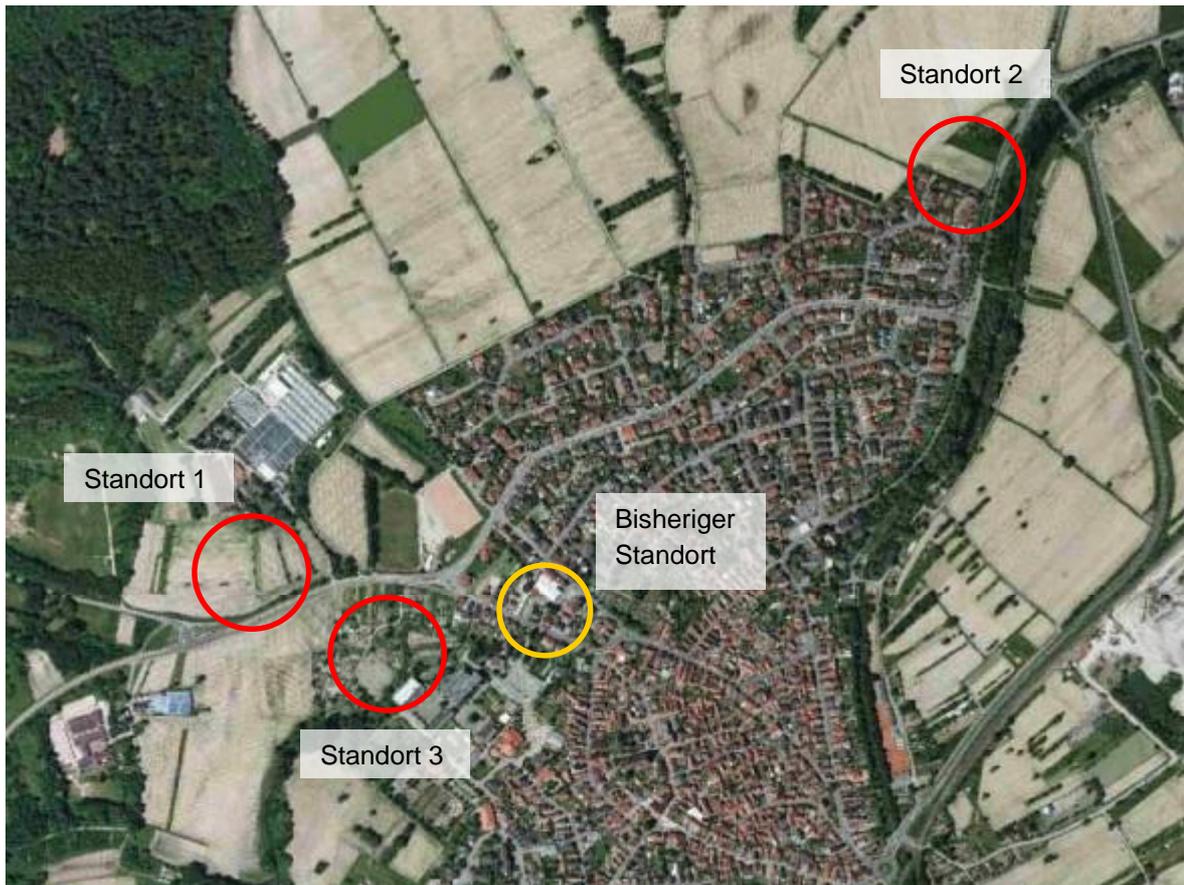


Bild 7: Untersuchte Standorte für einen Einkaufsmarkt

6.3 Einzelhandelsgutachten

Seitens übergeordneter Behörden wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes für die Verbandsgemeinde sowie eine Verträglichkeitsuntersuchung der projektierten Verlagerung des Einkaufsmarktes gefordert. Das Konzept wurde durch das Büro Stadt+Handel - Beckmann und Föhler GbR erstellt und im Frühjahr 2013 der Verbandsgemeinde vorgelegt.

6.3.1 Einzelhandelskonzept

Das Konzept stellt für die Verbandsgemeinde folgende grundsätzliche Rahmenbedingungen fest:

- Die Verbandsgemeinde verfügt über eine überdurchschnittliche Kaufkraft.
- Die Stadt Hagenbach ist regionalplanerisch als Grundzentrum eingestuft und besitzt damit eine Aufgabe insbesondere in der Nahversorgung.
- Die Verbandsgemeinde steht in einem starken Wettbewerb, insbesondere mit dem Mittelzentrum Wörth und dem Oberzentrum Karlsruhe.

Als wesentliche Stärken der Einzelhandelsstruktur in der Verbandsgemeinde werden festgestellt:

- Die überwiegende Zahl der Einzelhandelsbetriebe befindet sich in städtebaulich integrierten Lagen (73 %).
- Wichtige Betriebe des Lebensmittelhandwerkes (Bäcker, Metzger) sind in den Kernen der Ortsgemeinden größtenteils vorhanden.

Als Schwächen der Einzelhandelsstruktur in der Verbandsgemeinde werden dagegen angesehen:

- Die Verkaufsflächenausstattung liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt.
- Es gibt in der Stadt Hagenbach wie auch in den Ortsgemeinden keine prägende, über die Nahversorgung hinausgehende Einzelhandelsstruktur.
- Es gibt in der Stadt Hagenbach wie auch in den Ortsgemeinden keine Hauptgeschäftsbereiche.
- Im Gegensatz zur Zahl der Einzelhandelsbetriebe befindet sich nur ein geringer Anteil der Einzelhandelsverkaufsflächen in städtebaulich integrierten Lagen (22 %).
- In fast allen Bedarfsgruppen sind Kaufkraftabflüsse aus der Verbandsgemeinde feststellbar.
- Der Einzelhandel am nicht integrierten Fachmarktstandort Berg schwächt zunehmend die Entwicklung der Stadt- und Ortskerne.

Die Stadt Hagenbach stellt in der Verbandsgemeinde die Hälfte der Einwohner (ca. 5.300). In der Stadt bestehen 20 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.700 m². Auch in der Stadt ist nur ein kleiner Teil der Verkaufsfläche im Ortskern angesiedelt. Dies hat seinen Grund in dem fast ausschließlichen Angebot an kleinen Ladeneinheiten. Die Einzelhandelsbetriebe sind relativ weit gestreut, es gibt keinen Hauptgeschäftsbereich. Zudem fehlt ein Magnetbetrieb im Ortskern, so dass die Frequenz vergleichsweise niedrig ist. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Grundversorgung in Hagenbach nur in Teilen durch den Einzelhandel im Ortskern gedeckt werden kann.

Das Einzelhandelskonzept sieht für die Stadt Hagenbach folgende Entwicklungsziele:

- Die Einzelhandelsstruktur im Stadtkern soll nach Möglichkeit erhalten und ausgeweitet werden.
- Die Nahversorgungsfunktion der Stadt ist zu sichern.
- In zentrenrelevanten Sortimentsbereichen ist ein quantitativer Ausbau vorzunehmen.
- Im Stadtkern sind nach Möglichkeit größere Verkaufsflächen bereitzustellen.
- Durch Stärkung der touristischen Aspekte des Stadtkerns kann eine höhere Besucherfrequenz generiert werden.

Das Nahversorgungskonzept sieht für die Stadt Hagenbach folgende Empfehlungen vor:

- Bestehende Lebensmittelmärkte mit grundzentraler Versorgungsfunktion sollten nachfrage- und zeitgemäß ausgebaut werden.
- Die Grundversorgungsfunktion der Stadt Hagenbach im Bereich Nahversorgung sollte gestärkt werden.
- Das Fachmarktzentrum Berg sollten zukünftig keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mehr angesiedelt werden.
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten zukünftig in städtebaulich nicht integrierten Lagen ausgeschlossen werden.
- Kleinflächige Vorhaben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollten nur in siedlungsstrukturell integrierten Lagen angesiedelt werden.
- Großflächige Nahversorgungsvorhaben sollen nur in den dafür ausgewiesenen Versorgungsbereichen Lebensmittelversorgung realisiert werden, sofern wesentliche Auswirkungen auf den bestehende Nahversorgungssituation in städtebaulich integrierten Lagen vermieden werden.

Das Gutachten schlägt die Ausweisung von zwei Versorgungsbereichen Lebensmittelversorgung vor. Dies ist zum einen der Versorgungsbereich Rheinstraße mit dem bestehenden Edeka-Lebensmittelmarkt. Eine weitere Empfehlung wird für den Versorgungsbereich Im Wooge ausgesprochen. Betont werden dabei die Lage am Siedlungsrand von Hagenbach in noch integrierter Lage sowie die Bedeutung des Marktes als Nahversorger für die Bewohner von Hagenbach, Berg und Scheibhardt.

Vorgeschlagene Versorgungsbereiche Lebensmittelnahversorgung

6.3.2 Verträglichkeitsuntersuchung

Durch die Verlagerung des bestehenden Lebensmittelmarktes an den westlichen Ortsrand von Hagenbach können Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in Hagenbach wie auch in der Verbandsgemeinde nicht ausgeschlossen werden. Die Ausweitung der Verkaufsfläche auf 1.400 m² überschreitet die Grenze zur Großflächigkeit. Zur Feststellung möglicher negativer Auswirkungen wurde aus diesem Grund eine Verträglichkeitsuntersuchung in Auftrag gegeben. Diese kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

- Von der geplanten Verlagerung und Vergrößerung des Einkaufsmarktes ist neben den bestehenden Standorten in der Verbandsgemeinde, insbesondere in Berg auch die Stadt Wörth mit dem Fachmarktstandort Maximilian-Center betroffen.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche in Nachbarkommunen sind anhand der ermittelten Umsatzverteilungswerte nicht zu erwarten.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche der Verbandsgemeinde Hagenbach sind anhand der ermittelten Umsatzverteilungswerte nicht zu erwarten.
- Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde Hagenbach sowie in Nachbarkommunen sind durch die Planung nicht zu erwarten.
- Das Vorhaben ist kongruent zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung
- Das Vorhaben entspricht der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes 2013.

Somit ist die geplanten Verlagerung und Vergrößerung des Einkaufsmarktes auf eine Verkaufsfläche von 1.400 m² als verträglich im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Errichtung des geplanten großflächigen Einkaufsmarktes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für Nahversorgung gemäß § 11 BauNVO erforderlich. Zur Einhaltung der raumordnerischen Vorgaben wird dabei die Zulässigkeit auf einen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.400 m² beschränkt.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf bestehende Versorgungseinrichtungen wird das zulässige Sortiment des geplanten Einkaufsmarktes eingeschränkt. Nur in deutlich reduziertem Umfang dürfen Arzneimittel, Blumen und Dekoration sowie Schreibwaren verkauft werden.

Weiterhin ist im Sondergebiet die Ansiedlung eines Regionalmarktes zum Vertrieb von regionalen Erzeugnissen zulässig. Die Verkaufsfläche dieses Marktes soll sich deutlich der des Vollsortimenters unterordnen und wird daher auf 20 m² beschränkt. Ebenso wird eine gastronomische Einrichtung mit einer Gastraumgröße von max. 100 m² zugelassen, die auch in Kombination mit dem Einkaufsmarkt betrieben werden kann.

Für den Betrieb des Einkaufsmarktes wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches die Einhaltung der Lärmrichtwerte gemäß TA Lärm bestätigt. Die in dem Gutachten genannten Betriebsvoraussetzungen sind dabei zu beachten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Dies entspricht gemäß § 17 BauNVO dem maximal zulässigen Wert und gestattet eine effiziente Ausnutzung des Baugrundstückes. Eine Überschreitung dieses Wertes ist jedoch auch ausnahmsweise nicht zulässig. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen können die Bodenfunktionen in Teilen erhalten werden.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder einer Zahl der Vollgeschosse ist bei Errichtung gewerblicher Bauten wenig zweckdienlich und erfolgt aus diesem Grund nicht. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe in ausreichendem Maß gesteuert werden.

Der geplante Einkaufsmarkt befindet sich am Ortseingang von Hagenbach, die maximal zulässige Gebäudehöhe, gemessen bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. OK Attika, wird aus diesem Grund auf 114,50 m ü. NN begrenzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe, gemessen von der Höhe der Landesstraße 540, von ca. 7,50 m. Gemessen von der maximal zulässigen Aufschüttungshöhe von 106,50 m ü NN entspricht dies einer Gebäudehöhe von ca. 8 m.

7.3 Nebenanlagen

Für den Betrieb eines Einkaufsmarktes sind Nebenanlagen in Form von Einhausungen für Einkaufswagen oder Abfallsammelstellen erforderlich. Allerdings sind übermäßige Dimensionierungen von Nebenanlagen städtebaulich unerwünscht. Aus diesem Grund wird die Kubatur und Höhe von Nebenanlagen beschränkt.

7.4 Bauweise

Der projektierte Einkaufsmarkt besitzt eine Gebäudelänge von über 50 m. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt.

7.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carpports)

Die Errichtung eines Einkaufsmarktes ist notwendigerweise mit der Bereitstellung einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen verbunden. Im Allgemeinen wird dabei die erforderliche Zahl überschritten, um zu allen Tageszeiten ausreichend Kundenstellplätze anbieten zu können.

Garagen und Caports besitzen bei Einkaufsmärkten eine eher untergeordnete Bedeutung und dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Der überwiegende Anteil der erforderlichen Stellplätze wird dagegen in Form von offenen Stellplätzen nachgewiesen. Diese sind aus diesem Grund auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen. Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind offene Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

7.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Gemäß § 22 Straßengesetz Rheinland-Pfalz besteht außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze entlang der Landesstraße 540 eine Anbaubeschränkungszone, in der die Errichtung von Hochbauten und Werbeanlagen unzulässig ist. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität, Speyer, konnte diese Zone teilweise reduziert werden.

Offene Stellplätze mit ihren Zufahrten können auch innerhalb der Anbaubeschränkungszone zugelassen werden, wenn eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der L 540 ausgeschlossen werden kann.

7.7 Zu- und Ausfahrtsverbot

Entlang der L 540 ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt, um eine Störung des fließenden Verkehrs zu verhindern. Der Einkaufsmarkt darf damit ausschließlich über den Kreisverkehr sowie den abzweigenden Ast angefahren werden.

7.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

Die oberirdische Führung von Versorgungsleitungen führt zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung des Baugebietes und ist aus diesem Grund nicht zulässig.

Durch das Plangebiet führt eine 20-kV-Freileitung, diese wird zur Umsetzung des Bauvorhabens verlegt.

Ebenfalls gequert wird das Plangebiet durch die Verrohrung des Seegrabens. Diese beginnt an der südlichen Geltungsbereichsgrenze und verläuft nach Norden unter der Landesstraße sowie den daran anschließenden Sportanlagen. Eine Überbauung der Verrohrung ist grundsätzlich möglich und seitens des Vorhabenträgers vorgesehen.

7.9 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Aus ökologischen Gründen sowie zur Entlastung der örtlichen Kanalisation darf anfallendes Oberflächenwasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Stattdessen ist Oberflächenwasser in Mulden zu sammeln und zu versickern. Hierfür ist im Bebauungsplan eine entsprechende Maßnahmenfläche am Seegraben festgesetzt.

7.10 Flächen zur Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Das Plangebiet wird gequert durch eine 20 kV-Freileitung. Hierfür ist im Bebauungsplan ein Schutzstreifen festgesetzt, der nicht überbaut werden darf. Eine Überbauung des Plangebietes ist erst zulässig, wenn die Leitung seitens des Versorgers verlegt wurde.

7.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anfallendes Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit vor Ort versickern. Überschüssiges Wasser soll dem Seegraben zugeführt werden. Zu diesem Zweck wird im Freihaltestreifen zum Seegraben eine Maßnahmenfläche festgesetzt. Diese dient der Ausbildung von Versickerungsmulden.

Darüber hinaus sollen durch weitere Maßnahmenflächen eine Aufwertung des Wiebelsbaches sowie die Extensivierung von Landwirtschaftsflächen erfolgen. Beide Maßnahmen dienen dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Durch eine angemessene Ausgestaltung der Beleuchtung kann am Ortsrand die Anlockung von Insekten gemindert werden. Aus diesem Grund sind Beleuchtungen von Gebäuden, Betriebsgelände sowie von Verkehrsflächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.

Weiterhin werden aus Gründen des Artenschutzes Zeitbeschränkungen für die Räumung des Baufeldes, insbesondere der Rodung von Bäumen und Gehölzen festgesetzt.

7.12 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen

Zur Verminderung von Lärmemissionen aus dem Plangebiet sind Fahrwege der Stellplatzanlage zu asphaltieren oder mit einer lärmarmen Pflasterung zu versehen. Darüber hinaus ist das Anlieferungsbauteil in massiver Bauweise zu errichten. Die Ladekante ist mit einer Überdachung zu versehen, um Geräusche bei der Entladung von Lkws zu reduzieren.

7.13 Pflanzgebote

Zur besseren Einbindung des Gebäudekörpers in den Landschaftsraum werden Pflanzgebote zur Herstellung einer Randeingrünung festgesetzt. Vorgegeben wird die Anpflanzung einer mindestens zweireihigen Hecke.

Weiterhin werden Vorgaben gemacht zur Anpflanzung von Laubbäumen bei der Anlage von Pkw-Stellplätzen. Damit soll die Durchgrünung des Gebietes verbessert und die Aufheizung bei Sonneneinstrahlung vermindert werden.

7.14 Pflanzbindungen

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind.

7.15 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

Zum artenschutzrechtlichen wie auch zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden zwei Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese werden im Umweltbericht beschrieben.

8 Örtliche Bauvorschriften

8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Lage des Gebäudes am Ortsrand von Hagenbach sowie der L 540 und der direkten Angrenzungen an den Landschaftsraum werden an die Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Die Farb- und Materialauswahl soll unauffällig sein und die Einbindung in die Landschaft unterstützen.

8.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Die Dachform von Gebäuden richtet sich nach betriebsbedingten Erfordernissen sowie dem gewählten architektonischen Konzept und wird aus diesem Grund nicht vorgegeben. Allerdings wird zur Vermeidung von übermäßig hohen Dächern, welche zu einer optischen Beeinträchtigung des Ortsrandes führen könnten, die Dachneigung auf max. 10 Grad begrenzt.

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten hat die Dachdeckung in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. Dachdeckungen aus unbeschichteten Kupfer, Zink oder Blei sind dabei nicht zulässig, da sie zu einer Belastung des Grundwassers mit Schwermetallen führen können. Aus ökologischen Gründen sind Dachbegrünungen und Solaranlagen allgemein zulässig.

8.3 Zulässigkeit von Werbeanlagen

Die übermäßige Dimensionierung von Werbeanlagen führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes. Aus diesem Grund werden Werbeanlagen hinsichtlich ihrer Anordnung und Größe beschränkt. Dabei ist auch auf die Wahrung der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße zu achten.

8.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Eine übermäßige Aufschüttung der Baufläche ist aus ökologischen sowie städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Daher darf sich das Erdgeschossniveau der Einkaufsmärkte maximal 0,5 m über der bestehenden Geländeoberfläche, gemessen am bestehenden Geh- und Radweg befinden. Dies entspricht einer Höhe von 106,50 m ü. NN.

8.5 Einfriedungen und Stützmauern

Die massive Einfriedung von Baugrundstücken ist städtebaulich unerwünscht und wird daher nicht zugelassen. Einfriedungen sind als Hecke oder Drahtzäune auszuführen. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz sind dabei aus optischen wie ökologischen Gründen nicht zulässig.

Zur Wahrung des Freiraumprofils ist zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

8.6 Müllbehälter

Müllsammelstellen und Lagerflächen können zu optischen Beeinträchtigungen führen und sind daher mit einem Sichtschutz zu versehen oder einzugrünen.

9 Verkehr

Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung zur Landesstraße 540, welche Hagenbach mit Berg (Pfalz) und über die K 19 sowie die B 9 mit Kandel verbindet. Eine gute verkehrliche Erreichbarkeit des Marktes ist daher gewährleistet.

Die interne Erschließung erfolgt über einen neu anzulegenden Kreisverkehr an der L 540. In einer Studie im Vorfeld der vorliegenden Planung wurden dabei verschiedene Varianten untersucht und mit dem LBM Speyer abgestimmt. Der Kreisverkehr wird dabei mit einem Durchmesser von 40 m vorgesehen. Über einen südlich abzweigenden Ast kann die Anbindung des Marktes erfolgen. Dessen Fahrbahnbreite beträgt mindestens 3,25 m, so dass ein problemloses Begegnen von zwei LKW möglich ist. Ein nördlich abzweigender Ast stellt die Verbindung zu einer Gärtnerei am Geranienweg her, wobei der Graben des Wiebelsbaches neu gequert wird. Die Fahrbahnbreite von 4,0 m ist für Kunden- und Anlieferverkehr ausreichend. Langfristig ist auf dem Areal der bestehenden Sportplätze nördlich an das Plangebiet anschließend die Realisierung eines Wohngebietes angedacht. Aus diesem Grund wird der nördliche Ast am Kreisverkehr bereits ausreichend dimensioniert, um das zukünftige Wohngebiet über diesen zu erschließen.

Für Fußgänger und Radfahrer besteht auf der Südseite der L 540 ein entsprechender asphaltierter Weg. Die Planung sieht eine Führung dieses Weges südlich um den Kreisverkehr vor. Im Norden dient ein bestehender Fußweg an der L 540 der fußläufigen Erschließung des Sportplatzes. In Weiterführung dieses Fußweges werden die Grünanlage mit dem Bildstock sowie der Geranienweg erreicht.

Durch das Plangebiet verläuft ein Feldweg, welcher bei Umsetzung der Planung abgeschnitten wird. Um die Erreichbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen auch weiterhin zu sichern, soll auf dem südlich des Plangebietes gelegenen Flurstück 3442 eine Querverbindung zu einem weiteren Feldweg (Flurstück 3453/2) angelegt und somit das Feldwegenetz geschlossen werden.

Der für das Plangebiet relevante öffentliche Nahverkehr besteht aus der Buslinie 551 von Kandel über Hagenbach nach Wörth. Die nächstgelegenen Haltestellen sind dabei Hagenbach Friedhofsstraße und Hagenbach Barbarossaplatz. Die Anlage einer zusätzlichen Haltestelle ist durch die Planung nicht erforderlich.

10 Technische Infrastruktur

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Pfalzwerke AG in Ludwigshafen. Die Wasserversorgung ist durch Erweiterung des bestehenden Netzes gesichert.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Nordöstlich des Baugebietes befindet sich ein bestehender Schmutzwasserkanal, in den anfallendes Schmutzwasser aus dem Baugebiet eingeleitet werden kann. Anfallendes Regenwasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Zu diesem Zweck werden im Freihaltestreifen zum Seegraben Versickerungsmulden und ein Notüberlauf in den Seegraben angelegt. Niederschlagswasser der Verkehrsflächen kann über eine geeignete Ableitung z.B. in straßenbegleitenden Gräben oder Versickerungsmulden versickern bzw. in Form eines Notüberlaufs in den Wiebelsbach nördlich der Landesstraße geleitet werden.

Der Seegraben verläuft an der südlichen Geltungsbereichsgrenze bevor er das Plangebiet von Süd nach Nord in Form einer Verrohrung unterquert. Für die Realisierung des projektierten Marktes ist eine Verlegung dieser Verrohrung wahrscheinlich.

11 Umweltbericht

Für Bebauungspläne ist gemäß § 3 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Darin finden sich auch Aussagen zum Artenschutz.

Der Umweltbericht liegt der Begründung als separater Bestandteil bei.

12 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche	2,22 ha	100 %
Baufläche	0,77 ha	34,6 %
Grünfläche	0,83 ha	37,4 %
Landwirtschaftsflächen	0,17 ha	7,7 %
Verkehrsfläche	0,45 ha	20,3 %