



Stadt Bad Sobernheim  
Bebauungsplan  
„In der Langgewanne, Im Beilchen, 10. Änderung“

---

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus:

- der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und
- der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Synopse vom 09.09.2022  
zur  
Entwurfssfassung vom März 2022

Erstellt im Auftrag der  
**Stadt Bad Sobernheim**  
durch



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs  
Roland Kettering  
Dipl. Ing. Peter Riedel  
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern  
Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de

**A) Hinweise zur Würdigung von Eingaben aus den Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim hat in seiner Sitzung am 04.05.2021 über die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen beraten, jedoch keinen förmlichen Beschluss gefasst.

Die erforderlichen Beschlüsse wurden in der Sitzung vom 30.03.2022 „nachgeholt“.

Soweit nun im Zuge der Offenlage auf Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen wurde, wird daher hier auf die Beratungsunterlagen der Sitzung vom 04.05.2021 sowie deren förmlichen Würdigung vom 30.03.2022 verwiesen.

**B) Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Stadtrat der Stadt Bad Sobernheim hat am 04.05.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bebauungsplan „In der Langgewanne, Im Beilchen – 10. Änderung“ gefasst und die Verwaltung ermächtigt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Zeitraum 22.04.2022 bis zum 09.05.2022 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.04.2022, die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen **3 Eingaben** ein, über deren Berücksichtigung durch den Stadtrat zu beraten und entscheiden ist.

- Hahn Fachmarktzentrum Bad Sobernheim GmbH & Co. KG, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Rotthege (11.05.2022)
- Dirk Rossmann Immobilien und Grundbesitz GmbH vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Lenz und Johlen (16.05.2022)
- Böcking Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG und Beinbrech GmbH & Co. KG vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Merk Schlarp & Partner (16.05.2022)

**C) Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

Parallel zur Offenlage der Planung erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 19.04.2022 insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 09.05.2022 abzugeben.

(1) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen **keine Stellungnahmen** ein:

1. Deutsche Telekom AG, Bauherren-Beratungsbüro
2. Einzelhandelsverband, Regierungsbezirk Koblenz
3. Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH
4. Stadtverwaltung Stadt Bad Sobernheim, Fachbereich 2
5. Stadtverwaltung Stadt Bad Sobernheim, Fachbereich 3
6. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht

7. Verbandsgemeinde Kirner Land
8. Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe
9. Pfalzgas GmbH
10. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
11. Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan
12. Kreisverwaltung Bad Kreuznach (01.10.2021)
  - Abfallwirtschaftsbetrieb

Es ist davon auszugehen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die keine Stellungnahme abgegeben haben, ihre Belange von der vorgesehenen Bebauungsplanung nicht berührt sehen.

- (2) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Rückmeldung ein, es wurden jedoch **weder Einwände, noch Hinweise** vorgetragen. Aus diesem Grund wurde auf einen Abdruck der Stellungnahmen verzichtet. Ein Beschluss über diese Stellungnahmen ist ebenfalls nicht erforderlich.
  1. DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Abt. Landentwicklung und Bodenordnung (29.04.2022)
- (3) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ging eine Rückmeldung ein, es wurden **Hinweise vorgetragen**, die zur Kenntnis genommen werden sollten, jedoch **keinen Beschluss des Stadtrats** erfordern:
  - Keine
- (4) Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange **haben eine Stellungnahme und/oder Hinweise abgegeben**, über deren Berücksichtigung durch den Stadtrat zu beraten und zu entscheiden ist bzw. deren Ausführungen zur Kenntnis genommen werden sollte:
  1. Handelsverband Mittelrhein e.V., Zweigstelle Kaiserslautern (13.05.2022)
  2. Kreisverwaltung Bad Kreuznach (10.05.2022)
    - Untere Landesplanungsbehörde
    - Untere Bauaufsichtsbehörde
    - Untere Naturschutzbehörde
    - Untere Wasserbehörde
  3. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach (11.05.2022)
  4. RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH. (12.05.2022)
  5. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz (10.05.2022)
  6. Deutsche Telekom Technik GmbH (16.05.2022)
  7. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (13.05.2022)

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### **Böcking Grundstücksverwaltung GmbH & Co.KG und Beinbrech GmbH & Co. KG vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Merk Schlarb & Partner Stellungnahme vom 16.05.2022**

...in Ergänzung unserer Stellungnahme, die wir für die von uns vertretene Böcking Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG sowie die Firma Beinbrech GmbH & Co. KG bereits mit Schreiben vom 29.09.2021 abgegeben haben, ist nunmehr weiterhin zu erinnern:

1.

Nach wie vor fehlt die ausreichende Berücksichtigung und Beschäftigung mit dem Grundstück Gemarkung Sobernheim, Flur 8, Flurstücknummer 1688/10. Dieses Grundstück liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Stadt Bad Sobernheim für das Teilgebiet "In der Langgewanne - Im Beilchen", der nun der 10. Änderung unterworfen werden soll.

Dieses Grundstück wird zwar jetzt in den Planzeichnungen aufgeführt, eine inhaltliche Auseinandersetzung ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen und dem Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan bislang immer noch nicht.

Das Luftbild Blatt 10 der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung soll den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes wiedergeben. Das Plangebiet ist dort rot gekennzeichnet. Der dort genannte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes stimmt nicht mit der sonstigen Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches überein.

#### **Kommentierung:**

Zu den seitens der Böcking Grundstücksverwaltung GmbH & Co. KG sowie Beinbrech GmbH & Co. KG, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Merk Schlarb & Partner (Bad Kreuznach) vorgebrachten Bedenken wird wie folgt Stellung genommen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die Änderung des Bebauungsplanes „In der Langgewanne, Im Beilchen – 2. Änderung“. Das Grundstück Gemarkung Sobernheim Flur 8 Flurstück Nr. 1688/10 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit auch nicht Bestandteil der vorliegenden Änderung. Eine Überplanung findet faktisch nicht statt. Die Abgrenzung der Planzeichnung wurde zur erneuten Offenlage nicht vorgenommen, sodass die vorgetragenen Bedenken nicht nachvollzogen werden können.

Es wird angemerkt, dass der im Rahmen der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung abgebildete räumliche Geltungsbereich nicht mit dem aktuellen Geltungsbereich übereinstimmt. Daher sollte die Abbildung redaktionell angepasst werden. Da sich diese Anpassung jedoch auf den Bereich einer bereits bestehenden Verkehrsfläche (Kreisverkehr) beschränkt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Artenschutz zu erwarten.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Abbildung der artenschutzrechtlichen Voreinschätzung ist redaktionell anzupassen.

Weitere Änderungen und Ergänzungen ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.

	<p><b>Abstimmungsergebnis</b></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/>      <input type="checkbox"/>      <input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;">Ja                  Nein                  Enthaltungen</p> <p><b>Anmerkungen</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
--	--

**Dirk Rossmann Immobilien und Grundbesitz GmbH**  
**vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Lenz und Johlen**  
Stellungnahme vom 16.05.2022

<p>...unter Bezugnahme auf die <b>anliegend</b> zum Nachweis ordnungsgemäßer Bevollmächtigung beigefügte Vollmachtsurkunde zeigen wir in vorbezeichneter Angelegenheit an, dass wir die rechtlichen Interessen der Dirk Rossmann Immobilien und Grundbesitz GmbH, Isernhägener Straße 16, 30938 Burgwedel, vertreten.</p> <p>Wie Ihnen bereits bekannt ist, ist unsere Mandantin Eigentümerin des südlich des Melsbach-Geländes gelegenen Grundstücks Poststraße 20 in 55566 Bad Sobernheim, auf dem die Dirk Rossmann GmbH einen Drogeriemarkt betreibt.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandantin haben wir Sie im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 10. Änderung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen“ der Stadt Bad Sobernheim gem. §§ 4a Abs. 3, 3 Abs. 2 BauGB unter Berücksichtigung der nachfolgend dargelegten Umstände aufzufordern, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans einzustellen.</p> <p>Ausweislich der offengelegten Planunterlagen wird mit der 10. Änderung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen“ der Stadt Bad Sobernheim das Ziel der Ansiedlung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes (EDEKA) mit 3.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, eines Le-</p>	<p>Die Dirk Rossmann Immobilien und Grundbesitz GmbH, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Lenz und Johlen erhebt gegen den Bebauungsplan Bedenken. Diesbezüglich wird wie folgt Stellung genommen.</p>
--	---

<p>bensmittel-Disountmarktes (ALDI) mit 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarktes (dm) mit 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort des ehemaligen real-SB-Warenhauses an der Westtangente verfolgt.</p> <p>Hierzu sieht der Planentwurf die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ vor, das in insgesamt drei Teilbereiche gegliedert werden soll. Für diese Teilbereiche bestimmt der Planentwurf unter Ziff. 1.1.2 bis 1.1.3 der textlichen Festsetzungen:</p>	
<p>1.1.2 Zulässig im <b>Teilbereich „1“</b> sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“, hierzu gehören im vorliegenden Fall: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren,</li> <li>○ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika,</li> <li>○ Zeitungen und Zeitschriften.</li> </ul> </li> <li>• Weitere Sortimente sind auf max. 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.</li> <li>• Die Verkaufsfläche der im Teilbereich 1 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe muss mindestens 2.500 m<sup>2</sup> und darf höchstens 3.500 m<sup>2</sup> betragen.</li> </ul>	
<p>1.1.3 Zulässig im <b>Teilbereich „2“</b> sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“, hierzu gehören im vorliegenden Fall: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika</li> </ul> </li> <li>• Weitere Sortimente sind auf max. 15 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.</li> <li>• Die Verkaufsfläche der im Teilbereich 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe darf höchstens 650 m<sup>2</sup> betragen.</li> </ul>	
<p>1.1.4 Zulässig im Teilbereich „3“ sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“, hierzu gehören im vorliegenden Fall:</li> </ul>	

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren</li> <li>○ Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika</li> <li>• Weitere Sortimente sind auf max. 15 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.</li> <li>• Die Verkaufsfläche der im Teilbereich 3 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe muss mindestens 1.000 m<sup>2</sup> und darf höchstens 1.250 m<sup>2</sup> betragen.</li> </ul>	
<p>Mit diesem Festsetzungsinhalt erweist sich der Planentwurf als grober planerischer Missgriff und entgegen der Vorschrift des § 1 Abs. 1, 3 BauGB städtebaulich nicht gerechtfertigt, jedenfalls aber als abwägungsfehlerhaft im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB. Im Einzelnen:</p>	
<p><b>1.</b> Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu "leiten" (§ 1 Abs. 1 BauGB).</p> <p>Diese Leitfunktion des Bebauungsplans bzw. jeder Planänderung verlangt, dass der jeweilige Planinhalt objektiv geeignet sein muss, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen. Eine Bauleitplanung, die zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung nicht in Beziehung steht, verletzt § 1 Abs. 1 BauGB und kann schon aus diesem Grunde keinen Bestand haben. Der erforderliche Bezug zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung fehlt insbesondere bei groben und einigermaßen offensichtlichen, von keiner nachvollziehbaren Konzeption getragenen planerischen Missgriffen.</p> <p><i>vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 – IV C 105.66 –, BRS 22 Nr. 4; BVerwG, Urteil vom 5.7.1974 – IV C 50.72 –, BRS 28 Nr. 4; OVG Münster, Urteil vom 9.11.2006 – 10 D 96/04.NE –, juris</i></p> <p>Ein in diesem Sinne grober planerischer Missgriff muss hier bereits darin gesehen werden, dass sich der Bebauungsplanentwurf auf die Flächen des ehemaligen real-SB-Warenhauses an der Westtangente beschränkt und insbesondere die Flächen des bestehenden LIDL-Marktes, die gemeinsam mit den südlich gelegenen Flächen des ehemaligen real-SB-Warenhauses nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Sobernheim das sog. Nahversorgungszentrum West bilden, nicht mit umfasst. Auf diese Weise lässt sich die Ansiedlung</p>	<p><b>1.</b> Grundsätzlich muss für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zwar ein städtebauliches Erfordernis vorliegen. Das Planungserfordernis ergibt sich in diesem Zusammenhang grundsätzlich nach Maßgabe der planerischen Konzeption der Gemeinde und ist gedeckt durch die Planungshoheit als Bestandteil des Selbstverwaltungsrechts der Gemeinde, über die bauliche Gestaltung des Gemeindegebiets selbst zu bestimmen.</p> <p>Im Rahmen dieses Auswahlermessens steht es der Stadt Bad Sobernheim frei die Lage des räumlichen Geltungsbereichs anhand des planerischen Handlungsbedarfs zu bestimmen. Dieser ergibt sich im vorliegenden Fall durch den städtebaulichen Missstand eines großflächigen Leerstandes infolge der Nutzungsaufgabe des Real-Marktes.</p> <p>Zwar „... kann die Einbeziehung bislang nicht in den Entwurf aufgenommener Flächen geboten sein, wenn der BPlan Flächen mit der Folge ausspart, dass konkurrierende Nutzungen aufeinanderstoßen und ein Konflikt entsteht, der entspr. dem Gebot der Problem- und Konfliktbewältigung [...] im Rahmen der Abwägung ( § 1 Abs. 7) hätte gelöst werden müssen.“ (Gierke/Schmidt-Eichstedt: Die Abwägung in der Bauleitplanung Rn. 20), solches ist im vorliegenden Fall jedoch nicht erkennbar. Demzufolge ist eine Einbeziehung der Flächen des bestehenden LIDL-Marktes nicht erforderlich.</p> <p>Ergänzend wird hier darauf hingewiesen, dass die Stadt Bad Sobernheim aufgrund von Erweiterungsabsichten des LIDL-Marktes bereits in 2018 ein eigen-</p>

<p>städtebaulich verträglicher Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Nahversorgungszentrums West nicht in einer dem Gebot des § 1 Abs. 1, 3 BauGB gerecht werdenden Art und Weise steuern.</p>	<p>ständigen Planaufstellungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen hat, so dass auch vor diesem Hintergrund keine Notwendigkeit gesehen wird, das Grundstück erneut zu überplanen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sollten die vorgetragenen Bedenken zurückgewiesen werden.</p>
<p><b>2.</b> Die beabsichtigte Änderung verstößt zudem gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander gerecht abzuwägen sind.</p> <p>Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung der Belange nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.</p> <p><i>vgl. BVerwG, Urteil vom 5.7.1974 – IV C 50.71 –, BRS 28 Nr. 4</i></p> <p>Als ursächlich für die Fehlerhaftigkeit der Abwägungsentscheidung über den Änderungsentwurf muss im Wesentlichen der Umstand erkannt werden, dass sich die Entscheidung auf die „Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes, Aldi LM-Discounters, dm-Drogeriemarktes in Bad Sobernheim“ der ecostra vom 1. März 2021 (nachfolgend Auswirkungsanalyse genannt) stützt, den dort festgestellten, vorhabenbedingten Folgewirkungen in der Planänderung allerdings nicht hinreichend Rechnung trägt.</p> <p>Das im Auftrag der Stadt Bad Sobernheim im Jahr 2017 durch die GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH erarbeitete, fortgeschriebene Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Sobernheim empfiehlt ausdrücklich, den bestehenden Standort unserer Mandantin angrenzend an das Melsbach-Gelände zu stärken (vgl. S. 48, Übersicht 3 des Einzelhandelskonzeptes 2017) und im Bereich des jetzigen Plangebietes an der Westtangente eine Ausdehnung der zentrenrelevanten Sortimente, insbesondere Neuansiedlungen von großflächigen Betrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment zu vermeiden (vgl. S. 72 des Einzelhandelskonzeptes 2017), um die bereits heute durch Leerstände geprägte Innenstadt Bad Sobernheims nicht weiter zu schwächen.</p>	<p><b>2.</b> Der Einwender trägt vor, dass die Bebauungsplanänderung das Abwägungsgebot auf Grundlage der Auswirkungsanalyse von ecostra von März 2021 verletzen würde.</p> <p>Der Einwender vermengt in seiner Stellungnahme die Aussagen des Einzelhandelskonzeptes zu den Punkten „Nahversorgungszentrum West“ und „Ergänzungsstandort Westtangente“. So führt die GMA auf Seite 72 des Konzeptes zum Nahversorgungszentrum West aus, dass gegenüber der heutigen Situation keine wesentliche Ausdehnung zentrenrelevanter Sortimente erfolgen sollte, um die Innenstadt Bad Sobernheims nicht weiter zu schwächen.“ Für den Ergänzungsstandort wird hingegen die Empfehlung ausgesprochen die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten planungsrechtlich auszuschließen.</p>



Darüber hinaus empfiehlt das Einzelhandelskonzept in der Übersicht der Steuerungsempfehlungen die Ansiedlung mit großflächigen und nicht großflächigen nahversorgungsrelevanten Kernsortiment ausdrücklich.

Abbildung 15: Übersicht Steuerungsempfehlungen

Ansiedlung in ... mit ...		Hauptzentrum	Nahversorgungszentrum	Ergänzungsstandort	sonstige Lagen		
		Innenstadt			Nahversorgungsstandort	siedlungs-räumlich integrierte Lage	Siedlungs-räumlich nicht integrierte Lage
nahversorgungsrelevantem Kernsortiment	großflächig	✓	✓	✗	✗**	✗**	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✗	Ⓢ	Ⓢ	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	Ⓢ	✗	✗	✗	✗
nicht zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig	✓	✓	✓	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	✓	✓	✗

✓ Ansiedlung möglich und städtebaulich zu empfehlen  
 ✓ Ansiedlung möglich, aber städtebaulich nicht zu empfehlen  
 ✗ Ansiedlung nicht möglich  
 Ⓢ Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen  
 \*\* aufgrund Ziel 5B, LEP IV kein großflächiger Einzelhandel zulässig

GMA-Empfehlungen 2016

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept, GEMA 2017, S. 72

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums. Durch die Planung erfolgt zudem keine Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente. Es erfolgt sogar eine Reduzierung der Verkaufsfläche gegenüber dem ehemaligen Real-Markt.

Vor diesem Hintergrund sollten die vorgetragenen Bedenken nicht geteilt werden.

Eine in diesem Sinne gegenteilige, nämlich die Innenstadt weiter schwächende Entwicklung soll nunmehr über die 10. Änderung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen“ der Stadt Bad Sobernheim eingeleitet werden. Obwohl (1.) Bad Sobernheim und die umliegenden Städte und Gemeinden (u.a. Waldböckelheim, Meisenheim, Kirn) durch eine bereits im Bestand hohe Wettbewerbsintensität bei gleichzeitig relativ geringem Einwohnerpotential im näheren Einzugsgebiet geprägt sind (vgl. S. 81 der Auswirkungsanalyse) und (2.) das Warenangebot im Sortimentsbereich „Nahrungs- und Genussmittel“ mit einem Wert von 295 und im Sortimentsbereich „Gesundheit / Körperpflege“ mit einem Wert von 196 eine deutlich überörtliche Zentralität aufweist (vgl. Abb. 10, S. 43 des Einzelhandelskonzepts 2017), sollen mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu „dem leistungsfähigsten Nahversorgungsstandort in Bad Sobernheim“ mit „deutlich überörtlicher“ räumlicher Ausstrahlungswirkung (vgl. S. 82 der Auswirkungsanalyse, Hervorhebungen durch den Unterzeichner) geschaffen werden.

Es verwundert daher nicht, dass die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis gelangt, dass „auf einzelbetrieblicher Ebene [...] innerhalb des ZVB Innenstadt beim Rossmann- Drogeriemarkt mit insgesamt ca. 0,7 Mio. € der höchste Umsatzabzug zu verzeichnen [ist], [...] die entsprechende Umsatzumverteilungsquote [...] mit insgesamt ca. 22,8 % (dabei sogar ca. 36,1 % bei NF 1) in einem sehr hohen Bereich [liegt]“ und der bestehende Drogeriemarkt damit in seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit „deutlich beeinträchtigt“ wird (vgl. S. 83 der Auswirkungsanalyse).

Selbst nach dem Ergebnis der von der Vorhabenträgerin in Auftrag gegebenen Auswirkungsanalyse ist eine Betriebsaufgabe des Drogeriemarktes auf dem Grundstück unserer Mandantin „aufgrund der eigentlich guten Standortlage und einer verbleibenden Flächenproduktivität von ca. 3.650,- € / m<sup>2</sup> VK [...] nicht zwangsläufig“ zu erwarten (vgl. S. 83 der Auswirkungsanalyse).

Eine Betriebsaufgabe die aus gutachterlicher Sicht „nicht zwangsläufig“ zu erwarten ist, ist, das zeigen vergleichbare Beispiele in anderen Städten, regelmäßig sicher zu erwarten.

Es steht daher zu vermuten, dass die Auswirkungsanalyse auch aus diesem Grunde empfiehlt, „die Verkaufsflächendimensionierung des geplanten dm-Drogeriemarktes ggf. in gewissem Maße zu reduzieren, um die möglichen Umsatzumverteilungen gegenüber dem Rossmann-Drogeriemarkt abzuschwächen“ (vgl. S. 86 der Auswirkungsanalyse).

Dieser Empfehlung folgt die beabsichtigte Planänderung allerdings nicht. Die Planung sieht

Soweit der Einwander auf die Empfehlung der Auswirkungsanalyse von ecostra (März 2021) zur Reduzierung der Verkaufsflächen im Teilbereich 2 verweist, wird hier darauf hingewiesen, dass sich der Stadtrat mit diesem Aspekt bereits inhaltlich auseinandergesetzt hat und unter Berücksichtigung der gutachterlichen Ausführungen eine Verträglichkeit der Planung – auch bei einer Verkaufsflächenobergrenze von 650 m<sup>2</sup> - sieht.

Im Übrigen wird die in den Raum gestellte Behauptung, dass „eine Betriebsaufgabe die aus gutachterlicher Sicht „nicht zwangsläufig“ zu erwarten ist regelmäßig sicher zu erwarten“, u.a. vor dem Hintergrund des vorhandenen Kaufkraftpotenzials im entsprechenden Sortiment, nicht geteilt.

<p>in Teilbereich 2 des sonstigen Sondergebietes (SO) ausdrücklich die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer der in der Auswirkungsanalyse zugrunde gelegten Größenordnung entsprechenden Verkaufsflächengröße von bis zu 650 m<sup>2</sup> vor.</p> <p>Planungsrechtlich zulässig wäre es nach der derzeitigen Planungskonzeption darüber hinaus sogar, dass sich ggfs. weitere Drogeriemärkte in den Teilbereichen 1 und 3 des sonstigen Sondergebietes mit bis zu 3.500 m<sup>2</sup> bzw. 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansiedeln. Denn das Sortiment „Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika“ ist in allen Teilbereichen des geplanten Sondergebietes gleichberechtigt zulässig.</p> <p>Es bleibt daher nur am Rande zu erwähnen, dass die Auswirkungsanalyse weiter davon ausgeht, der geplante Lebensmittel-Discountmarkt (ALDI) werde seinen derzeitigen Standort am Johannisplatz aufgeben und in das Plangebiet verlagern (vgl. S. 1 der Auswirkungsanalyse), ohne das auch nur untersucht wäre, welche mögliche Nachnutzung an dem derzeitigen Standort am Johannisplatz auf Grundlage der in der Vergangenheit erteilten Baugenehmigungen zulässig wäre. Jedenfalls fehlt es an einer Sicherung der gutachterlichen Annahme über einen möglichen Verzicht des Berechtigten auf die für den Altsandort erteilten Baugenehmigungen sowie ergänzende bauleitplanerische Festsetzungen zur Steuerung der künftigen Nutzungen am Johannisplatz. Dieser Sicherung bedarf es, wenn und soweit die Abwägungsentscheidung über die 10. Änderung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen“ der Stadt Bad Sobernheim abwägungsfehlerfrei auf die Auswirkungsanalyse der ecostra vom 1. März 2021 gestützt werden soll.</p>	<p>Jedoch stellt der Einwender zurecht fest, dass Drogeriewaren in allen Teilbereichen gleichberechtigt zulässig sind. Planungsrechtlich wäre zwar eine Ansiedlung von Drogeriemärkten in den Teilbereichen 1 und 3 des sonstigen Sondergebietes mit bis zu 3.500 m<sup>2</sup> bzw. 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich, „auch wenn dies bei einer realistischen Betrachtung als völlig unwahrscheinlich einzu-stufen ist, da es [...] [keine] Drogeriemärkte [...] gibt, welche mit ihrem Kernsortiment auch nur annähernd diese Flächengrößen erreichen. Unabhängig davon gäbe es auch in Anbetracht des erschließbaren Einzugsgebietes und der hier verfügbaren Kaufkraftvolumina in keinem Fall eine wirtschaftliche Basis für solche Märkte.“</p> <p>Nichtsdestotrotz wird eine Anpassung der textlichen Festsetzung empfohlen, um die gleichberechtigte Zulässigkeit von Drogeriewaren in den Teilbereichen zu ändern.</p> <p>Die Änderung bedingt die Durchführung einer zweiten erneuten Offenlage, deren Durchführung der Rat in seiner Sitzung vom 23.06.2022 beschlossen hat.</p> <p>Es wird zurecht darauf hingewiesen, dass die Auswirkungsanalyse von einer Verlagerung des bestehenden Aldi-Standortes am Johannisplatz ausgeht. Soweit in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen wird, dass in den Planunterlagen eine Aussage hinsichtlich der Sicherung der gutachterlichen Annahmen fehlt, sollte dieses zur Kenntnis genommen werden.</p> <p>Dieser Aspekt wurde zwischenzeitlich aufgegriffen. Die Stadt Bad Sobernheim hat mit dem Eigentümer eine Betriebsbeschränkung abgeschlossen, die eine Nachnutzung des Standortes am Johannisplatz durch Betriebe mit dem Kernsortiment Lebensmittel und Drogeriewaren ausschließt.</p> <p>Somit ist davon auszugehen, dass den vorgetragenen Bedenken in adäquater Form Rechnung getragen wurde.</p>
<p>Aus Sicht unserer Mandantin kann daher im Ergebnis nur davor gewarnt werden, die beab-</p>	

sichtige Planänderung zu beschließen, da sie eine weitere Funktionsschwächung und Verödung der Innenstadt erwarten lässt, die die Nahversorgungsfunktion gefährdet.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der Dirk Rossmann Immobilien und Grundbesitz GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Unter Berücksichtigung, dass der Stadtrat am 23.06.2022 die anwaltlichen Anregungen hinsichtlich der gleichberechtigten Zulässigkeit von Drogeriewaren in den einzelnen Teilbereichen aufgegriffen und durch eine Planänderung begegnet ist und zudem zwischenzeitlich die Eintragung der Dienstbarkeit zwischen der Stadt Bad Sobernheim und dem Grundstückseigentümer am Johannisplatz erfolgt ist, werden die vorgebrachten Bedenken und Forderungen - unter Berücksichtigung der obigen Kommentierung - nicht geteilt und zurückgewiesen.

**Abstimmungsergebnis**

Ja

Nein

Enthaltungen

**Anmerkungen**

.....  
.....  
.....

**Hahn Fachmarktzentrum Bad Sobernheim GmbH & Co. KG**  
**vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Rotthege Partnergesellschaft mbB**  
Stellungnahme vom 11.05.2022

<p>...wie Ihnen bereits aus früheren Verfahren bekannt ist, vertreten wir die Interessen der Hahn Fachmarktzentrum Bad Sobernheim GmbH &amp; Co. KG, Buddestr. 14, 51429 Bergisch Gladbach. Unsere Mandantin betreibt an der Pfaffenstraße / Kapellenstraße / Kirchstraße / Poststraße ein Fachmarktzentrum in integrierter Lage im Zentralen Versorgungsbereich von Bad Sobernheim.</p> <p><b>Wir beantragen, die geplante 10. Änderung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen“ einzustellen.</b></p> <p>Im Rahmen der erneuten und verkürzten Offenlage vom 29.04. bis 16.05.2022 begründen wir unseren Antrag wie folgt:</p> <p>Das Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich, die Abwägung ist fehlerhaft und die vorgesehene Bebauung ist nicht vereinbar mit der übergeordneten Landesplanung. Wir verweisen zur Vermeidung von Wiederholungen auf die bisherigen Einwendungen gegen die geplante 10. Änderung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen“. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ist aufgrund unzutreffender tatsächlicher Annahmen und Rechtsfehlern unzutreffend und nicht geeignet eine wirksame Abwägung und einen wirksamen Bebauungsplan zu bewirken.</p>	<p><b>Kommentierung</b></p> <p>Die Hahn Fachmarktzentrum Bad Sobernheim GmbH &amp; Co. KG, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Rotthege Partnergesellschaft mbB erhebt gegen den Bebauungsplan zahlreiche Bedenken. Diesbezüglich wird wie folgt Stellung genommen.</p>
<p><b>I. Auswirkungsanalyse der ecostra fehlerhaft</b></p> <p>Das Gutachten der ecostra ist ein Gefälligkeitsgutachten, so dass die Planung städtebaulich nicht gerechtfertigt ist, da der zentrale Versorgungsbereich durch die geplante Bebauung erheblich geschädigt würde. In der Abwägung wird unzutreffend davon ausgegangen, dass die diesseitigen Einwendungen einen Konkurrenzschutz bezwecken, was unzutreffend ist. Vorliegend wurde aufgezeigt und nachgewiesen, dass durch die Realisierung des geplanten Vorhabens der zentrale Versorgungsbereich erheblich geschädigt wird. Eine Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs liegt nach der Rechtsprechung dann vor, wenn der oder die Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich beeinträchtigt werden und nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese durch die städtebaulich nicht gerechtfertigte Planung ihre Existenzgrundlage verlieren können. In diesem Fall würde die Aufgabe der Magnetbetriebe zu einer Schädigung des zentralen Versorgungsbereichs führen und zu einem</p>	<p><b>I. Auswirkungsanalyse der ecostra fehlerhaft</b></p> <p>Nach jetzigem Kenntnisstand liegen der Stadt Bad Sobernheim als Träger der Bauleitplanung keine Anhaltspunkte vor, die die Überzeugungskraft der vorliegenden gutachterlichen Aussagen infrage stellen.</p> <p>Bzgl. Bedenken möglicher Auswirkungen wird vollumfänglich auf die Auswirkungsanalyse von ecostra aus März 2021 verwiesen. Das als „Beleg“ aufgeführte Fachgutachten von Dr. Lademann und Partner stammt aus dem Jahr 2015, behandelt inhaltlich nicht das gegenständliche Vorhaben und ist veraltet.</p>

<p>Downgrading oder gegebenenfalls sogar zu einer völligen Aufgabe des zentralen Versorgungsbereichs führen.</p> <p>Diese Gefahr ist im vorliegenden Fall mit hoher Wahrscheinlichkeit gegeben, wie das bereits mehrfach zitierte und übersandte Gutachten von Dr. Lademann und Partner belegt.</p> <p>Durch die nun vorgesehene Umwandlung des real Marktes in Flächen für Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt würde das bereits vorhandene massive Überangebot im Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Drogerieartikeln weiter verschärft.</p> <p>Denn die Umsätze pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sind bei einer Ansiedlung von Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt deutlich höher als bei dem vorhandenen real SB-Warenhaus. Davon geht auch Ecostra aus (vgl. Ecostra S. 56, 58, 65), rechnet aber die tatsächliche Kaufkraftabschöpfung künstlich klein. Denn nach den Ausführungen der Ecostra soll die Kaufkraftabschöpfung für den zentralen Versorgungsbereich nur 10,2 % (vgl. Ecostra S. 72) betragen, obwohl die Kaufkraftabschöpfungsquote im Naheinzugsbereich ca. 37 % (vgl. Ecostra S. 65) beträgt und bereits der Edeka-Markt für sich betrachtet eine dominierende Marktposition einnimmt (vgl. Ecostra S. 65). Obwohl Ecostra für die Innenstadt mit einem weiteren Umsatzrückgang durch die Realisierung der geplanten Vorhaben von 1,3 bis 1,4 Mio. € rechnet (vgl. Ecostra S. 72) werden hieraus nicht die richtigen Schlussfolgerungen gezogen; nämlich dass das geplante Vorhaben für die Innenstadt und somit den zentralen Versorgungsbereich signifikante negative Auswirkungen hat und damit nicht verträglich ist.</p> <p>Da der Umsatzrückgang für die Innenstadt bei realistischer Beurteilung noch deutlich höher ausfallen wird als die von Ecostra angenommenen 10,2 %, ist die geplante Bebauung städtebaulich nicht vertretbar. Dr. Lademann &amp; Partner hat im Rahmen der Offenlage der 9. Änderung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen“ anlässlich der Ansiedlung des Lidl-Marktes eine Verträglichkeitsanalyse vom 26. August 2015 mit dem Titel „Das Gewerbegebiet West in Bad Sobernheim als Standort für einen Lidl-Lebensmitteldiscounter“ erstellt und ist zu einem Umsatzrückgang von 36 % für die Innenstadt/den ZVB gekommen.</p> <p>Da in der Abwägung einseitig auf das geschönte Gutachten der Ecostra abgestellt wurde ist die Abwägung fehlerhaft und kann nicht zu einer wirksamen Bauleitplanung führen.</p>	
<p><b>II. Verstoß gegen § 11 Abs. 3 BauNVO</b></p> <p>Das Vorhaben verstößt darüber hinaus auch gegen § 11 Abs. 3 BauNVO.</p> <p>Großflächiger Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, 11 § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3</p>	<p>Soweit der Einwander auf massive Umsatzumverteilungen und damit negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche verweist, handelt es sich dabei um relevante Abwägungsbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.</p> <p>Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.</p>

BauNVO zu beurteilen. Danach dürfen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben keine schädlichen Auswirkungen ausgehen. Schädliche Auswirkungen sind insbesondere die Beeinträchtigung der Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich des jeweiligen Betriebes sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Nach der gesetzlichen Regelvermutung sind derartige schädliche Auswirkungen anzunehmen, falls die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Nach der Rechtsprechung des OVG Koblenz ist dabei das Vorhaben insgesamt unter Berücksichtigung aller städtebaulichen Umstände zu beurteilen. Das OVG Rheinland-Pfalz hat hierzu ausgeführt:

„Für die insoweit zu treffende Prognoseentscheidung kommt es maßgeblich auf negative Auswirkungen auf den Versorgungsbereich an. Solche sind namentlich gegeben, wenn die Funktionsfähigkeit des Versorgungsbereichs beachtlich beeinträchtigt wird, d.h. dieser seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen kann (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, a.a.O. und juris, Rn. 14). Als Maßstab hierfür kann der zu erwartende Kaufkraftabfluss herangezogen werden, wobei alle städtebaulichen Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu berücksichtigen sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, a.a.O. und juris, Rn. 16; Beschluss vom 12.2.2009, BauR 2009, 944 und juris, Rn. 9). Aufschlüsse bieten können bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben insbesondere die Verkaufsfläche des Vorhabens im Vergleich zu den im Versorgungsbereich vorhandenen Verkaufsflächen derselben Branche, die voraussichtliche Umsatzverteilung, die Entfernung zwischen dem Vorhaben und dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich, eine etwaige "Vorschädigung" des Versorgungsbereichs oder die Gefährdung eines vorhandenen "Magnetbetriebs", der maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs hat (vgl. BVerwG, Beschluss vom 12.2.2009, BauR 2009, 944 und juris, Rn. 9; Beschluss vom 17.2.2009 - 4 B 4/09 -, nur juris, Rn. 9).“

vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 02.09.2009 - 8 A 11057/08

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung ist das Vorhaben unzulässig, da durch die Umwandlung des bestehenden real SB-Marktes in eine Einzelhandelsagglomeration die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wesentlich beeinträchtigt wird. Zu berücksichtigen ist nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und der Obergerichte das Gesamtvorhaben – insbesondere die durch die geplanten Vorhaben verursachten Umsatzumverteilungen und die zusätzlich verursachte Kaufkraftverlagerung. Diese beträgt im vorliegenden Fall 36 % wie das Gutachten von Dr. Lademann & Partner beweist. In der Abwägung wurde wieder auf das Gefälligkeitsgutachten von Ecostra abgestellt und die rechtsirrigte Auffassung vertreten, dass ein Mittelzentrum wie Bad Sobernheim auch der Versorgung der

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Bad Sobernheim als kooperierendes Mittelzentrum im Sinne einer Erhaltung und Entwicklung ihrer zentraler Versorgungsbereiche (hier: Versorgungszentrum West) nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB für die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes zur Erhaltung und Verbesserung ihrer Versorgungsfunktion ausgesprochen.

Darunter fallen neben der Sicherung der vorhandenen Funktionen im Nahversorgungszentrum West auch die Umstrukturierung vorhandener Verhältnisse (vgl. Gierke/Schmidt-Eichstaedt: Die Abwägung in der Bauleitplanung, Rn. 587, 588), wie es durch die Planung am Standort Nahversorgungszentrum West vorgenommen wird.

Die inhaltlich gleichen Bedenken im Zusammenhang mit § 11 Abs. 3 BauNVO wurden bereits im Rahmen der Offenlage vorgetragen und in diesem Zusammenhang durch den Stadtrat umfassend gewürdigt.

Es haben sich zwischenzeitlich auch keine Aspekte ergeben, die eine Neubeurteilung oder -bewertung der Sachlage begründen würden.

Die vorgebrachten Bedenken sollten daher nicht geteilt werden.

Umlandgemeinden dient. Die Versorgung der Umlandgemeinden kann ausschließlich durch zentrale Versorgungsbereiche erfolgen jedoch nicht durch ein Nahversorgungszentrum, da dieses mit einem erheblichen Umsatzanteil der Versorgung der in der Umgebung (Radius von ca. 700 m) wohnenden Bevölkerung dienen muss. Eine räumliche und funktionale Verbindung zu Wohnsiedlungsgebieten besteht nicht. Im 500 m Radius um den Vorhabenstandort leben lediglich etwa 650 Einwohner. Der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt von Bad Sobernheim befindet sich in einer Entfernung von lediglich 700 m von dem Vorhabenstandort.

Die Abwägung und die Ecostra übernehmen – ohne die gebotene kritische Auseinandersetzung – mit dem – veralteten – Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017, dass es sich bei dem geplanten Standort um einen Nahversorgungsstandort handelt. Dies trifft nicht zu, da der Standort in einem Gewerbegebiet liegt und lediglich östlich geringe Wohnbebauung vorhanden ist. Zutreffend hat Ecostra den Standort als „deutlich Autokundenorientiert“ mit einer „deutlich überörtlichen Ausstrahlung“ bezeichnet (vgl. Ecostra S. 25, 30) ohne allerdings hieraus – offensichtlich dem Auftraggeber geschuldet – die richtigen Schlüsse zu ziehen. Die Bezeichnung als „Nahversorgungsstandort“ in dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 ist ein Etikettenschwindel, da der nicht integrierte Sonderstandort gegen das Integrationsgebot des LEP, Teil B, verstößt (vgl. hierzu die Ausführungen in der Stellungnahme vom 21.09.2021).

Darüber hinaus kann das geplante Vorhaben, bestehend aus einem Supermarkt (Edeka), einem Discounter (Aldi) und einem Drogerie-Fachmarkt (dm), aufgrund der Dimensionierung mit einer geplanten Verkaufsfläche von 5.400 m<sup>2</sup> nicht der wohnortnahen Grundversorgung dienen, da es aufgrund seiner Größe auf einen überörtlichen Einzugsbereich angewiesen ist. Dies hat auch Ecostra (vgl. Ecostra S. 25, 30) erkannt aber ohne jegliche eigene Begründung durch bloßen Verweis auf das Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2017 einen Nahversorgungsstandort unterstellt. Das geplante Vorhaben ist somit nicht mit einem Nahversorgungsstandort vereinbar, da es für einen Nahversorgungsstandort – falls der Standort die Voraussetzungen für einen Nahversorgungsstandort erfüllen würde – deutlich überdimensioniert ist.

Das Planvorhaben führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Zentralen Versorgungsbereichs in Bad Sobernheim. Im Rahmen des planerischen Abwägungsgebotes aus § 1 Abs. 7 BauGB ist das aus § 11 Abs. 3 BauNVO hergeleitete Beeinträchtungsverbot zu berücksichtigen, wonach sichergestellt werden muss, dass insbesondere durch Planvorhaben im Bereich des Einzelhandels zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbraucher-nahe Versorgung im Gebiet des Planvorhabens nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt



<p>werden. Eine solche Beeinträchtigung der verbrauchernahen Versorgung ist aber gerade zu erwarten. Der Vorhabenstandort befindet sich in nicht integrierter Lage in einem Gewerbe bzw. Industriegebiet.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Vielzahl der bereits jetzt vorhandenen Leerstände in der Innenstadt (vgl. Ecostra S. 18, 41) ist von einer erheblichen Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs auszugehen, so dass der prognostizierte Marktanteil von Edeka, Aldi sowie dm schädliche Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO hervorrufen wird. Vorhabeninduzierte Schließungen und Standortbereinigungen im Sinne der Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs sind aufgrund der Umsatzumverteilung zwischen den typengleichen Anbietern zu erwarten. Es ist zu befürchten, dass Magnetbetriebe in der Innenstadt; insbesondere Rossmann, der Netto Marken-Discount Betrieb und / oder der Rewe Supermarkt signifikant betroffen werden. Zu erwarten sind daher „mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt von Bad Sobernheim. Ein Verstoß gegen das städtebauliche Beeinträchtigungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegt somit vor.</p>	
<p><b>III. Verstoß gegen Landesplanung</b></p> <p>Das Planvorhaben verstößt gegen die Vorgaben der Landesplanung in Rheinland-Pfalz. Gemäß dem geltenden Landesentwicklungsprogramm (LEP), Teil B „Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge“ Punkt 3.2.3 Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen (großflächiger Einzelhandel) ist „die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (städtebauliches Integrationsgebot).“ Weiter ist geregelt: „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).“ Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen in der Stellungnahme vom 21.09.2021 verwiesen.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wird rechtsirrig davon ausgegangen, dass keine „Agglomeration“ vorliegt und hierzu die Rechtsprechung des BVerwG – unzutreffend – zitiert. Dabei wurde darüber hinaus verkannt, dass Rheinland-Pfalz für Vorhaben eine eigene Definition für das Vorliegen einer Agglomeration im LEP getroffen hat. Eine Agglomeration im Sinne der Landesplanung liegt vor, wenn zwei Betriebe (Luftlinie Tür zu Tür) unter 150 m voneinander entfernt sind. Die drei Betriebe (Edeka, Aldi, dm) sollen auf dem Grundstück in unmittelbarer</p>	<p><b>III. Verstoß gegen Landesplanung</b></p> <p>Es werden Bedenken zum Verstoß gegen die Landesplanung (Integrationsgebot und Agglomerationsverbot) vorgetragen.</p> <p>Die inhaltlich gleichen Bedenken wurden bereits im Rahmen der Offenlage vorgetragen und in diesem Zusammenhang durch den Stadtrat umfassend gewürdigt.</p> <p>Es haben sich zwischenzeitlich keine Aspekte ergeben, die eine Neubeurteilung oder -bewertung der Sachlage begründen würden.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken sollten daher nicht geteilt werden.</p>

<p>Nachbarschaft zueinander angesiedelt werden und sind damit nach den landesrechtlichen Vorgaben eine Agglomeration i.S.d. LEP Z 61.</p> <p>Gemäß der Landesplanung sind Agglomeration zu vermeiden (Agglomerationsverbot). Falls sich bereits Agglomerationsbereiche außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche gebildet haben, so sind diese als Sondergebiete des großflächigen Einzelhandels auszuweisen und in ihrem Bestand festzuschreiben. Damit ist die geplante Änderung des real Marktes in eine Agglomeration aus Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt unzulässig. Dies wurde bei der Abwägung ebenfalls verkannt und führt zur Unwirksamkeit der Satzung.</p>	
<p><b>IV. Niederschlagswasserbeseitigung nicht geregelt</b></p> <p>Die vorgesehene Dachbegrünung wird die zusätzliche Versiegelung von etwa 3.300 Quadratmeter Fläche nicht kompensieren, so dass die Situation für die Nachbargrundstücke bei Starkregenereignissen deutlich verschlechtert wird. Der Bebauungsplan enthält keine ausreichenden Festsetzungen für die Entwässerung des Planbereichs. Ausdrücklich wird in der Begründung zum Bebauungsplan auf mögliche sturzflutartige Starkregenereignisse hingewiesen, die entsprechende Maßnahmen zum Schutz der Nachbargrundstücke erforderlich machen. Die Verbandsgemeinde Nahe-Glan hat deswegen eine Einleitebeschränkung für das Grundstück verfügt. Im Bebauungsplanentwurf sind keine ausreichenden Festsetzungen zum Schutz der Nachbargrundstücke vorgesehen, um die erheblichen Wassermengen, die auf die versiegelten Stellplatzflächen auftreffen werden, zu drosseln.</p>	<p><b>IV. Niederschlagswasserbeseitigung nicht geregelt</b></p> <p>Die Behauptung, dass die vorgesehene Dachbegrünung die zusätzliche Versiegelung nicht kompensieren wird können, wird weder begründet, noch können diese Ausführungen unter Verweis auf das Entwässerungskonzept vom 11/2021 geteilt werden.</p> <p>Auch die Aussage, der Bebauungsplan enthält keine ausreichenden Festsetzungen für die Entwässerung des Planbereichs, wird nicht geteilt. Gemäß dem Entwässerungskonzept entstehen durch die Planung keinerlei Belastungen für die angrenzenden Wohngebiete. Um auf ein außergewöhnliches Maß an Sicherheit zu achten, wurden sowohl die Versickerungsanlagen, als auch die Rückhaltung auf ein Niederschlagsereignis mit 30-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt. Weiterhin wurde ein Überflutungsnachweis geführt.</p> <p>Soweit bemängelt wird, dass keine Festsetzungen vorgesehen sind, die den Umgang mit den Wassermengen, die auf die versiegelten Stellplatzflächen auftreten können, wird hier angemerkt, dass der Bebauungsplan durchaus die Möglichkeit zur Anlage von naturnah gestalteten und begrünter Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorsieht. Hinsichtlich der Anregung zur Verwendung wasserdurchlässiger Stellplatzmaterialien sei hier darauf hingewiesen, dass das vorgelegte Entwässerungskonzept für die Kundenstellplätze ein Sickerpflaster vorsieht.</p> <p>Im Übrigen verlangt der Grundsatz der Konfliktbewältigung nicht, bereits im Verfahren zur Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans einen abschließenden Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser festzusetzen. Vielmehr kann hier im Rahmen der planerischen Zurückhaltung auf das Entwässerungskonzept verwiesen werden, welches Bestandteil der Baugenehmigung sein wird.</p>

	<p>Bezüglich der Anmerkungen zu Starkregenereignissen sei gesagt, dass nicht das Plangebiet Auslöser für die auftretenden Wassermengen ist. Sondern das Plangebiet liegt, neben zahlreichen anderen Grundstücken in einer Tiefenlinie, die das bei einem Starkregenereignis obertägig abfließende Wasser nutzt. Entstehungsort sind die landwirtschaftlich genutzten Flächen, nördlich der B41 - die in einer Entfernung von ca. 100 Metern zum Plangebiet gelegen sind.</p> <p>Daher wird im Bebauungsplan bereits auf bauliche Maßnahmen hingewiesen, die ein Grundstücksbesitzer ergreifen kann, um Schäden, die durch in Gebäude eindringendes Wasser verursacht werden können, abzuwenden. Daher liegt es auch nicht im Aufgabenbereich des Grundstücksbesitzer im vorliegenden Plangebiet ergänzende Schutzmaßnahmen für die Nachbargrundstücke zu ergreifen.</p> <p>Im Übrigen wird hier darauf verwiesen, dass sich die Stadt Bad Sobernheim der Problematik bewusst ist. Das in Aufstellung befindliche Hochwasserschutzkonzept setzt sich u.a. mit dieser Thematik auseinander. Die darin vorgesehenen Maßnahmen sind gemäß Zielvorstellungen der Stadt Bad Sobernheim umzusetzen.</p>
<p><b>V. Lärmeinwirkungen für Anwohner unzumutbar</b></p> <p>Die Lärmproblematik durch die Anlieferung unmittelbar neben der Wohnbebauung muss im Bebauungsplanverfahren gelöst werden und kann nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden. Der Gutachter geht zu Unrecht davon aus, dass die erhebliche Lärmbelastung für die benachbarten Wohngrundstücke durch eine bis zu 5,50 m hohe Lärmschutzwand vermieden werden kann. Die Lärmschutzwand wird diese die Lärmbelastung nicht so weit reduzieren, was die maximal zulässigen Werte für Wohngebiete eingehalten werden.</p>	<p><b>V. Lärmeinwirkungen für Anwohner unzumutbar</b></p> <p>Die vorgebrachten Behauptungen werden weder belegt, noch können diese nachvollzogen werden. Eine Verlagerung der Lärmproblematik in das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren wird nicht vorgenommen. Es wird lediglich die Ausgestaltung des Lärmschutzes freigestellt, unter der Prämisse, dass die angrenzenden Wohnbaugrundstücke geschützt sind.</p> <p>Zur Wirksamkeit der Lärmschutzmaßnahmen wurde eine Schalltechnische Immissionsprognose erstellt. In diesem Zusammenhang wird auf deren Ergebnisse verwiesen.</p> <p>Ergänzende Maßnahmen sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse nicht erforderlich.</p>
<p><b>VI. Nichtaufhebung des bestehenden Bebauungsplans</b></p> <p>Schließlich führt auch die Nichtaufhebung des alten Bebauungsplans zur Unwirksamkeit sowohl der alten als auch der neuen Satzung. Denn beide Satzungen überlagern sich bezüglich ihres Geltungsbereichs und für den Bürger ist nicht erkennbar welche Satzung jeweils anwendbar ist. Der Plangeber muss sich entscheiden, welche Satzung künftig Anwendung finden soll und kann nicht durch das Nebeneinanderbestehen lassen von zwei unterschiedlichen Satzungen, dem Bürger aufbürden, zu entscheiden welche Satzung nun anwendbar ist. Zudem belegt die Argumentation des Plangebers in der Abwägung, dass der</p>	<p><b>VI. Nichtaufhebung des bestehenden Bebauungsplans</b></p> <p>Die vorgetragenen Bedenken zur Planklarheit können nicht nachvollzogen werden. Entgegen den Aussagen des Einwenders führt eine Nichtaufhebung des alten Bebauungsplanes nicht zur Unwirksamkeit der neuen Satzung. Wenn eine Gemeinde einen früheren Bebauungsplan durch einen neuen rechtswirksam ersetzt, verliert der alte Bebauungsplan, auch wenn er nicht rechtsförmlich aufgehoben wurde, seine frühere rechtliche Wirkung, weil über § 10 BauGB der gewohnheitsrechtlich anerkannte Rechtssatz gilt, dass die spätere Norm die</p>

<p>alte Bebauungsplan bestehen bleiben soll, damit weiterhin eine Plangrundlage vorhanden ist, falls die 10. Änderung des Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren aufgehoben wird, dass der Plangeber selbst davon ausgeht, dass die neue Satzung rechtsfehlerhaft und somit unwirksam ist. Diese Angstklausel belegt, dass dem Plangeber offensichtlich die tatsächlichen Fehleinschätzungen und die Rechtsmängel bekannt sind und er dieses Planverfahren ausschließlich im Privatinteresse des Investors durchdrücken will.</p>	<p>frühere verdrängt (Urteil vom 10. August 1990 - BVerwG 4 C 3.90 - BVerwGE 85, 289).</p> <p>Des Weiteren wurde im Sinne der Planklarheit ergänzend im Rahmen der Begründung erläutert, welche Bereiche der Planung ersetzt werden (siehe hierzu auch Kapitel F „ÜBERLAGERUNG MIT BESTEHENDEN SATZUNGEN“ / Seite 21 ff der Begründung).</p>						
<p><b>VII. Bebauungsplan enthält unwirksame Festsetzungen</b></p> <p>Der Bebauungsplanentwurf enthält mehrere Festsetzungen, die zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führen werden. Die Verkaufsfläche wird für die einzelnen Teilbereiche durch Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche begrenzt. Da auf dem ca. 27.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück – auch in den Teilbereichen – jeweils mehr als ein Einzelhandelsbetrieb errichtet werden kann, ist die Verkaufsflächenbegrenzung durch Festsetzung einer maximalen Verkaufsfläche gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts unzulässig (sog. „Windhundrennen“).</p> <p>vgl. BVerwG, Urteil vom 3. 4. 2008 - 4 CN 3/07</p>	<p><b>VII. Bebauungsplan enthält unwirksame Festsetzungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Unzulässige Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze (sog. „Windhundrennen“)</li> </ul> <p>Entgegen den anwaltlichen Ausführungen enthält der Bebauungsplan keine vorhabenunabhängige Verkaufsflächenbegrenzung zur Steuerung des Einzelhandels. So gewährleisten die getroffenen Festsetzungen, dass, unter Bezugnahme auf die einzelnen Teilbereiche, nicht mehr als ein Einzelhandelsbetrieb in diesen faktisch errichtet werden kann. Dies wird u.a. durch die getroffenen Regelungen zu Mindest- und Maximalverkaufsflächenfestsetzungen und vor dem Hintergrund sonstiger rechtlicher (Baugrenzen) und tatsächlicher (Zuschnitt des Gebiets) Beschränkungen gewährleistet.</p>						
<p><b>VIII. Fazit</b></p> <p>Das geplante Vorhaben ist unzulässig, da es gegen gesetzliche Regelungen und die Landesplanung verstößt. Die Planung ist nicht erforderlich und leidet unter erheblichen Abwägungsmängeln. In einem Normenkontrollverfahren wird der Bebauungsplan aufgehoben.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Stellungnahme des Hahn Fachmarktzentrum Bad Sobernheim GmbH &amp; Co. KG, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Rechtsanwaltskanzlei Rotthege Partnergesellschaft mbB wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken und Forderungen werden unter Berücksichtigung der obigen Kommentierung nicht geteilt und zurückgewiesen. An der Planung wird festgehalten.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis</b></p> <table style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 33%; height: 50px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 33%; height: 50px;"></td> <td style="border: 1px solid black; width: 33%; height: 50px;"></td> </tr> <tr> <td>Ja</td> <td>Nein</td> <td>Enthaltungen</td> </tr> </table> <p><b>Anmerkungen</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p>				Ja	Nein	Enthaltungen
Ja	Nein	Enthaltungen					

## Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

### STELLUNGNAHMEN OHNE BESCHLUSSERFORDERNIS

#### Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum, Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Abt. Landentwicklung und Bodenordnung, Flurbereinigungs- und Siedlungsbehörde

Stellungnahme vom 29.04.2022

... gegenüber Ihrer oben genannten Änderung des Bebauungsplans in der Stadt Bad Sobernheim bestehen aus landeskultureller und bodenordnerischer Sicht keine Bedenken. Eigenplanungen werden hierdurch nicht berührt.

#### **Kommentierung**

Das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum trägt keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung vor und weist darauf hin, dass Eigenplanungen nicht berührt werden.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen; ein Beschluss ist nicht erforderlich.**

## Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

### STELLUNGNAHMEN MIT BESCHLUSSERFORDERNIS

#### **Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V., Zweigstelle Kaiserslautern**

Stellungnahme vom 13.05.2022

... mit Schreiben vom 19.04.2022 haben Sie uns um Stellungnahme hinsichtlich der oben genannten Planung gebeten.

Nach Überprüfung der uns vorliegenden Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass gegenüber der hier vorgesehenen Planung seitens des Handelsverbandes Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. zur Zeit keine Bedenken bestehen.

Nach den uns vorliegenden Unterlagen wird mit der Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets "großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten", der kommunalen Entwicklungsabsicht der Stadt Bad Sobernheim sowie den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes Rechnung getragen.

Die durchgeführte Auswirkungsanalyse ergibt zudem, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt sowie auf die Funktion benachbarter zentraler Orte und deren Versorgungsbereiche" zu erwarten sind.

Der Handelsverband begrüßt, dass für die frei werdende Fläche des Aldi Marktes am Johannisplatz vorgesehen ist, hier keinen neuen Lebensmitteleinzelhandel anzusiedeln.

Unter diesen Voraussetzungen kann seitens des Handelsverbandes eine Zustimmung erfolgen.

#### **Kommentierung**

Der Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. trägt keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung vor.

Es wird mitgeteilt, dass die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf zur Art der baulichen Nutzung in Einklang mit der kommunalen Entwicklungsabsicht der Stadt Bad Sobernheim sowie den Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes stehen. Die Auswirkungsanalyse ergibt im weiteren „dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt sowie auf die Funktion benachbarter zentraler Orte und deren Versorgungsbereiche““.

Im Weiteren wird begrüßt, dass am Johannisplatz kein weiterer Lebensmitteleinzelhandel angesiedelt werden soll. Dies sollte zur Kenntnis genommen werden und mittels Dienstbarkeit im weiteren Verfahren gesichert werden.

#### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen ergeben sich aus der Stellungnahme gleichwohl nicht.

#### **Abstimmungsergebnis**



Ja



Nein



Enthaltungen

#### **Anmerkungen**

.....

.....

.....

Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt Bauen und Umwelt Stellungnahme vom 10.05.2022	
<p>... zum o.g. Bauleitplan nehmen wir im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:</p> <p>Als <b>Untere Landesplanungsbehörde</b> (Ansprechpartner Herr Busch):</p> <p>Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Bad Sobernheim stellt das Plangebiet als Sondergebiet "SO Verbrauchermarkt" dar. Das im vorliegenden Bebauungsplanverfahren geplante Sonstige Sondergebiet "Großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten" ist aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Seitens der Unteren Landesplanungsbehörde sind keine Anregungen und Bedenken gegen das Vorhaben vorzubringen.</p>	<p><b>Kommentierung</b></p> <p>Die Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt Bauen und Umwelt trägt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung vor.</p> <p>Nachfolgend ergeht folgende Würdigung zu den einzelnen Fachbereichen:</p> <p><b>Untere Landesplanungsbehörde</b></p> <p>Die beteiligte Behörde bestätigt, dass der vorgelegte Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt wurde.</p> <p>Dies sollte zur Kenntnis genommen werden.</p>
<p>Als <b>Untere Bauaufsichtsbehörde</b> (Ansprechpartnerin Frau Wild):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Verfahrensvermerke auf der Planurkunde sind anzupassen. Zum einen fehlt der Vermerk über die erneute Beteiligung, zum anderen bedarf es des Genehmigungsvermerkes nicht, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.</li> <li>2. Auf den separaten Textfestsetzungen ist ein Ausfertigungsvermerk vorzusehen.</li> <li>3. Wir gehen davon aus, dass die Begrünung der Lärmschutzwand (Maßnahme 7) von beiden Seiten aus zu erfolgen hat. Sollte dies anders vorgesehen sein, bitten wir um Klarstellung.</li> </ol>	<p><b>Untere Bauaufsichtsbehörde</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Und 2.) Die Verfahrensvermerke sollten gemäß den Eingaben der Unteren Bauaufsichtsbehörde angepasst werden.</li> <li>3. Die Untere Bauaufsichtsbehörde geht richtig davon aus, dass die Lärmschutzwand beidseitig zu begrünen ist. Eine Klarstellung der Festsetzung ist daher nicht erforderlich.</li> </ol>
<p>Als <b>Untere Naturschutzbehörde</b> (Ansprechpartnerin Frau Herzog):</p> <p>Da die naturschutzfachliche Planung im Vorfeld mit uns abgestimmt wurde, werden über die hier eingereichte Planung hinaus keine weiteren Hinweise oder Bedenken vorgetragen.</p>	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde trägt keine Bedenken vor, da die Planung bereits im Vorfeld abgestimmt wurde.</p>
<p>Als <b>Untere Wasserbehörde</b> (Ansprechpartner Herr Fuchs):</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen in den vorherigen Beteiligungsverfahren, die</p>	<p><b>Untere Wasserbehörde</b></p> <p>Die Untere Wasserbehörde verweist auf ihre Stellungnahmen der bisherigen Verfahren. Diese wurden bereits umfassend durch den Stadtrat gewürdigt.</p>

<p>nach wie vor zu beachten sind.</p> <p>Zur Frage der festgestellten PCB-Belastung (s. ergänzender Geotechnischer Bericht) verweisen wir auf die Bewertung der SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz als Obere Bodenschutzbehörde. Wir gehen davon aus, dass die späteren Aushubmaßnahmen unter ingenieurgeologischer / bodenschutzrechtlicher Begleitung stattfinden werden und die Zwischenlagerung sowie die ordnungsgemäße Entsorgung der belasteten Aushubmassen entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen erfolgen wird.</p>	<p>Bzgl. der festgestellten PCB-Belastung wird auf die Stellungnahme der der SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz als Obere Bodenschutzbehörde verwiesen. In diesem Zusammenhang sind von der Behörde keine ergänzenden Hinweise eingegangen.</p> <p>Ergänzend wird empfohlen, dass der Hinweis zur PCB Belastung in den Planunterlagen ergänzt werden sollte.</p> <p>Im Weiteren werden Hinweise zum Umgang mit Aushubmassen gegeben, die nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung sind, sondern im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu beachten sind.</p>
<p>Redaktioneller Hinweis: In der Begründung zum Bebauungsplan sollte auf Seite 36, Nr. 1.2 noch SGD Süd in SGD Nord korrigiert werden.</p>	<p>Der redaktionelle Hinweis sollte zur Kenntnis genommen und die Planunterlagen entsprechend korrigiert werden.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Stellungnahme der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt Bauen und Umwelt wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird ergänzend zur Kenntnis genommen, dass der vorgelegte Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.</p> <p>Im Weiteren sind die Planunterlagen gemäß Kommentierung redaktionell anzupassen. Die Planunterlagen sind mit Blick auf die PCB Belastung zu ergänzen. Weitere Änderungen und Ergänzungen ergeben sich daraus nicht.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <input data-bbox="1361 954 1478 1050" type="checkbox"/> Ja         </div> <div style="text-align: center;"> <input data-bbox="1536 954 1653 1050" type="checkbox"/> Nein         </div> <div style="text-align: center;"> <input data-bbox="1711 954 1827 1050" type="checkbox"/> Enthaltungen         </div> </div> <p><b>Anmerkungen</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>



**Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach**

Stellungnahme vom 11.05.2022

... Bezug nehmend auf die mit der erneuten Beteiligung in o.g. Bebauungsplanverfahren vorgelegten überarbeiteten Planentwurfsunterlagen teilen wir Ihnen mit, dass gegen die ergangenen Ergänzungen und Änderungen keine Einwände erhoben werden. Wir bitten weiterhin um die vollumfängliche Beachtung unserer mit Schreiben vom 22.09.2020 und vom 27.09.2021 (Aktenzeichen wie oben) ergangenen Stellungnahmen.

Im Hinblick auf den sondernutzungsrechtlichen Sachverhalt der an den Kreisverkehrsplatz anbindenden Zufahrt in das Plangebietsgelände im Zuge der Westtangente (L 232) weisen wir an dieser Stelle ergänzend darauf hin, dass die für die Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis durch die Stadt Bad Sobernheim bzw. Ihre Verbandsgemeindeverwaltung erforderliche Zustimmung unseres Hauses zu einer Ausnahme vom bestehenden Bauverbot des § 22 Absatz 1 Ziffer 2 Landesstraßengesetz (LStrG) als erteilt gilt; der Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis für die betreffende Zufahrt stehen aus Sicht unseres LBM somit keine Bedenken entgegen.

Aktuelle Planungsprojekte unseres Hauses sind im Umfeld des Plangebietsbereiches nicht angedacht; wir weisen an dieser Stelle allerdings auf die bereits mit der Stadt Bad Sobernheim durchgeführten Erstabstimmungen zur Instandsetzungsmaßnahme unseres LBM im Zuge der L 232 im Bereich zwischen den Kreisverkehrsplätzen B 41/L 232 und L 232/ „Haystraße“ hin, die noch abschließend zu klären ist. Eine Umsetzung ist für das Jahr 2024 eingeplant.

**Kommentierung**

Der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach erhebt gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken. Dabei wird vollumfänglich auf deren Stellungnahmen im Rahmen des bisherigen Planverfahrens verwiesen, deren Würdigung bereits durch den Stadtrat vorgenommen wurde.

Ergänzend wird auf die erforderliche Sondernutzungserlaubnis für die bereits bestehende Zufahrt des Plangebietes über den Kreisverkehrsplatz hingewiesen. Seitens des LBMs werden dagegen keine Bedenken vorgetragen. Dies sollte zur Kenntnis genommen werden.

Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Planungsprojekte des Hauses durch die vorgelegte Bebauungsplanung nicht betroffen sind. Ergänzend wird auf die Instandsetzungsmaßnahme zwischen Kreisverkehrsplätzen Kreisverkehrsplätzen B 41/L 232 und L 232/ „Haystraße“ voraussichtlich im Jahr 2024 hingewiesen. Auswirkungen auf das jetzige Planverfahren sind dadurch nicht zu erwarten.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach wird zur Kenntnis genommen. Ergänzende Hinweise zur Sondernutzungserlaubnis werden ergänzend zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Weitere Änderungen und Ergänzungen ergeben sich durch die Stellungnahme nicht. An der Planung wird weiterhin festgehalten.

**Abstimmungsergebnis**

Ja

Nein

Enthaltungen

**Anmerkungen**

.....  
.....  
.....

**RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H., Abt. TW Wegerechte / Leitungsüberwachung / Rechtsangelegenheiten**

Stellungnahme vom 12.05.2022

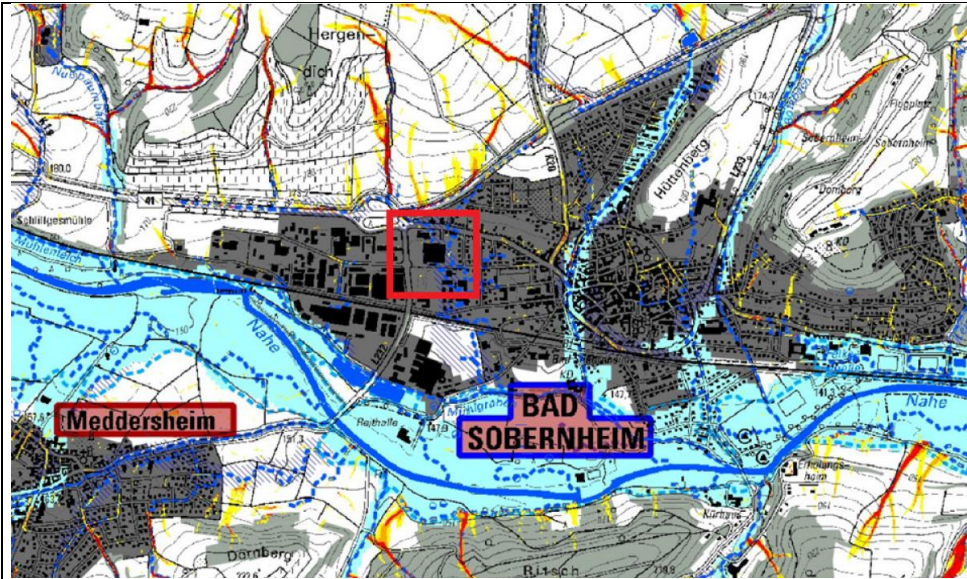
<p>... von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen.</p> <p>Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet.</p> <p>Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	<p><b>Kommentierung</b></p> <p>Die RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. trägt keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung vor. Es werden weder Anlagen noch Planungen der RMR GmbH betroffen.</p> <p>Bzgl. der Anmerkungen zum Ausgleich sei darauf hingewiesen, dass gemäß den vorgelegten Planunterlagen ein externer Ausgleich nicht erforderlich wird. Die Maßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt. Eine erneute Beteiligung ist daher nicht erforderlich.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Stellungnahme der RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. wird zur Kenntnis genommen. Änderungen und Ergänzungen werden dadurch nicht erforderlich.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis</b></p> <table border="0" style="width: 100%; text-align: center;"><tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Ja</td><td>Nein</td><td>Enthaltungen</td></tr></table> <p><b>Anmerkungen</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein	Enthaltungen
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>					
Ja	Nein	Enthaltungen					

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz**

Stellungnahme vom 10.05.2022

<p>... zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	<p><b>Kommentierung</b></p> <p>Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle WAB trägt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung vor. Dazu ergeht folgende Würdigung:</p>
---	--

<p><b>1. Oberflächenwasserbewirtschaftung</b></p> <p>Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat unter Berücksichtigung der §§ 5 und 55 WHG und des § 13 Abs. 2 LWG zu erfolgen. Dies wurde dem Grunde nach im Bebauungsplan auch so ausgeführt und ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag zur Gewässerbenutzung der Oberen Wasserbehörde vorgelegt.</p>	<p><b>1. Oberflächenwasserbewirtschaftung</b></p> <p>Der wasserrechtliche Erlaubnisantrag zur Gewässerbenutzung wurde bereits der Oberen Wasserbehörde vorgelegt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung des Niederschlagswassers in Einklang mit den Vorgaben des WHG bzw. LWG erfolgt.</p>
<p><b>2. Schmutzwasserbeseitigung</b></p> <p>Ausschließlich das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser ist an die Ortskanalisation Bad Sobernheim mit zentraler Abwasserreinigung in der Kläranlage „Booser Au“ anzuschließen.</p>	<p><b>2. Schmutzwasserbeseitigung</b></p> <p>Bzgl. der Schmutzwasserbeseitigung soll das anfallende Schmutzwasser an die Kläranlage „Booser Au“ angeschlossen werden. Dies sollte zur Kenntnis und im Rahmen der Realisierung nach Abstimmung mit den zuständigen Verbandsgemeindewerken umgesetzt werden.</p>
<p><b>3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge</b></p> <p>Für die ehemalige VG Bad Sobernheim liegt eine Gefährdungsanalyse mit ausgewiesenen Sturzflutentstehungsgebieten nach Starkregen (Hochwasserinfopaket, Karte 5) vor; zu erreichen über <a href="https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/servlet/is/8960/">https://aktion-blau-plus.rlp-umwelt.de/servlet/is/8960/</a> (Name: HochwasserinfopaketeRLP und Passwort: DownloadHWIP). Diese sollte bei der Bauleitplanung und geplanten Bauvorhaben berücksichtigt werden. Die Stadt Bad Sobernheim und auch das Plangebiet sind von Sturzfluten nach Starkregen gefährdet.</p> <p>Mögliche Gefährdungen durch Starkregen sollten bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Es sollten geeignete Maßnahmen wie Notwasserwege u.a. ergriffen werden, die einen möglichst schadlosen Abfluss des Wassers durch die Ortschaft ermöglichen.</p> <p>Neubauten sollten in einer, an mögliche Überflutungen angepassten, Bauweise errichtet werden. Auch die Erkenntnisse des sich in der Aufstellung befindlichen Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes für die Stadt Bad Sobernheim sollten ggf. berücksichtigt werden.</p>	<p><b>3. Allgemeine Wasserwirtschaft / Starkregenvorsorge</b></p> <p>Es wird auf Sturzflutentstehungsgebiete im Umfeld des Planvorhabens im Außenbereich der Stadt Bad Sobernheim hingewiesen. Der Hinweis ist bereits in den Planunterlagen enthalten sodass hier kein Anpassungsbedarf besteht.</p> <p>Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass mögliche Maßnahmen zur Reduzierung des Gefährdungspotenzials durch die Stadt Bad Sobernheim außerhalb des Plangebietes umzusetzen sind.</p> <p>Weitergehende Schutzmaßnahmen vor Außengebietswasser auf dem Grundstück selbst obliegen dem Grundstückseigentümer des vorliegenden Verfahrens.</p>



#### 4. Grundwasserschutz

##### I. Unternehmen nach Art, Umfang und Zweck

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem bisherigen Real-Markt Gelände neue Gebäude für den Einzelhandel zu errichten. Auf den Rückbau des auf dem Gelände verzeichneten Brunnens wurde bereits mehrfach hingewiesen. Im BPlan ist dieser bisher aber noch nicht aufgenommen worden. Daher nachfolgend noch einmal der Hinweis auf den zu dokumentierenden Rückbau dieses Brunnens im Zuge der beabsichtigten Maßnahme.

##### II. Fachliche Beurteilung des Vorhabens

An den bisherigen Grundstückseigentümer ist eine Rückbauforderung eines nicht mehr genutzten Tiefbrunnens auf dem Parkplatzgelände des ehemaligen Real-Marktes gerichtet. Im Zuge von baulichen Maßnahmen durch eine Neuerrichtung von Verkaufsflächen, ist auch die Lage des Brunnens betroffen. Mit der Übernahme des Geländes fällt die Verantwortlichkeit an den neuen Grundstückseigentümer. Die Lage des Brunnens

#### 4. Grundwasserschutz

Im Rahmen des Grundwasserschutzes wird erneut auf einen vorhandenen Brunnen innerhalb des Plangebietes hingewiesen. Im Rahmen der Abbruchmaßnahmen zum ehemaligen Real-Gebäude ist dieser ebenfalls zurückzubauen. Der Vorhabenträger wurde darüber bereits in Kenntnis gesetzt.

Soweit erforderlich sind die Informationen zum Tiefbrunnen in den Planunterlagen zu ergänzen. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

<p>geht aus dem als Anlage beigefügten Lageplan aus dem Wasserbuch hervor. Die ungefähren UTM Koordinaten lauten: Ost 402.010, Nord 5.515.745</p> <p><b>III. Interessen Dritter, Beteiligte</b></p> <p>Durch die weitere Nutzung und durch Bauarbeiten sind nachteilige Einwirkungen auf das Grundwasser im Bereich des Brunnens sicher auszuschließen. Dazu ist ein fachgerechter Rückbau der nicht mehr benötigten Wasserversorgungseinrichtung geboten.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bei endgültiger Stilllegung ist die Anlage in Absprache mit der Zulassungsbehörde fachgerecht unter Berücksichtigung der zutreffenden technischen Regeln DVGW W 135 für Brunnen rückzubauen.</li><li>2. Die Maßnahme ist in einem kurzen Erläuterungsbericht, sowie mit einem Bildnachweis zu dokumentieren. Zwei Exemplare der Dokumentation sind der SGD-Nord abschließend vorzulegen.</li></ol> <p><b>Hinweise</b></p> <p>Der Brunnen ist nicht mehr in Betrieb. Die Wasserrechte sind seit 2003 abgelaufen. Es liegt kein Wasserschutzgebiet vor.</p>	
<p><b>5. Abschließende Beurteilung</b></p> <p>Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 10. Änderung des Bebauungsplanes „In der Langgewann, Im Beilchen“ der Stadt Bad Sobernheim aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion keine Bedenken aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht gegen die vorgelegte Planung vorliegen.</p>
<p>Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.</p> <p><i>Hinweis: Unsere Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung werden künftig in der Regel elektronisch über dieses Postfach versendet. Wenn Sie eine Papierfassung benötigen, bitten wir um kurze Mitteilung. Künftige Anfragen um Stellungnahmen im Rahmen der Bauleitplanung können Sie uns gerne ebenfalls auf diesem Wege an die Adresse <a href="mailto:bauleitplanung@sgdnord.rlp.de">bauleitplanung@sgdnord.rlp.de</a> übermitteln. Sie gilt zunächst nur für die Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz. Andere Abteilungen oder Referate in unserem Hause bitten wir auf separatem Wege zu beteiligen.</i></p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle WAB wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Soweit erforderlich sind ergänzende Hinweise zum vorhandenen Tiefbrunnen in den Planunterlagen zu ergänzen. Weitere Änderungen und Ergänzungen ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.</p>

	<b>Abstimmungsergebnis</b>					
	<table><tr><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Ja</td><td>Nein</td><td>Enthaltungen</td></tr></table>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ja	Nein
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				
Ja	Nein	Enthaltungen				
	<b>Anmerkungen</b>					
	.....					
	.....					
	.....					

**Deutsche Telekom Technik GmbH**  
Stellungnahme vom 16.05.2022

... die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.

Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

**Kommentierung**

Die Deutsche Telekom Technik GmbH trägt keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung vor. Es werden Telekommunikationsleitungen betroffen, die im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu beachten sind. Der Vorhabenträger wurde darüber bereits in Kenntnis gesetzt.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Änderungen und Ergänzungen ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.

**Abstimmungsergebnis**

Ja

Nein

Enthaltungen

**Anmerkungen**

.....  
.....  
.....

**Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH**

Stellungnahme vom 13.05.2022

... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 19.04.2022.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH
- Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone GmbH
- Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH

**Kommentierung**

Die Vodafone GmbH I Vodafone Deutschland GmbH trägt keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung vor. Es werden Telekommunikationsleitungen betroffen, die im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu beachten sind. Der Vorhabenträger wurde darüber bereits in Kenntnis gesetzt.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme der Vodafone GmbH I Vodafone Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.  
Weitere Änderungen und Ergänzungen ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.

**Abstimmungsergebnis**

Ja

Nein

Enthaltungen

**Anmerkungen**

.....  
.....  
.....