



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 20.09.2022  
zur  
Entwurfssfassung vom Juli 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) Zweite erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 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 zweite, erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfs im Zeitraum 22.07.2022 bis zum 22.08.2022 wurde der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.07.2022 die Möglichkeit zur Einsichtnahme, Äußerung und Erörterung gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen **2 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 (19.08.2022)
- Dirk Rossmann Immobilien und Grundbesitz GmbH vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Lenz und Johlen (22.08.2022)

**C) Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

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

In diesem Zusammenhang wurden mit Schreiben vom 13.07.2022 insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert eine Stellungnahme bis zum 22.08.2022 abzugeben.

- 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. Kreisverwaltung Bad Kreuznach
    - Untere Landesplanungsbehörde
    - Untere Naturschutzbehörde

- Abfallwirtschaftsbetrieb

5. Stadtverwaltung Stadt Bad Sobernheim, Fachbereich 2
6. Stadtverwaltung Stadt Bad Sobernheim, Fachbereich 3
7. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht
8. Verbandsgemeinde Kirner Land
9. Deutsche Telekom Technik GmbH

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.

- 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. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (22.07.2022)
  2. Creos Deutschland GmbH (28.07.2022)
  3. DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Abt. Landentwicklung und Bodenordnung (22.07.2022)
  4. Handelsverband Mittelrhein e.V., Zweigstelle Kaiserslautern (24.08.2022)
  5. Pfalzgas GmbH (28.07.2022)
  6. RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH (19.08.2022)
  7. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz (06.09.2022)
  8. Verbandsgemeinde Rüdesheim / Nahe (15.08.2022)
  9. Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan (22.08.2022)
- 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
- 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. Kreisverwaltung Bad Kreuznach (15.08.2022)
    - Untere Bauaufsichtsbehörde
    - Untere Wasserbehörde
  2. Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach (26.07.2022)
  3. Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH (15.08.2022)
  4. Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe (18.08.2022)

## Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### **Dirk Rossmann Immobilien und Grundbesitz GmbH, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Lenz & Johlen**

Stellungnahme vom 22.08.2022

... wie Sie wissen, vertreten wir in vorbezeichneter Angelegenheit die rechtlichen Interessen der Dirk Rossmann Immobilien und Grundbesitz GmbH, Isernhägener Straße 16, 30938 Burgwedel.

Namens und im Auftrag unserer Mandantin halten wir die bereits mit Schreiben vom 16.5.2022 erhobenen Einwendungen gegen die 10. Änderung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen“ der Stadt Bad Sobernheim im Wesentlichen weiter aufrecht. Dabei wird nicht verkannt, dass der Bebauungsplanentwurf zwischenzeitlich überarbeitet wurde und insbesondere die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung und den hierauf fußenden, zulässigen Nutzungen innerhalb des geplanten (sonstigen) Sondergebietes „großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ eine andere Gestalt annehmen.

Nach wie vor wird der Bebauungsplan den vorhabenbedingten Folgewirkungen der geplanten Einzelhandelsansiedlung allerdings nicht gerecht. 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.

#### **Kommentierung**

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:

Grundsätzlich wird anerkannt, dass durch die Modifizierung der Textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung den im Rahmen der zweiten erneuten Offenlage vorgebrachten Bedenken aufgegriffen und berücksichtigt wurden.

Gleichwohl vermengt der Einwender erneut 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.

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

		<b>Abbildung 15: Übersicht Steuerungsempfehlungen</b>					
			<b>Hauptzentrum Innenstadt</b>	<b>Nahversorgungs- zentrum</b>	<b>Ergän- zungs- standort</b>	<b>sonstige Lagen</b>	
	<b>Ansiedlung in ... mit ...</b>				<b>Nahversor- gungs- standort</b>	<b>siedlungs- räumlich integrierte Lage</b>	<b>Siedlungs- räumlich nicht integrierte Lage</b>
<b>nahversorgungs- relevantem Kernsortiment</b>	großflächig	✓	✓	✗	✗**	✗**	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✗	Ⓢ	Ⓢ	✗
<b>zentrenrelevantem Kernsortiment</b>	großflächig	✓	✗	✗	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	Ⓢ	✗	✗	✗	✗
<b>nicht zentren- relevantem Kernsortiment</b>	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.					
Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen“ der Stadt Bad Sobernheim wird eine in diesem Sinne gegenteilige, nämlich die Innenstadt weiter schwächende Entwicklung eingeleitet werden.  Dem wurde auch mit der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs nicht hinreichend Rechnung getragen, da weiterhin an der konzeptionellen Zulässigkeit eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes mit 3.500 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, eines Lebensmittel-Discountmarktes mit 1.250 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarktes mit 650 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche fest-		Bzgl. der vorgetragenen Bedenken zu vorhabensbedingten Auswirkungen wird hier vollumfänglich auf die Wirkungsanalyse der ecostra vom 01. März 2021 mit ergänzender Stellungnahme aus Juli 2022 verwiesen, worin die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens nachgewiesen wird.  Im Übrigen liegen der Stadt Bad Sobernheim als Träger der Bauleitplanung keine Anhaltspunkte vor, die die Überzeugungskraft der vorliegenden gutachterlichen Aussagen infrage stellen.  Vor diesem Hintergrund sollten die vorgebrachten Bedenken nicht geteilt werden.					

<p>gehalten werden soll. Die von unserer Mandantin als Kernsortiment angebotenen Drogeriewaren sollen auch nach der Überarbeitung auf über 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (650 m<sup>2</sup> + 3.500 m<sup>2</sup> x 0,07 + 1.250 m<sup>2</sup> x 0,10 = 1.020 m<sup>2</sup>) zulässig sein.</p>							
<p>Der in der aus Anlass der Planaufstellung in Auftrag gegebenen Auswirkungsanalyse der ecostra vom 1. März 2021 ausgesprochenen Empfehlung, die Verkaufsflächendimensionierung des geplanten Drogeriemarktes zu reduzieren, um die möglichen Umsatzumverteilungen gegenüber dem Rossmann-Drogeriemarkt abzuschwächen (vgl. S. 86 der Auswirkungsanalyse), folgt die beabsichtigte Planänderung weiterhin nicht.</p>	<p>Soweit der Einwender erneut auf die Empfehlung der Auswirkungsanalyse von ecostra (März 2021) zur Reduzierung der Verkaufsflächen im Teilbereich 2 verweist, wird hier ebenfalls wiederholt 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.</p>						
<p>Aus Sicht unserer Mandantin kann daher im Ergebnis wiederholt (!) lediglich davor gewarnt werden, die beabsichtigte Planänderung zu beschließen, da sie eine weitere Funktionsschwächung und Verödung der Innenstadt erwarten lässt, die die Nahversorgungsfunktion gefährdet. Die Aufrechterhaltung des an das Melsbach-Gelände angrenzenden Betriebs unserer Mandantin kann nicht garantiert werden, sollte die beabsichtigte Einzelhandelsansiedlung an der Westtangente in der im Planentwurf dargestellten Form realisiert werden.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Stellungnahme der Dirk Rossmann Immobilien und Grundbesitz GmbH, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Lenz &amp; Johlen 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> <p>.....</p>				Ja	Nein	Enthaltungen
Ja	Nein	Enthaltungen					

**Hahn Fachmarktzentrum Bad Sobernheim GmbH & Co. KG**  
**vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Rotthege Partnergesellschaft mbB**  
Stellungnahme vom 19.08.2022

...wie Ihnen bereits aus früheren Verfahren bekannt ist, vertreten wir die Interessen der Hahn Fachmarktzentrum Bad Sobernheim GmbH & 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.

**Wir beantragen, die geplante 10. Änderung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen“ einzustellen.**

Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir – vollinhaltlich – auf unsere Einwendungen vom 11.05.2022 im Rahmen der erneuten und verkürzten Offenlage vom 29.04. bis 16.05.2022 und begründen unseren Antrag ergänzend wie folgt:

Das Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich, die Abwägung ist fehlerhaft und die vorgesehene Bebauung ist nicht vereinbar mit der übergeordneten Landesplanung.

**Kommentierung**

Die Hahn Fachmarktzentrum Bad Sobernheim GmbH & Co. KG, vertreten durch die Rechtsanwaltskanzlei Rotthege Partnergesellschaft mbB erhebt gegen den Bebauungsplan zahlreiche Bedenken. Diesbezüglich wird wie folgt Stellung genommen.

Soweit der Einwender eingangs vollinhaltlich auf seine Einwendungen vom 11.05.2022 verweist, wird hier darauf hingewiesen, dass sich der Stadtrat mit dieser Stellungnahme bereits vollinhaltlich auseinandergesetzt, die vorgebrachten Bedenken allerdings nicht geteilt hat.

Eine Veränderung der Sachlage, die eine neue Beurteilung erforderlich machen würde, hat sich zwischenzeitlich ebenfalls nicht ergeben.

**A. Sachverhalt**

Die textlichen Festsetzungen sollen zugunsten der geplanten Einzelhandelsagglomeration geändert werden und es sollen erheblich mehr zentrenrelevante Sortimente zulässig sein. Teilweise sollen bis zu 30 % der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden. Hierzu im Einzelnen:

**I. Zulässig im Teilbereich „1“ sind:**

Großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungs-relevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“, hierzu gehören im vorliegenden Fall:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren,
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) und Kosmetika sind auf max. 7 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.
- Auf einer Fläche von max. 2 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind Zeitungen und Zeitschriften zulässig.

**A. Sachverhalt**

Die Ausführungen zum Sachverhalt geben lediglich den Inhalt der Textlichen Festsetzungen wieder,

Die von Rotthege für die sog. Nonfood 2-Sortimente genannte Ausweitung der möglichen Verkaufsfläche von bisher 635 m<sup>2</sup> auf zukünftig 1.032 m<sup>2</sup> ist korrekt. Rotthege erwähnt jedoch nicht, dass sich diese Ausweitung auf eine Vielzahl von einzelnen Warengruppen (u.a. Tiernahrung, Blumen / Pflanzen, Spielwaren / Bastelbedarf, Haushaltswaren, Kleinelektrogeräte / Kleingeräte, Textilien, Papier- & Schreibwaren, Autozubehör) bezieht und auf 3 verschiedene Betriebstypen (Verbrauchermarkt, LM-Discounter, Drogeriemarkt) von 3 verschiedenen Anbietern (EDEKA, Aldi, dm) verteilt. Nach Kenntnis des Gutachters gibt es in der Praxis kein Beispiel, wo auch nur einer dieser Betreiber sein Angebot bei Nonfood 2 auf nur eines oder auch nur wenige dieser Warengruppen reduziert hat, so dass ggf. hieraus eine städtebauliche oder raumordnerische relevante Größe erreicht werden würde. Bereits bei den bisherigen Festsetzungen kann-

<p>• Weitere Sortimente der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“ sind auf max. 15 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.</p> <p>Durch die geplanten Festsetzungen sollen nunmehr bis zu 15 % - statt bisher 10 % - zentrenrelevante Sortimente zulässig sein. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente darf somit künftig 525 m<sup>2</sup> (statt bisher max. 350 m<sup>2</sup>) betragen.</p> <p><b>II. Zulässig im Teilbereich „2“ sind:</b> Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“, hierzu gehören im vorliegenden Fall:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika</li></ul> <p>Weitere Sortimente der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“ sind auf max. 30 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.</p> <p>Durch die geplanten Festsetzungen sollen nunmehr bis zu 30 % - statt bisher 15 % - zentrenrelevante Sortimente zulässig sein. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente darf somit künftig 195 m<sup>2</sup> (statt bisher max. 97,5 m<sup>2</sup>) betragen.</p> <p><b>III. Zulässig im Teilbereich „3“ sind:</b> Großflächige Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“, hierzu gehören im vorliegenden Fall:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren</li><li>• Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) und Kosmetika sind auf max. 10 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.</li><li>• Weitere Sortimente der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“ sind auf max. 25 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig.“</li></ul> <p>Durch die geplanten Festsetzungen sollen nunmehr bis zu 25 % - statt bisher 15 % - zentrenrelevante Sortimente zulässig sein. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente darf somit künftig 312 m<sup>2</sup> (statt bisher max. 187,5 m<sup>2</sup>) betragen. Insgesamt sollen somit 1.032 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente – statt nach bisherigen Planungen 635 m<sup>2</sup> – zugelassen werden.</p>	<p>ten negative Auswirkungen in diesem Angebotssegment ausgeschlossen werden; dies ist auch auf Grundlage der neuen B-Plan-Festsetzungen weiterhin der Fall.</p>
<p><b>B. Rechtliche Beurteilung</b> Die erhebliche Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf bis zu 30 % der Verkaufsfläche ist unüblich und überschreitet die normalerweise zulässigen 10 %</p>	<p><b>B. Rechtliche Beurteilung</b> Es wird vorgetragen, dass die erhebliche Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf bis zu 30 % der Verkaufsfläche unüblich sei</p>

<p>für sogenannte Randsortimente deutlich. Diese erhebliche Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente ist aus städtebaulichen Gründen weder geboten noch begründbar. Diese Änderungen erfolgen offensichtlich im reinen privatnützigen Interesse des Investors, um den Gewinn des Investors zu Lasten des zentralen Versorgungsbereichs zu maximieren.</p> <p>Es wird ausdrücklich nochmals explizit darauf hinweisen, dass die Verlagerung Aldi aus städtebaulichen Gründen entbehrlich ist und die Neuansiedlung von dm erhebliche negative Auswirkungen auf den Drogeriemarkt (Rossmann) im zentralen Versorgungsbereich haben wird.</p>	<p>und die normalerweise zulässigen 10 % für sogenannte Randsortimente deutlich überschreitet.</p> <p>Dieser Aussage ist für die hier relevanten Branchen bzw. Betriebstypen zu widersprechen. Im Lebensmittel- ebenso wie im Drogeriewarenhandel – und hier v.a. bei Fachmärkten bzw. großflächigen Betriebstypen sind die in den neuen B-Plan-Festsetzungen vorgesehenen Flächengrößen für sog. Nonfood 2-Waren durchaus marktüblich; vgl. u.a. Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag (Hrsg.): Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2018 / 2019, Weingarten 2018, S. 17.</p> <p>Mit der Änderung der Textlichen Festsetzungen wird dem Sortimentskonzept – nach Abstimmung mit den künftigen Betreibern – Rechnung getragen. Die Textlichen Festsetzungen spiegeln die Zusammensetzung der üblichen Sortimentsliste der künftigen Betreiber wider. Die Verhältnisse der Flächenanteile der jeweiligen Hauptsortimente und Randsortimente für die in den Teilbereichen vorgesehenen Einzelhandelstypen sind damit keinesfalls unüblich, sondern entsprechen der Regel.</p> <p>Ergänzend wird klargestellt, dass sich die Bezeichnung „Weiterer Sortimente“ in den textlichen Festsetzungen nicht – wie durch den Einwender dargestellt – auf zentrenrelevante Sortimente bezieht, sondern auf alle Sortimente (zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente) der Bad Sobernheimer Sortimentsliste bezieht.</p> <p>Mit der Festsetzung soll insbesondere dem steigenden Flächenbedarf der Saison- und Aktionsware im Teilbereich 3 Rechnung getragen werden, da hier ggü. dem Teilbereich 1 ein Discountmarkt vorgesehen ist.</p> <p>Ergänzend sollte in der Begründung klargestellt werden, dass sich die Formulierung „Weitere Sortimente der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste““ auf die gesamte Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept bezieht und nicht auf zentrenrelevante Sortimente beschränkt ist. Durch die Klarstellung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, sodass keine erneute Offenlage erforderlich wird.</p> <p>Die Auffassung, dass eine Verlagerung des Aldi-Marktes städtebaulich entbehrlich ist, wird nicht geteilt. Im Gegenteil: mit der Verlagerung und Erweiterung wird der Aldi-Markt zukunftsorientiert mit einem modernen Konzept in dem sich intensivierenden Wettbewerb aufgestellt. Der bisherige Solitärstandort und die</p>
--	---

	<p>vergleichsweise geringe Verkaufsflächengröße bieten hierfür keine ausreichenden Voraussetzungen mehr.</p> <p>Bzgl. möglicher Auswirkungen auf den bestehenden Drogeriemarkt wird hier auf die Untersuchungen der ecostra aus März 2021 sowie die ergänzende Stellungnahme vom Juli 2022 verwiesen. Demzufolge wird das hier geplante Vorhaben zwar Auswirkungen durch Umsatzverlagerung haben, gleichwohl wird eine Verträglichkeit festgestellt.</p>
<p><b>I. Auswirkungsanalyse der ecostra fehlerhaft</b></p> <p>Die Auswirkungsanalyse der ecostra datiert vom 1. März 2021. Damit konnte der Gutachter die nun geplante massive Ausweitung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente nicht berücksichtigen.</p> <p>Durch die Stellungnahme vom 13.07.2022 an die Edeka Handelsgesellschaft Südwest GmbH erhärtet sich die diesseitige Annahme, dass es sich bei dem sogenannten „Gutachten“ der ecostra um ein Gefälligkeitsgutachten handelt. Denn der Gutachter bestätigt seinem Auftraggeber, dass keine neue Begutachtung erforderlich ist, obwohl die zentrenrelevanten Sortimente massiv von 635 m<sup>2</sup> auf 1.032 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgeweitet wurden. Der „Gutachter“ begründet die Verträglichkeit damit, dass die Sortimente für Drogeriewaren nun stärker reglementiert werden.</p> <p>Diese Einschränkungen für Drogeriewaren ändert nichts daran, dass durch die nun geplanten neuen Festsetzungen die zentrenrelevanten Sortimente massiv ausgeweitet werden. Daher wäre es geboten gewesen, diese Auswirkungen gutachterlich zu untersuchen und nicht mit absurden und unzutreffenden Annahmen „unter den Teppich zu kehren“.</p> <p>Damit kann die aus Gefälligkeit gegenüber dem Auftraggeber – der Edeka Handelsgesellschaft Südwest GmbH – erstellte sogenannte „Auswirkungsanalyse“ der ecostra nicht zur Rechtfertigung der angeblichen Verträglichkeit herangezogen werden.</p>	<p><b>I. Auswirkungsanalyse der ecostra fehlerhaft</b></p> <p>Hinsichtlich der Behauptung, dass die Auswirkungsanalyse der ecostra fehlerbehaftet ist, wird hier auf die Würdigung zu A. und B. verwiesen.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in der Auswirkungsanalyse vom 1. März 2021 die Auswirkungen untersucht wurden, die die Ansiedlung der verschiedenen Einzelhandelstypen mit eben diesen „regelhaften“ Sortimenten auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bad Sobernheim haben könnte. Eine zwar theoretisch mögliche Ausnutzung der gesamten Nonfood 2-Verkaufsfläche mit nur einer oder nur ganz wenigen Warengruppen finden sich in der Praxis nirgends und ist auch zukünftig nicht zu erwarten. Insbesondere müsste eine solche Umstellung der Sortimentskonzeption gleichzeitig bei 3 verschiedenen Betriebstypen und bei 3 verschiedenen Betreibern erfolgen, damit hier eine erkennbare Marktwirkung möglich wäre. Dies ist nach Einschätzung des Fachgutachters „völlig utopisch“. Nicht zuletzt erwirtschaftete das bisherige real SB-Warenhaus im Bereich der Nonfood 2-Sortimente einen Umsatz der um ca. 1,3 Mio. € höher lag, als die entsprechende Umsatzerwartung der Planobjekte. Es ist somit unwahrscheinlich, dass in diesem Angebotssegment auch bei Ausnutzung der nun möglichen Flächenkorridore eine städtebaulich oder raumordnerisch relevanter Umsatzabzug gegenüber dem bestehenden Wettbewerb erfolgt. Eine fachlich fundierte Auswirkungsanalyse hat sich an einem „realitätsnahen worst-case“ zu orientieren und nicht an „völlig utopischen“, nur theoretisch möglichen Fallkonstellationen. Damit war eine erneute Begutachtung nach der Anpassung der textlichen Festsetzungen gerade nicht erforderlich.</p> <p>Im Übrigen liegen der Stadt Bad Sobernheim als Träger der Bauleitplanung keine Anhaltspunkte vor, die die Überzeugungskraft der vorliegenden gutachterlichen Aussagen infrage stellen.</p>

## II. Verstoß gegen § 11 Abs. 3 BauNVO

Das Vorhaben verstößt darüber hinaus auch gegen § 11 Abs. 3 BauNVO.

Großflächiger Einzelhandel ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4, 11 § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 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 Versorgungs-bereichs beachtlich beeinträchtigt wird, d.h. dieser seinen Versorgungs-auftrag 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 Gesamt-vorhaben – insbesondere die durch die geplanten Vorhaben verursachten Umsatzumverteilungen und die zusätzlich verursachte Kaufkraftverlagerung.

Aus dem Ihnen bereits vorliegenden Gutachten von Dr. Lademann & Partner ergibt sich, dass selbst bei den üblichen 10 % für zentrenrelevante Sortimente die Umsatzverteilung

Soweit der Einwender 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.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

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 Offenlagen vorgetragen und in diesem Zusammenhang umfassend durch den Stadtrat zwischenzeitlich gewürdigt. Auch mit der Änderung der textlichen Festsetzungen und der Durchführung einer dritten Offenlage ergaben sich keine Aspekte, die eine Neubeurteilung oder -bewertung der Sachlage begründen würden.

Die vorgebrachten Bedenken sollten daher nicht geteilt werden.

<p>und Kaufkraftverlagerung für den zentralen Versorgungsbereich 36 % beträgt. Der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt von Bad Sobernheim befindet sich in einer Entfernung von lediglich 700 m von dem Vorhabenstandort. Durch die nun geplante massive Ausweitung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente werden die Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich noch erheblich schwerwiegender ausfallen, so dass mit Betriebsschließungen und einem „trading-down“ Prozess zu rechnen ist. Das geplante Vorhaben verstößt somit massiv gegen das städtebauliche Beeinträchtungsverbot gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.</p> <p>Die geplante Änderung des real Marktes in eine Agglomeration aus Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt ist zudem gemäß der Landesplanung unzulässig. Denn durch die Ansiedlung und Erweiterung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche in Bad Sobernheim sowie die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Verstoß gegen Agglomerations- und Nicht-beeinträchtigungsgesetz).“ Die erhebliche Ausweitung der Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente führt zu städtebaulich nicht zulässigen Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereichs.</p>	
<p>III. Fazit</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, die klarstellende Ergänzung der Begründung aufgreifend, festgehalten.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis</b></p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="text-align: center;">Ja</td><td style="text-align: center;">Nein</td><td style="text-align: center;">Enthaltungen</td></tr></table> <p><b>Anmerkungen</b></p> <p>.....</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					

## Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

### STELLUNGNAHMEN OHNE BESCHLUSSERFORDERNIS

#### **Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**

Stellungnahme vom 22.07.2022

... durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden die Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

#### **Kommentierung**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr teilt mit, dass gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken bestehen.

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

#### **Creos Deutschland GmbH**

Stellungnahme vom 28.07.2022

... die Creos Deutschland GmbH betreibt ein **eigenes Gashochdruckleitungsnetz** sowie ein **eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz** inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt:

- Nippon Gases Deutschland GmbH (Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland)
- Zentralkokerei Saar GmbH (ZKS-Leitung im Saarland)
- Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH (Biogasleitung im Bereich Ramstein-Miesenbach)
- Energis-Netzgesellschaft mbH (Gashochdruckleitungen im Bereich Sulzbach / Altenwald / Friedrichsthal)
- Villeroy & Boch AG (Gashochdruckleitungen im Bereich Mettlach)

Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich **keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen** vorhanden sind.

#### **Kommentierung**

Die Creos Deutschland GmbH teilt mit, dass keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von ihnen betreuten Anlagen durch die vorgelegte Planung betroffen sind.

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

### Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum, Rheinhessen-Nahe-Hunsrück

Stellungnahme vom 22.07.2022

... aus landeskultureller und bodenordnerischer Sicht bestehen gegenüber der oben genannten Änderung der Bebauungsplanung in der Stadt Bad Sobernheim keine Bedenken.

Eigenplanungen sind in diesem Gebietsbereich nicht vorhanden.

#### Kommentierung

Das Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum, Rheinhessen-Nahe-Hunsrück teilt mit, dass keine Bedenken gegen die vorgelegte Änderung der Planung bestehen. Eigenplanungen sind nicht vorhanden.

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

### Handelsverband Südwest, Rheinland-Pfalz, Saarland Zweigstelle Kaiserslautern

Stellungnahme vom 24.08.2022

... mit Schreiben vom 13.07.2022 haben Sie uns um erneute Stellungnahme hinsichtlich der o.g. Planung gebeten.

Nach Überprüfung der uns vorliegenden Unterlagen, teilen wir Ihnen mit, dass auch gegenüber der geänderten Planung seitens des Handelsverbandes Südwest zurzeit keine Bedenken bestehen.

#### Kommentierung

Der Handelsverband Südwest, Rheinland-Pfalz, Saarland Zweigstelle Kaiserslautern teilt nach Fristverlängerung mit, dass keine Bedenken gegen die vorgelegte Änderung der Planung bestehen.

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

### RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.

Stellungnahme vom 19.08.2022

... von der vorgenannten Maßnahme werden weder vorhandene Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH betroffen.

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.

Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.

#### Kommentierung

Die RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. teilt mit, dass keine Anlagen oder Planungen der RMR-GmbH sowie der Mainline Verwaltungs-GmbH durch die vorgelegten Änderungen betroffen sein werden.

Bzgl. der Sicherstellung eines Schutzstreifens bei externem Ausgleich sei gesagt, dass die Planung keiner externen Ausgleichsflächen bedarf – daran hat sich auch durch die vorgelegten Änderungen im Rahmen der dritten Offenlage nichts geändert.

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

### Pfalzgas GmbH

Stellungnahme vom 28.07.2022

... wir danken für das o. g. Schreiben und teilen Ihnen mit, dass wir in dem von Ihnen angesprochenen Bereich zum Teil Gasversorgungsleitungen liegen haben.

Gegen die Verwirklichung des geplanten Projektes haben wir keine Einwände. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass wir im Zuge der von Ihnen geplanten Maßnahme unser Versorgungsnetz erweitern.

Wir bitten Sie uns weiterhin über den Fortgang des Projektes zu informieren und uns ggf. zu einem Koordinierungsgespräch einzuladen, **da wir im Falle einer Projektbeteiligung an der Ausschreibung teilnehmen möchten.**

Als Anlage erhalten Sie von uns einen Übersichtsplan mit den zurzeit von uns verlegten Gasversorgungsleitungen.

Dieser Plan ist nur für Ihren internen Gebrauch bestimmt.

Außerdem verweisen wir auf die beigefügte Informationsbroschüre "Schutz von Gasversorgungs-Anlagen".

#### Kommentierung

Die Pfalzgas GmbH teilt mit, dass keine Bedenken gegen die vorgelegte Änderung der Planung bestehen und keine Gasversorgungsleitungen im betroffenen Bereich liegen.

Der Wunsch zur Einladung zu einem Koordinierungsgespräch wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

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

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

Stellungnahme vom 06.09.2022

... zur oben genannten Maßnahme nehmen wir wie folgt Stellung:

**1. Grundwasserschutz**

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 geht aus dem als Anlage beigefügten Lageplan aus dem Wasserbuch hervor. Die ungefähren UTM Koordinaten lauten: Ost 402.010, Nord 5.515.745

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.

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.

2. Die Maßnahme ist in einem kurzen Erläuterungsbericht, sowie mit einem Bildnachweis zu dokumentieren. Zwei Exemplare der Dokumentation sind der SGD-Nord abschließend vorzulegen.

**Hinweis:** Der Brunnen ist nicht mehr in Betrieb. Die Wasserrechte sind seit 2003 abgelaufen. Es liegt kein Wasserschutzgebiet vor.

**2. Abschließende Beurteilung**

Unter Beachtung der vorgenannten Aussagen bestehen gegen die 10. Änderung des Bebauungsplanes „In der Langgewanne, Im Beilchen“ der Stadt Bad Sobernheim aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Ihre zuständige Kreisverwaltung erhält diese Mail in cc zur Kenntnisnahme.

**Kommentierung**

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion teilt nach Fristverlängerung mit, dass keine Bedenken gegen die vorgelegten Änderungen der Bebauungsplanung bestehen, sofern die Hinweise zum Grundwasserschutz (Tiefbrunnen) berücksichtigt werden. Da die Planunterlagen bereits auf die Thematik hinweisen, sind hier keine weiteren Änderungen erforderlich.

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

**Verbandsgemeinde Rüdesheim**

Stellungnahme vom 15.08.2022

... zur o.g. Planung sind seitens der Verbandsgemeinde Rüdesheim keine Anregungen vorzubringen.

**Kommentierung**

Die Verbandsgemeinde Rüdesheim trägt keine Bedenken gegen die vorgelegten Änderungen der Bebauungsplanung vor.

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

**Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan**

Stellungnahme vom 22.08.2022

... bezugnehmend auf Ihre Anfrage zu o.g. Aufstellung des Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung.

Abwasserbeseitigung / Wasserversorgung:

Die Erschließung der dargestellten Grundstücke ist über den vorhandenen Mischwasserkanal als auch über die vorhandene Wasserleitung gesichert.

Das anfallende Oberflächenwasser ist durch entsprechend dimensionierte Speichervolumen zurückzuhalten und in erster Linie dem Regenwasserkanal in der Haystraße zuzuführen. Flächen die höhenmäßig nicht in den Regenwasserkanal entwässern können, dürfen gedrosselt dem Mischwasserkanal entwässern.

**Kommentierung**

Die Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan teilen mit, dass die Erschließung, Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung gesichert ist.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Entwässerungskonzept wurde im Vorfeld bereits mit den Verbandsgemeindewerken Nahe-Glan abgestimmt. Auch mit der Änderung der textlichen Festsetzungen und der Durchführung einer dritten Offenlage ergaben keine Aspekte, die eine Neubeurteilung oder -bewertung der Sachlage begründen würden.

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

**Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

**STELLUNGNAHMEN MIT BESCHLUSSERFORDERNIS**

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

Stellungnahme vom 26.07.2022

... die in der aktuellen Entwurfsfassung enthaltenen Änderungen und Ergänzungen berühren keine Belange unseres LBM Bad Kreuznach, die über die im bisherigen Bauleitplanverfahren bereits behandelten und weiterhin gültigen Aspekte hinausgehen.

Gegen die Bebauungsplanänderung in der vorliegenden Form bestehen somit keine Einwände.

**Kommentierung**

Der Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach erhebt gegen die vorgelegte Änderung der Planung keine Bedenken. Dabei wird mitgeteilt, dass die im bisherigen Bauleitplanverfahren mitgeteilten, weiterhin gültigen Aspekte bereits behandelt wurden.

**Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme des Landesbetriebs Mobilität Rheinland-Pfalz, LBM Bad Kreuznach wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Änderungen und Ergänzungen ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.

**Abstimmungsergebnis**

Ja

Nein

Enthaltungen

**Anmerkungen**

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

<b>Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt Bauen und Umwelt</b> Stellungnahme vom 15.08.2022							
<p>... zum o.g. Bauleitplan nehmen wir im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt Stellung:</p> <p>Als <b>Untere Wasserbehörde</b> (Ansprechpartner Herr Fuchs):</p> <p>Wir verweisen auf unsere bisherigen Stellungnahmen.</p>	<p><b>Kommentierung</b></p> <p>Bzgl. der vorgetragenen Hinweise der Kreisverwaltung Bad Kreuznach, Amt Bauen und Umwelt ergeht folgende Würdigung:</p> <p>Untere Wasserbehörde:</p> <p>Es wird vollumfänglich auf die Stellungnahmen im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens verwiesen. Die in diesem Zusammenhang vorgetragenen Bedenken und Hinweise wurden bereits umfassend durch den Stadtrat gewürdigt und entsprechend in der vorliegenden Planung berücksichtigt.</p>						
<p>Zum gegenwärtigen Planungsstand wurden keine Bedenken geäußert durch:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Untere Bauaufsichtsbehörde</li></ul>	<p><b>Untere Bauaufsichtsbehörde</b></p> <p>Es werden hinsichtlich der Änderungsinhalte der dritten Offenlage keine Bedenken durch die Untere Bauaufsichtsbehörde vorgetragen.</p> <p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen oder Ergänzungen der Planunterlagen ergeben sich aus der Stellungnahme gleichwohl nicht.</p> <p><b>Abstimmungsergebnis</b></p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td><td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td style="text-align: center;">Ja</td><td style="text-align: center;">Nein</td><td style="text-align: center;">Enthaltungen</td></tr></table> <p><b>Anmerkungen</b></p> <p>.....</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					

**Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH**  
Stellungnahme vom 15.08.2022

... wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.07.2022.

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**

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ja	Nein	Enthaltungen

**Anmerkungen**

.....

.....

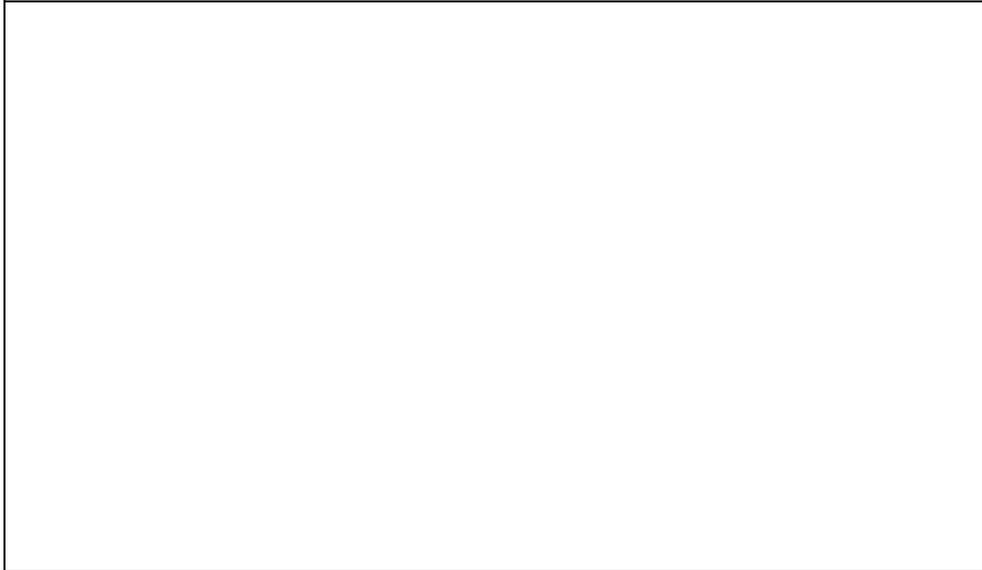
.....

**Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe**  
Stellungnahme vom 18.08.2022

... zur oben genannten Bebauungsplanänderung nimmt die Geschäftsstelle wie folgt Stellung:

Wir begrüßen die Begrenzung der Verkaufsfläche für die Drogeriewaren in den Teilbereichen 1 und 3. Ansonsten verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 29.09.2020 und 04.10.2021.

**Kommentierung**  
Die Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe teilt mit, dass die Verkaufsflächenreduzierung in den Teilbereichen 1 und 3 begrüßt wird und verweist auf die Stellungnahmen aus den bisherigen Beteiligungsverfahren. Diese wurden bereits umfassend durch den Stadtrat im Rahmen des Verfahrens behandelt und gewürdigt, sodass hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht.



**Beschlussvorschlag**  
Die Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe wird zur Kenntnis genommen. Gleichwohl ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen für die vorgelegte Bebauungsplanung.

**Abstimmungsergebnis**

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ja	Nein	Enthaltungen

**Anmerkungen**

.....

.....

.....