



Stadt Bad Sobernheim

Bebauungsplan

„In der Langgewanne, Im Beilchen – 10. Änderung“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: Juli 2022

Entwurf | Zweite erneute Offenlage



**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
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

**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

Dipl. Ing. Walter Ruppert

M.Sc. Valerie Barchet

Dipl.-Umweltwiss. Charlotte Köhler

Kaiserslautern, Juli 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Verfahren	1
Teil A Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 2 a Nr. 1 BauGB.....	3
A Erfordernisse und Zielsetzung der Planaufstellung gem. § 1 Abs. 3 BauGB	3
B Aufstellungsbeschluss	3
C Grundlagen	4
1 Planungsgrundlagen	4
2 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	5
3 Bestandssituation.....	6
D Vorgaben übergeordneter Planungen.....	6
1 Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan	6
1.1 Raumordnerische Zielvorgaben zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“	6
1.1.1 Wahrung des Zentralitätsgebots.....	7
1.1.2 Wahrung des städtebaulichen Integrationsgebots	8
1.1.3 Wahrung des Nichtbeeinträchtigungsgebots	10
1.1.4 Fazit	11
1.2 Sonstige Belange der Raumordnung (Erfordernisse der Raumordnung)	11
2 Flächennutzungsplan	12
E Fachplanerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	13

1 Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen	13
2 Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Sobernheim 2017 (GMA)	14
3 Auswirkungsanalyse	14
4 Starkregen	15
5 Entwässerungskonzept	17
6 Schalltechnische Immissionsprognose	18
7 Geotechnischer Bericht	19
8 Kampfmittelbelastung	20
9 Berücksichtigung der anbaurechtlichen Vorschriften des Landesstraßengesetzes (LStrG-RLP)	20
10Grundwasserschutz – Tiefbaubrunnen	21
11Sonstiges	21
F Überlagerung mit bestehenden Satzungen	21
G Darlegung zum städtebaulichen Konzept	22
1 Städtebauliche Zielvorgaben	22
2 Erläuterung der Planung	22
3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes	23
H Begründung der Festsetzungen	24
1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	25
1.1 Art der baulichen Nutzung	25
1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	28
1.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	29
1.3.1 Bauweise	29
1.3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksflächen	29
1.4 Stellplätze und Garagen	30
1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	31
1.6 Versorgungsflächen, Zweckbestimmung Trafostation.....	31
1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. privaten Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
1.8 Lärmschutzfestsetzungen	33
1.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	35

2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	35
3	Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter	36
I	Wesentliche Auswirkungen der Planung	36
1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)	36
1.1	Nutzung	36
1.2	Altlasten.....	36
1.3	Lärm	37
2	Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....	38
3	Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).....	38
4	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB).....	38
5	Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	39
6	Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB).....	39
7	Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)	40
8	Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	40
J	Planverwirklichung.....	41
1	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans	41
2	Kosten der Bauleitplanung.....	41

VERFAHREN

<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:</p> <p>Der Rat der Stadt Bad Sobernheim hat in seiner Sitzung am 19.05.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p>
<p>ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES:</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 28.05.2020.</p>
<p>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT:</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 27.08.2020 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 29.09.2020</p>
<p>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:</p> <p>Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 26.08.2020 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 29.09.2020.</p>
<p>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG DES PLANENTWURFES:</p> <p>Der Planentwurf lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 19.08.2021 mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 27.08.2021 bis zum 29.09.2021 öffentlich aus.</p>
<p>BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4 ABS. 2 BauGB:</p> <p>Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 18.08.2021 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 29.09.2021.</p>
<p>ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (OFFENLAGE) GEM. §§ 4A ABS. 3 I.V.M. § 3 ABS. 2 BauGB</p> <p>Der Stadtrat Bad Sobernheim hat in seiner Sitzung am 30.03.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans für das o.g. Teilgebiet wegen Änderungen, gem. § 4 a Abs. 3 BauGB nach Bekanntmachung vom 21.04.2022 in der Zeit vom 22.04.2022 bis zum 09.05.2022 erneut öffentlich auszulegen.</p>
<p>ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4A ABS. 3 I.V.M § 4 ABS. 2 BauGB:</p>

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.04.2022 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 16.05.2022.

ZWEITE ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (OFFENLAGE) GEM. §§ 4A ABS. 3 I.V.M. § 3 ABS. 2 BauGB

Der Stadtrat Bad Sobernheim hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans für das o.g. Teilgebiet wegen Änderungen, gem. § 4 a Abs. 3 BauGB nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis zum erneut öffentlich auszulegen.

ZWEITE ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 4A ABS. 3 I.V.M § 4 ABS. 2 BauGB:

Das Verfahren zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am

SATZUNGSBESCHLUSS ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN UND SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANS:

Aufgrund des § 24 GemO und § 88 LBauO hat der Stadtrat die auf Landesrecht beruhenden örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB hat der Stadtrat nach vorangegangener Prüfung der Stellungnahmen und Abwägung des Ergebnisses der Umweltprüfung den Bebauungsplan mit Übernahme der auf Landesrecht beruhenden Festsetzungen in seiner Sitzung amals Satzung beschlossen.

Bad Sobernheim, den(Stadtbürgermeister)

AUSFERTIGUNG:

Der Bebauungsplan, bestehend aus: Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Begründung, stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates/Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung vomin Kraft. Bad Sobernheim, den(Stadtbürgermeister)

BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN / BEKANNTMACHUNG DER ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes / der Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie die öffentliche Bekanntmachung der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften gem. § 24 Abs. 3 GemO erfolgte am(Stadtbürgermeister)

TEIL A

ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG GEM. § 2 A NR. 1 BAUGB

A ERFORDERNISSE UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG GEM. § 1 ABS. 3 BAUGB

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Die Stadt Bad Sobernheim hat in den 1980er Jahren das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes für das Teilgebiet „In der Langgewanne, Im Beilchen“ betrieben. Ziel war die Ansiedlung eines großflächigen real – Marktes. Der Aspekt konnte zwischenzeitlich vollumfänglich umgesetzt werden.

Aufgrund der geplanten Schließung des bestehenden Real-Marktes ist durch den Kauf der Bestandsimmobilie in 2018 ein Projektentwickler an die Gemeinde herangetreten mit der Absicht anstelle des bestehenden real-Marktes, welcher Renovierungsstau aufweist, drei Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von 5.400 m² zu bauen.

Der Stadtrat hat sich in diesem Zusammenhang mit der Nachnutzung des brachfallenden Standortes bzw. dem Ersuchen des Projektentwicklers in seiner Sitzung am 19.05.2019 beschäftigt und beabsichtigt die Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrums West“. Die Notwendigkeit der städtebaulichen Standortsteuerung sowie der angefragte Betreiberwechsel erfordert eine Neubebauung, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan, insbesondere der Verlauf der Baugrenzen, eine Änderung dessen erforderlich macht.

Zwischenzeitlich wurde der bestehende Real-Markt im September 2020 geschlossen.

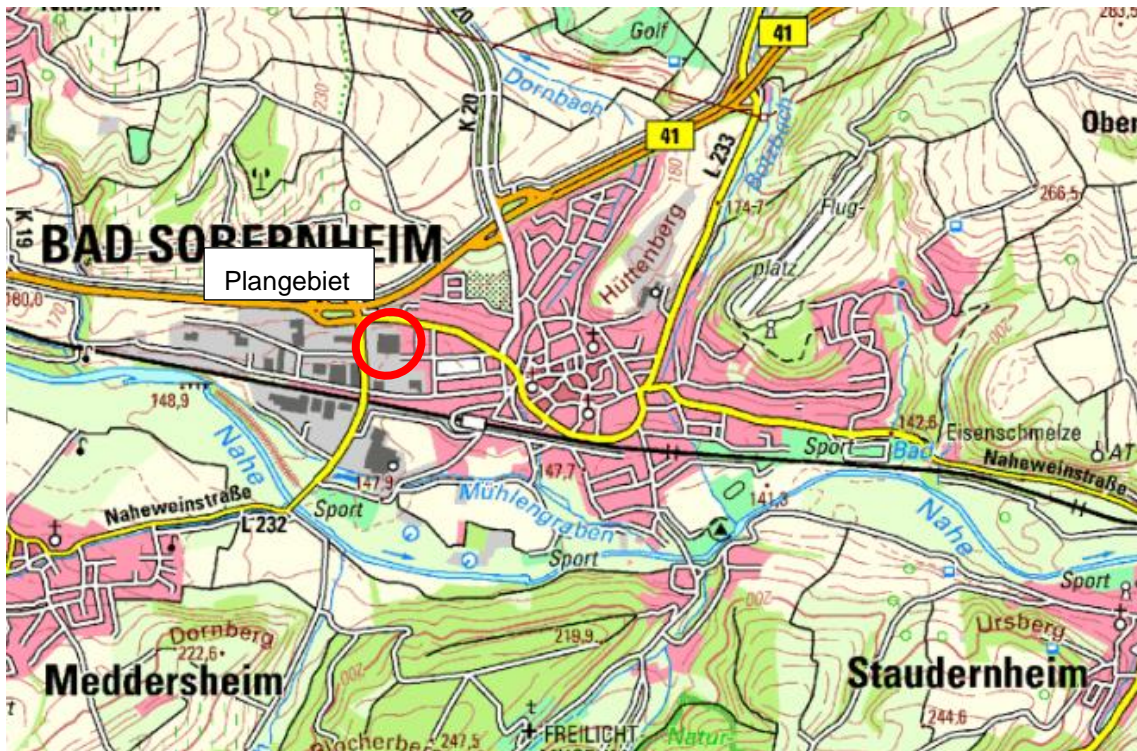
Zur Vermeidung von raumordnerischen Auswirkungen ist, neben der Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters und eines Drogeriemarktes die Verlagerung des bestehenden Lebensmitteldiscounters am Johannisplatz in das Planungsgebiet wesentliche Zielsetzung der vorliegenden Änderung. Die Verträglichkeit des aufgezeigten Vorhabens wurde auch durch eine Auswirkungsanalyse entsprechend nachgewiesen, wodurch keine städtebaulich und raumordnerisch relevanten Beeinträchtigungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten¹ sind. Demnach hat sich die Stadt für eine Änderung der Planung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgesprochen hat. Sachfremde Ziele, die eine Realisierung ausschließen, und unüberwindbare rechtliche Hindernisse sind nicht abzusehen.

B AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Zur Erreichung der obigen Zielsetzung beabsichtigt die Stadt Bad Sobernheim für den entsprechenden Bereich die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „In der Langgewanne, Im Beilchen“. Der Stadtrat hat aus diesem Grund in seiner Sitzung am 19.05.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die 10. Änderung des Bebauungsplanes „In der Langgewanne, Im Beilchen“ beschlossen.

¹ Vgl. Ecostra: Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes, Aldi LM-Discounters, dm-Drogeriemarktes in Bad Sobernheim (LK Bad Kreuznach), Standort des ehem. Real SB-Warenhauses an der Westtangente 3, Wiesbaden, 03/2021

Die Lage innerhalb der Stadt Bad Sobernheim ist aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.



Lage des Baugebiets im Stadtgefüge

Quelle: LANIS RLP, aufgerufen unter

https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 04/2020

Beauftragt mit der Erstellung des Bebauungsplans wurde das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern.

C GRUNDLAGEN

1 Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen zum Bebauungsplan sind:

- die Planungskonzeption des Architekturbüros Müller + Huber aus Oberkirch aus 04/2021 ,
- Bebauungsplanung „Im Beilchen, In Mittlen, Im Bett, Im Allerheiligen“ der Stadt Bad Sobernheim
- die „1. Bebauungsplanänderung der Stadt Bad Sobernheim für das Teilgebiet: In der Langgewanne, Im Beilchen, Flur 8“
- die „2. Bebauungsplanänderung der Stadt Bad Sobernheim für das Teilgebiet: In der Langgewanne, Im Beilchen, Flur 8“ (1983)
- Bebauungsplanung „In der Langgewanne, Im Beilchen, 3. Änderung“ der Stadt Bad Sobernheim
- die Abfragen des LANIS, www.lanis.rlp.de, Stand April 2020,
- das „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sobernheim 2017“ der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH),
- die „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lidl Lebensmittelmarktes in der Stadt Bad Sobernheim, Monzinger Straße“ der GMA,

- der Geotechnischer Bericht des Fachbüros GTM Geotechnik Mittelrhein GmbH aus Weißenthurm, Stand: 24.03.2021
- das Entwässerungskonzept des Fachbüros cp.plan aus Oberkirch, Stand 17.03.2021 sowie „Berechnungen Niederschlagswasser“ und „Allgemeine Stellungnahme“ aus November 2021
- die Schalltechnische Immissionsprognose des Ingenieurbüros für Bauphysik aus Bad Dürkheim wurde eine Immissionsprognose, Stand 05.12.2020,
- eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen des Fachbüros Uxo Pro Consult GmbH aus Berlin, Stand 21.10.2020,
- eine „Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes, Aldi LM-Discounters, dm-Drogeriemarktes in Bad Sobernheim (LK Bad Kreuznach), Standort des ehem. Real SB-Warenhauses an der Westtangente 3“ der Ecostra aus Wiesbaden, Stand 03/2021 sowie ergänzende Stellungnahme aus 07/2022
- ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinhessen-Nahe.

Die Integration der Belange von Natur und Landschaft, einschließlich der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, erfolgt auf der Grundlage des Fachbeitrages Naturschutz, der durch das Büro BBP Stadtplanung Landschaftsplanung, Kaiserslautern begleitend zur Bebauungsplanung erstellt wird.

Die der Planung zugrunde liegenden Gutachten, Pläne und sonstigen Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan, Fachbereich 3 – Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Marktplatz 11, 55566 Bad Sobernheim) eingesehen werden.

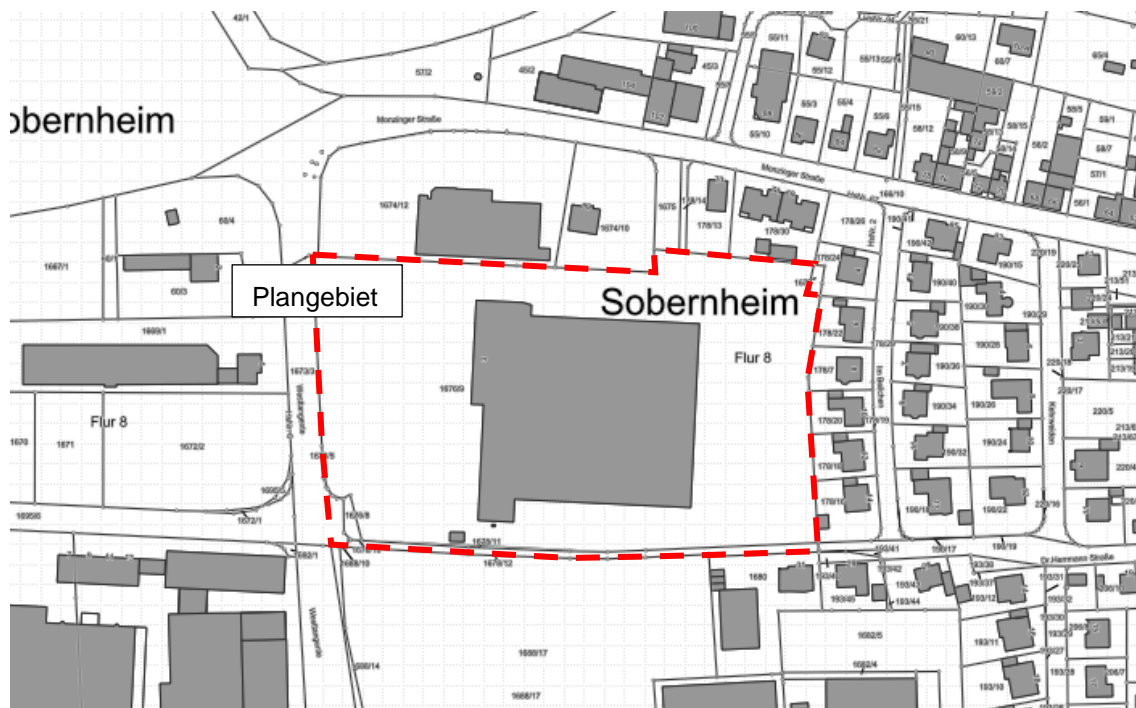
2 Lage und Größe des Plangebietes/ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der Stadt, an der Ecke Westtangente / L232. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 27.958 m² und wird nach Osten durch Wohnbauflächen begrenzt. Nördlich schließen weitere Wohnbauflächen sowie ein Lidl an das Gebiet und die Westtangente / L232 sowie das anschließende Gewerbe- und Industriegebiet begrenzen den Vorhabenbereich nach Westen. Südlich des Geltungsbereichs befinden sich weitere Gewerbeflächen, die bisher noch nicht vollständig bebaut sind.

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgelistete Parzellen in Gänze bzw. in Teilen (Kennzeichnung „tlw.“) und wird aus dem nachfolgend abgedruckten Lageplan ersichtlich. Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

Flur 8

1673/3 (tlw.)	1676/5	1676/8
1676/9	1678/11	1678/12



Lage des Baugebiets

Quelle: LANIS RLP, aufgerufen unter

https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 04/2020

3 Bestandssituation

Das Plangebiet ist Teilfläche des Nahversorgungszentrums West gemäß des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bad Sobernheim. Momentan (05/2020) wird der Vorhabenbereich durch den real-Markt mit entsprechender Gebäudestruktur und Parkflächen genutzt, sodass es nahezu vollständig versiegelt ist. Zur Begrenzung der Nutzung bestehen an den Rändern der Fläche Grünflächen und Gehölzpflanzungen, die zum östlichen Wohnbaugebiet „Im Beilchen“ eine Breite von 10 m aufweisen.

Das Umfeld ist durch Wohnbauflächen im Osten und Nordosten sowie durch Gewerbeflächen im Süden und Westen geprägt. Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein Lebensmitteldiscounter.

Das im Süden befindliche „Fachmarktzentrum Beinbrech“ wird gegenwärtig über eine Zufahrt durch das Plangebiet an den Kreisverkehr der Westtangente / L232 erschlossen.

D VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und § 8 Abs. 2 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung sowie der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu beachten. Im vorliegenden Fall sind insbesondere nachfolgende Aspekte zu beachten.

1 Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan

1.1 Raumordnerische Zielvorgaben zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“

Die geplante Realisierung der Vorhaben des großflächigen Einzelhandels erfordern neben der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO, insbesondere die Berücksichtigung der im Landesentwicklungsprogramm LEP IV

Rheinland-Pfalz vorgegebenen Ziele im Kapitel „Öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen“ zum Thema „Großflächiger Einzelhandel“.

Zur Prüfung der Verträglichkeit sind insbesondere die folgenden Kriterien der Landesplanung, aber auch der Regionalplanung zu beachten:

- Zentralitätsgebot (Ziel 57 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Kap. 2.3.4 Einzelhandel und Dienstleistungen ZN 42 ROP Rheinhessen-Nahe)
- Städtebauliches Integrationsgebot (Ziel 58 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Kap. 2.3.4 Einzelhandel und Dienstleistungen ZN 44 ROP Rheinhessen-Nahe)
- Nichtbeeinträchtigungsgesamt (Ziel 60 LEP IV Rheinland-Pfalz bzw. Kap. 2.3.4 Einzelhandel und Dienstleistungen ZN 45 ROP Rheinhessen-Nahe).

Der zwischenzeitlich (09/2020) geschlossene real-Markt verfügte über eine Verkaufsfläche von 5.800 m². Diese wird gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Sobernheim als verträglich angesehen. Die Neuplanung verfügt über eine geringere Verkaufsfläche (5.400 m²).

Vor diesem Hintergrund wurden im bisherigen Planaufstellungsverfahren auch seitens der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe keine raumordnerischen Bedenken vorgetragen.

Aufgrund eingegangener Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde gleichwohl die Erstellung einer „Städtebaulich und raumordnerisch orientierte[n] Auswirkungsanalyse“ beauftragt. Auftragnehmer war das Fachbüro Ecostra aus Wiesbaden. Ausgehend von der vorliegenden durchgeführten Analyse zeichnet sich eine Verträglichkeit des geplanten Vorhabens ab.

1.1.1 Wahrung des Zentralitätsgebots

Situationsprüfung und Bewertung

Das System der zentralen Orte wird in Rheinland-Pfalz durch eine dreistufige Gliederung gebildet: Während Mittel- und Oberzentren durch das Landesentwicklungsprogramm bestimmt werden, definiert ein regionaler Raumordnungsplan die Grundzentren und deren Nahbereiche.

Das LEP IV stellt Bad Sobernheim als Mittelzentrum im ländlichen Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur dar.

Der regionale Raumordnungsplan Rheinhessen/Nahe 2015 bestimmt Bad Sobernheim als verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum zusammen mit Kirn und Meisenheim dar.



Auszug aus der Raumstrukturgliederung der Planungsregion Rheinhausen-Nahe
Quelle: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhausen-Nahe, 2015, S.10

Gemäß Z57 LEP IV bzw. ZN42 RROP Rheinhausen-Nahe 2014 Rheinland-Pfalz sind die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.

Die vorgesehene Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Stadt Bad Sobernheim mit einer Verkaufsfläche von 5.400 m² (aufgeteilt auf drei Märkte) entspricht somit den Anforderungen des Zentralitätsgebots von Landes- und Regionalplanung.

Daneben entspricht die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplans als Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung. Somit ist das geplante Vorhaben bzgl. des Zentralitätsgebots mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung vereinbar.

1.1.2 Wahrung des städtebaulichen Integrationsgebots

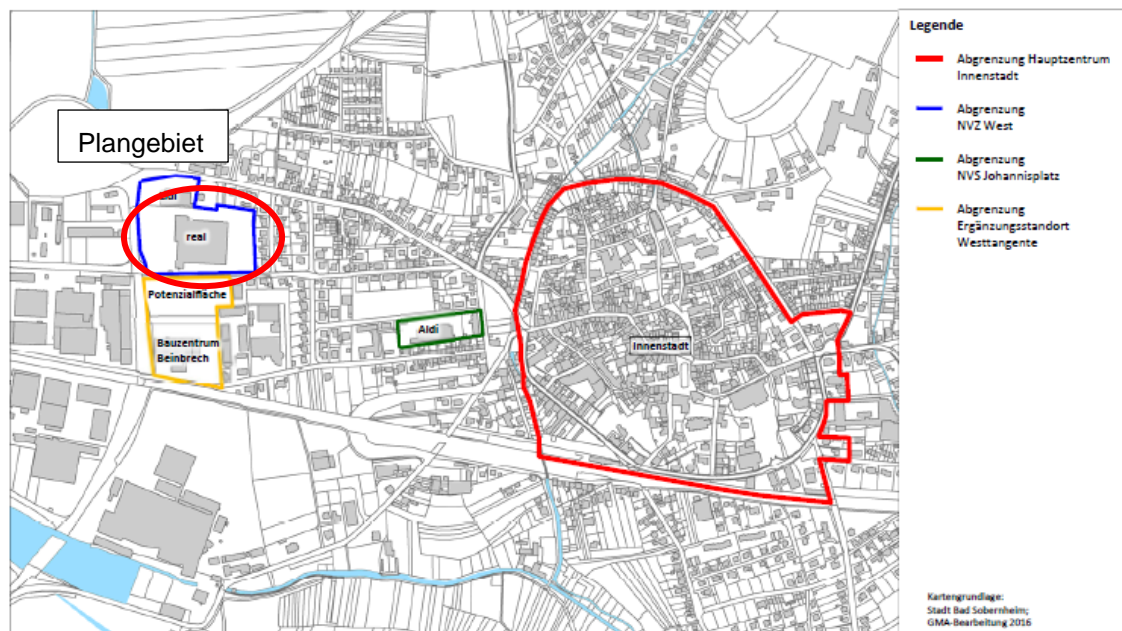
Situationsprüfung und Bewertung

Gemäß Ziel Z58 LEP IV bzw. ZN43 RROP Rheinhausen-Nahe 2014 sind 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).

Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innen-stadtrelevanter und nicht-innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Die Stadt Bad Sobernheim hat sich schon mit dieser Thematik befasst und in diesem Zusammenhang ein entsprechendes Einzelhandelskonzept erstellt.

Im „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sobernheim 2017“ werden zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des Z_N 43 des RROP definiert:



Zentren- und Standortstruktur im Stadtgebiet Bad Sobernheim

Quelle: GMA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sobernheim 2017, Karte 5, S.62

Im vorliegenden Fall befindet sich das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrums West“.

„**Nahversorgungszentren** (NVZ) dienen der (wohnortnahen) Grundversorgung mit überwiegend Waren des täglichen bzw. kurzfristigen Bedarfs und Teilbereiche des mittelfristigen Bedarfs in einem kleinen Einzugsbereich, i.d.R. nur für bestimmte Quartiere von Städten oder ganzer kleinerer Orte / Ortsteile.“²

Das Planvorhaben umfasst drei Fachmärkte mit ausschließlich nahversorgungsrelevanten Kernsortiment und markttypischen Größen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Integrationsgebot der Landes- und Regionalplanung gegeben.³

² GMA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sobernheim 2017, S.63

³ Siehe dazu auch: Ecostra: Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes, Aldi LM-Discounters, dm-Drogeriemarktes in Bad Sobernheim (LK Bad Kreuznach), Standort des ehem. Real SB-Warenhauses an der Westtangente 3, Wiesbaden, 03/2021, S. 86

1.1.3 Wahrung des Nichtbeeinträchtigungsgebots

Situationsprüfung und Bewertung

Gemäß dem Ziel *Z60 LEP IV bzw. Z_N44 RROP Rheinhessen-Nahe 2014* dürfen durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die der Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot).

Innerhalb der Stadt Sobernheim wurden im „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sobernheim 2017“ vier Bereiche benannt, die eine Versorgungsfunktion für die Kommune und deren Nahbereich übernehmen.

Die benachbarten zentralen Orte sind: Waldböckelheim (kooperierendes Grundzentrum) sowie Meisenheim und Kirn, die zusammen mit Bad Sobernheim ein verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum bilden und in einer Entfernung von 20 km das Mittelzentrum Bad Kreuznach. Das nächstgelegene Oberzentrum Kaiserslautern liegt ca. 50 km südlich von Bad Sobernheim.

Gemäß der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lidl Lebensmittelmarktes in der Stadt Bad Sobernheim, Monzinger Straße“ leistet der Standort Nahversorgungszentrum West „einen bedeutenden Beitrag zur wohngebietsbezogenen Nahversorgung im westlichen Stadtgebiet [...] sowie als Versorgungsstandort im kurzfristigen Bedarf für die gesamte Verbandsgemeinde.“⁴

Ergänzend - und nicht unerheblich - gilt es im vorliegenden Fall zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Vorhaben zwar um eine Neuansiedelung handelt, es wird hierdurch jedoch keine zusätzliche neue Verkaufsfläche erzeugt. So wird der bislang am Standort vorhandenen Lebensmittelvollsortimenter „real“ durch einen Lebensmittelvollsortimenter ersetzt. Zudem wird der bislang am Johannisplatz bestehende Lebensmitteldiscounter seinen Standort in das Plangebiet verlagern.

Die städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit dieser Verlagerung wird mittels Dienstbarkeit im Laufe des Planverfahrens sichergestellt werden, wonach auf dem Grundstück, auf dem sich derzeit der Aldi-Lebensmitteldiscounter am Johannisplatz befindet, kein Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment Lebensmittel mehr betrieben wird. Der Aldi-Lebensmitteldiscounter verfügt über eine Verkaufsfläche von ca. 1.250 m² und befindet sich derzeit im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mit der Festsetzung „Mischgebiet“.

Lediglich bei dem geplanten Drogeriemarkt handelt es sich um eine Neuansiedlung, wobei auch hier anzumerken ist, dass das Sortiment in Gänze bereits bisher im „realmarkt“ vorgehalten wurde.

Hinzu kommt, dass im Vergleich zum derzeitigen „real-Markt“ eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche um 400 m², von rund 5.800 m² auf etwa 5.400 m², erfolgen wird.

Hinsichtlich des Nichtbeeinträchtigungsgebotes schlussfolgert das Gutachten des Fachbüros Ecostra u.a.:

4 GMA: Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Lidl Lebensmittelmarktes in der Stadt Bad Sobernheim, Monzinger Straße, 2017, S. 30

„Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird ebenfalls eingehalten und die Nahversorgung im Untersuchungsraum ist durch das Planvorhaben nicht gefährdet. Die mit Abstand am stärksten spürbaren Umsatzwirkungen entfallen auf den ZVB Innenstadt in Bad Sobernheim, ohne dass dort jedoch eine Einschränkung der Angebotsvielfalt zu erwarten ist. Der Nahversorgungsstandort am Johannisplatz in Bad Sobernheim verliert mit der Verlagerung des Aldi-Discounters einen Großteil seiner Versorgungsfunktion, die umliegende Wohnbevölkerung kann sich jedoch mit vertretbarem Mehraufwand in den nahegelegenen Einzelhandelsbetrieben des NVZ West bzw. des ZVB Innenstadt im Osten versorgen. In den sonstigen untersuchten Gemeinden und Einzelhandelslagen sind nachhaltig negative Auswirkungen ebenfalls auszuschließen.“⁵

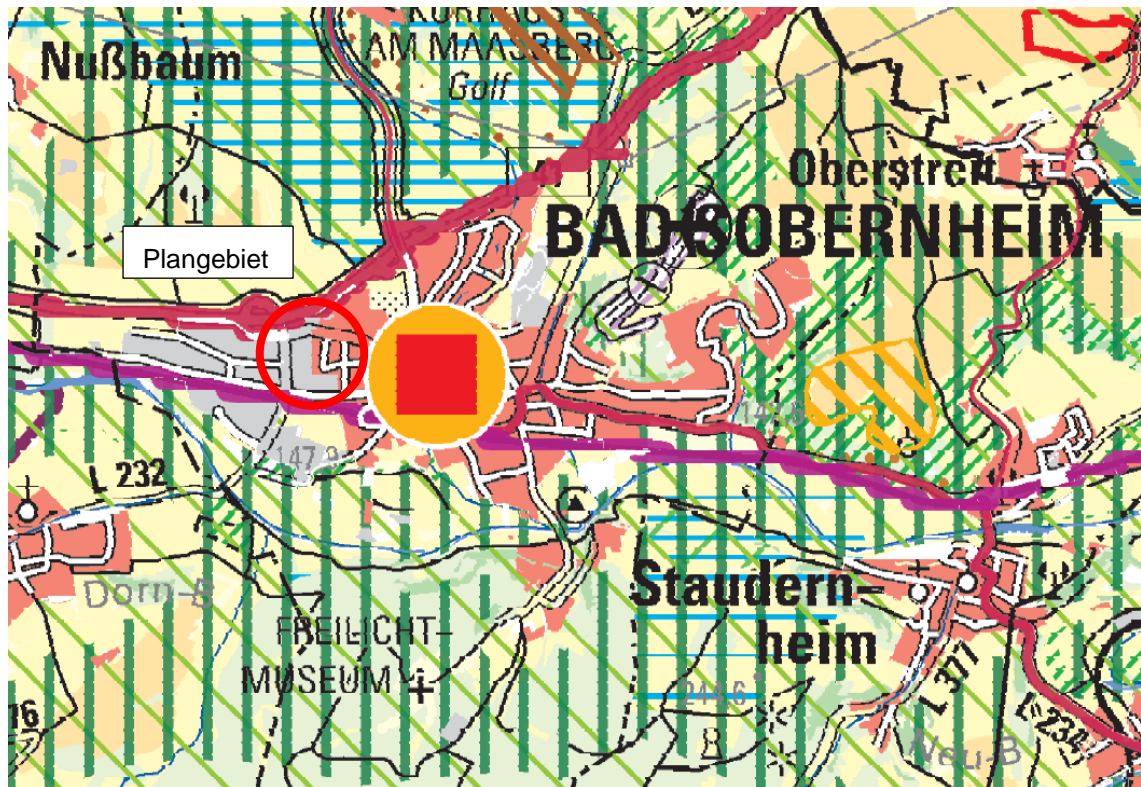
1.1.4 Fazit

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen entspricht - nach gegenwärtiger Sachkenntnis - die Ansiedlung den Anforderungen der Ziele des Landesentwicklungsprogramms LEP IV Rheinland-Pfalz sowie den Zielen des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2016.

1.2 Sonstige Belange der Raumordnung (Erfordernisse der Raumordnung)

Der Regionale Raumordnungsplan „Rheinhessen-Nahe“ konkretisiert die Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogramms LEP IV Rheinland-Pfalz. Die Stadt ist zusammen mit Meisenheim und Kirn verpflichtend kooperierendes Mittelzentrum mit besonderer Funktion Wohnen und Gewerbe entlang einer Wirtschaftsachse mit überregionaler und regionaler Bedeutung (Z 17). Das Plangebiet wird als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Sonstige Festlegungen überlagern das Plangebiet nicht, womit sich keine Abweichung der regionalplanerischen Darstellungen in dem Bereich der Änderung ergibt. Gemäß G 78 liegt die Stadt Bad Sobernheim im Verdichtungsraum mit ungünstigen Durchlüftungsverhältnissen und periodisch auftretenden Wärmebelastungen.

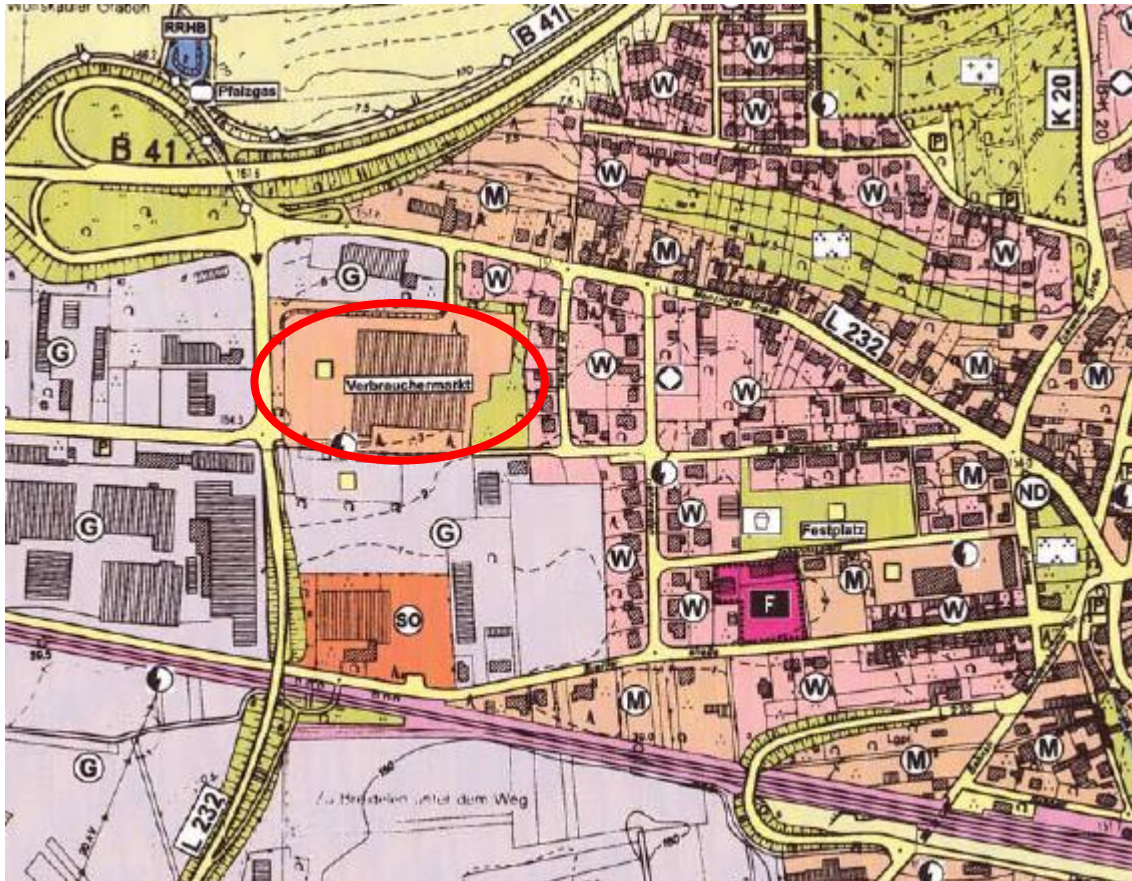
5 Ecostra: Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes, Aldi LM-Discounters, dm-Drogeriemarktes in Bad Sobernheim (LK Bad Kreuznach), Standort des ehem. Real SB-Warenhauses an der Westtangente 3, Wiesbaden, 03/2021, S. 86



Lage des Plangebiets im Regionalen Raumordnungsplan der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen Nahe, 2016

2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan für den Teilbereich der Stadt Bad Sobernheim setzt den Bereich der Bebauungsplanänderung bereits als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ fest. Für die Änderung des Bebauungsplanes ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Damit gilt die Änderung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan für den Teilbereich der Stadt Bad Sobernheim (Vorhabenfläche in rot gekennzeichnet)

Quelle: Planunterlagen der Stadt Bad Sobernheim

E FACHPLANERISCHE VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Begleitend zur Bebauungsplanung wurde ein Fachbeitrag Naturschutz erstellt. Dieser kam zu dem Ergebnis, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes erwarten lässt. Unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Beschränkung der Rodungszeiten) können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Der Fachbeitrag Naturschutz zum vorliegenden Bebauungsplan formuliert folgende Zielvorstellungen:

- Fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial bei Um- und Zwischenlagerung.
- Versiegelung auf ein Mindestmaß reduzieren
- Gestaltung der Freiflächen nach Kriterien des Arten- und Biotopschutzes durch Pflanzung einheimischer und standortgerechter Gehölze bzw. durch Biotopanreicherung
- Unbedingt erforderliche Rodungsarbeiten sind ausschließlich in der Zeit von Oktober bis Februar durchzuführen
- Untersuchung baulicher Anlagen vor Bau-, Sanierungs- oder Abrissarbeiten
- Anbringung von Nist- und Fledermauskästen
- Nutzung insektenfreundlicher LED-Lampen

- Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Neupflanzungen
- Dachbegrünung

2 Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Sobernheim 2017 (GMA)

Die Leitlinien zur zielgerichteten und nachhaltigen Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bad Sobernheim werden im „Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sobernheim 2017“ der Firma GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH zusammengefasst. Durch den Beschluss des Stadtrates ist dies gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als Abwägungsbelang zu berücksichtigen. Darin werden, neben einer ortsspezifischen Sortimentsliste, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt ausgewiesen.

Kategorie Zentrenstruktur	Hauptzentrum	Nahversorgungs- zentrum	Nahversorgungs- standort	Ergänzungsstandort
Zuweisung in Bad Sobernheim	Innenstadt Bad Sobernheim	Nahversorgungs- zentrum West	Nahversorgungs- standort Johannisplatz	Ergänzungsstandort Westtangente
Erläuterungen	Zentraler Versorgungsbereich gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO		wohnnah, fußläufig erreichbare Standorte der Nahversorgung	autokundenorientierter Standort des i. W. großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels i. S. LEP IV, Ziel Z 59

Auszug aus dem Einzelhandelskonzept 2017 der Stadt Bad Sobernheim (Vorhabenfläche in rot gekennzeichnet)

Quelle: GMA: Einzelhandelskonzept für die Stadt Bad Sobernheim, 2017, S. 63

Das Vorhabengebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt innerhalb des Nahversorgungszentrums West.

3 Auswirkungsanalyse

Die Erstellung einer weiteren Auswirkungsanalyse wird aus Sicht der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als nicht erforderlich angesehen.

Aufgrund der vorgetragenen Bedenken im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat man sich zwischenzeitlich für die Erstellung einer Auswirkungsanalyse ausgesprochen.

Es wurde eine „Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes, Aldi LM-Discounters, dm-Drogeriemarktes in Bad Sobernheim“ (Stand: März 2021) durch einen Einzelhandelsgutachter (ecostra, Wiesbaden) erstellt.

Diese kommt zu folgender zusammenfassender, gutachterlichen Einschätzung:

„Zusammenfassend ist zu konstatieren, dass die Ansiedlung der geplanten Nahversorgungsbetriebe im NVZ West in Bad Sobernheim wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Die geplanten Maßnahmen werden zu einer Verschiebung der Gewichtung im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Bad Sobernheim führen, ohne dass die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt von Bad Sobernheim oder sonstiger Einzelhandelslagen nachhaltig gefährdet wird. Allerdings ist aus gutachterlicher Sicht zu empfehlen, die Verkaufsflächendimensionierung des geplanten dm-Drogeriemarktes ggf. in gewissem Maße zu reduzieren, um die möglichen Umsatzumverteilungen gegenüber dem Rossmann-Drogeriemarkt abzuschwächen. Zudem wird das Planvorhaben dazu beitragen, dass das Mittelzentrum Bad Sobernheim seine überörtliche Versorgungsfunktion im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter (Nahversorgung) auch vor dem Hintergrund einer sich verschärfenden Wettbewerbssituation (z.B. Waldböckelheim, Meisenheim) sicherstellen kann.“⁶

Der ZVB Innenstadt wird durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Plangebiet nicht gefährdet. Zwar wird der Rossmann-Drogeriemarkt im ZVB Innenstadt mit erheblichen Umsatzrückgängen konfrontiert sein, jedoch ist nicht zu befürchten, dass dies mit einer Betriebsaufgabe einhergehen wird. Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass eine Weiterführung des Betriebs aufgrund der allgemein guten Standortlage, der verbleibenden Umsatzgröße und damit Raumleistung sowie aus Gründen der Filialnetzplanung des international agierenden Handelskonzerns als wahrscheinlich anzusehen ist. Gleichzeitig besteht ein städtebauliches Bedürfnis für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Plangebiet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen langjährig etablierten Einzelhandelsstandort, der ein ausreichendes Flächenpotential für die Ansiedlung der drei geplanten Märkte und die erforderlichen Stellplätze bietet. Der Standort ist sowohl mit dem PKW als auch fußläufig gut erreichbar und verfügt über eine fußläufige ÖPNV-Anbindung. Der Standort erfüllt die Kriterien eines städtebaulich integrierten Standorts. Das Ziel der Planung besteht insoweit darin, diese Standort- und Objekteigenschaften zu nutzen, um eine moderne Fachmarktzeile zu schaffen und die vorhandene sanierungsbedürftige Immobilie zu ersetzen. Dabei spielt der geplante Drogeriemarkt eine wesentliche Rolle, da er ausweislich der Auswirkungsanalyse die überörtliche Anziehungskraft des Einzelhandelsstandorts verbessern wird.

Hinsichtlich der Empfehlung der Kaufflächenreduzierung im Teilbereich 2 (Drogeriemarkt) hat sich der Stadtrat Bad Sobernheim demnach in seiner Sitzung am 04.05.2021 für die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze von 650 m² zur Erhaltung der Versorgungsfunktion der Stadt Bad Sobernheim ausgesprochen.

4 Starkregen

Im Auftrag des Landesamtes für Umwelt Rheinland-Pfalz wurden durch das Ingenieurbüro Feldwisch aus Bergisch-Gladbach Untersuchungen zur Hochwasservorsorge durch Flussgebietsentwicklung -Ergänzung Starkregenmodul- für die Verbandsgemeinde Bad Sobernheim erstellt (04.07.2018).

⁶ Ecostra: Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes, Aldi LM-Discounters, dm-Drogeriemarktes in Bad Sobernheim (LK Bad Kreuznach), Standort des ehem. Real SB-Warenhauses an der Westtangente 3, Wiesbaden, 03/2021, S. 86

Die folgenden Ausführungen sind eine Zusammenfassung der im Bericht enthaltenen Aussagen.

Die Untersuchungen beschäftigen sich mit der Gefährdung durch Sturzfluten nach Starkregenereignissen. Hierzu werden alle Ortslagen hinsichtlich ihrer potentiellen Gefährdung durch Sturzfluten infolge von Starkregen bewertet und allgemeine Maßnahmen zur Verringerung des Gefährdungsrisikos vorgeschlagen.

Bei außergewöhnlich hohen Niederschlägen in kurzer Zeit, sogenannten Starkregenereignissen, wird die Infiltrationskapazität des Bodens überschritten, so dass sich das Niederschlagswasser an der Oberfläche sammelt und dem Gefälle folgend abfließt.

Trifft eine Sturzflut bzw. wild abfließendes Wasser auf bebautes Gebiet, so kann es dort zu Überflutungsschäden kommen.

Neben den potentiellen Sturzflut-Entstehungsgebieten wurde bei den Untersuchungen auch der weitere Fließweg des Wassers anhand von Tiefenlinien, in denen im Starkregenfall der Abfluss konzentriert weiterfließen würde, dargestellt.

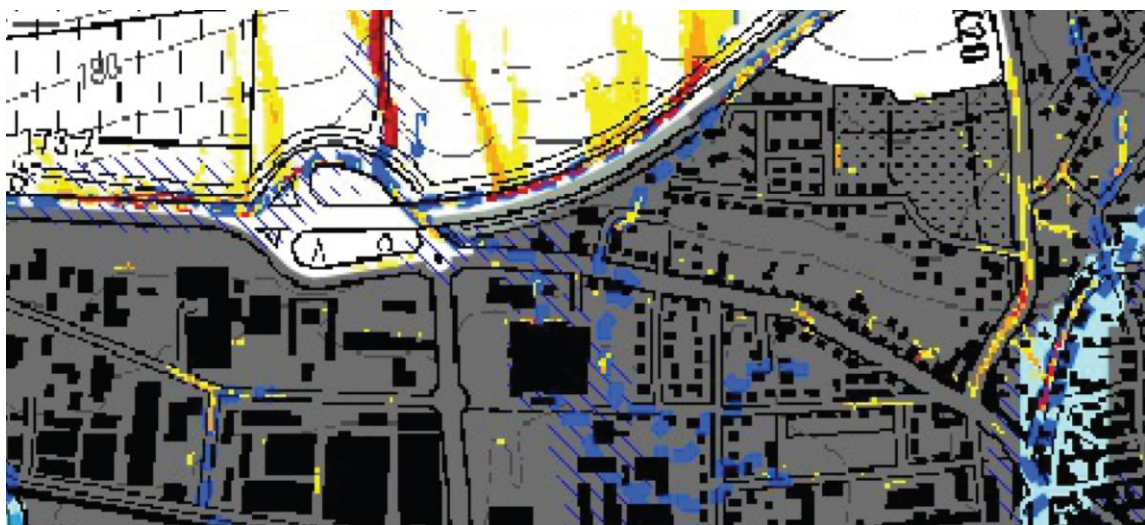
Zur Ermittlung dieser Sturzflut-Wirkungsbereiche werden abflusswirksame Tiefenlinien mit einem Mindesteinzugsgebiet von 20 ha herangezogen, die aus einem bereinigten Geländemodell mit einer Bodenauflösung von 5 m errechnet werden. Diese Tiefenlinien werden um 1 m aufgehöhht und beidseits in die Fläche extrapoliert.

Im Bericht werden Maßnahmen zur Verringerung der Gefährdung von Siedlungsbereichen u.a. durch Erhöhung des Wasserrückhaltes sowie durch Reduzierung der Abflussbildung und der Erosionsgefährdung genannt.

Für besonders gefährdete Ortslagen wird empfohlen, ein örtliches Hochwasserschutzkonzept unter Beteiligung der möglicherweise Betroffenen zu erstellen.

Zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines potentiell überflutungsgefährdeten Bereichs entlang von Tiefenlinien (siehe nachfolgende Abbildung). Dies bedeutet, dass mit einer erhöhten Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser nach Starkregen zu rechnen ist.





**potenzielle überflutungsgefährdete Bereiche
entlang von Tiefenlinien
(EZG > 20ha; Überstau 1m; Extrapolation 50m)**

Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Landesamt für Umwelt RLP, erstellt durch das Ingenieurbüro Feldwisch, 07/2018)

Gemäß Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Koblenz vom 03.09.2020 sollten *„mögliche Gefährdungen durch Starkregen [...] 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. Neubauten sollten in einer, an mögliche Überflutungen angepassten, Bauweise errichtet werden.“*

Die vorliegenden Erkenntnisse zum Aspekt „Starkregen“ sind im Zuge der Planaufstellung zu würdigen.

5 Entwässerungskonzept

Durch das Fachbüro cp.plan aus Oberkirch wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Stand 17.03.2021), das bereits mit den Verbandsgemeindewerken sowie der Oberen Wasserbehörde abgestimmt wurde.

Die folgenden Ausführungen sind eine Zusammenfassung der im Bericht enthaltenen Aussagen.

Regenwasserentwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser soll zu großen Teilen versickert werden. Die Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-A 138 auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis zu bemessen. Es ist geplant, das Oberflächenwasser der extensiv begrünten Dachflächen in unterirdische Rigolen einzuleiten und zu versickern. Auch Teile der Außenanlage sollen über Mulden-Rigolen-Systeme versickert werden. Allein die extensiv begrünten Dachflächen umfassen ca. 0,7 ha. Somit kann der Abfluss bereits um etwa die Hälfte reduziert werden.

Bei Einleitung in die öffentliche Kanalisation gilt die Vorgabe, dass möglichst viel Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal, der im Kreisverkehr Westtangente/Haystraße in westlicher Richtung verläuft, abgeleitet werden soll. Da der Kanal jedoch sehr hoch liegt, können weiter entfernte Flächen nicht im Freispiegel angeschlossen werden. Weiterhin ergebe sich gemäß Fachgutachter dadurch kein zusätzlicher Sicherheitsfaktor, da bspw. bei einem Totalausfall (z.B. Stromausfall) das Wasser weiterhin in unkontrollierbaren Abfluss der natürlichen Topografie folgt.

Diese Flächen müssten daher wie bisher auch an den Mischwassersammler in der Dr. Herrmann Straße angeschlossen werden.

Die Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan werden eine Einleitebeschränkung von 10 l/s*ha für das Grundstück aussprechen. Die erforderliche Rückhaltung wird auf ein Niederschlagsereignis mit 30-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt, um auf ein außergewöhnliches Maß an Sicherheit zu achten. Gemäß DWA-A 117 sind diese auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis auszulegen.

Schutz vor Überflutung

Weiterhin wurde gemäß DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis geführt. Hier muss (ebenfalls im Falle eines 30-jährlichen Niederschlagsereignisses) ein Volumen von rund 482 m³ auf dem Grundstück gefahrlos zurückgehalten werden können.

Den Berechnungen von cp.plan kann entnommen werden, dass sich das in den Regenwasserbewirtschaftungsanlagen zur Verfügung stehende Volumen diesen Wert deutlich übersteigt. Jedoch sollen im Hinblick auf die Sicherheit der Anlieger und des eigenen Gebäudes die Außenanlage so geplant werden (u.a. mittels Gefälle, Hochborden etc.), dass die o.g. 482 m³ zusätzlich oberflächlich auf dem Grundstück zwischengepuffert werden können.

Schmutzwasser

Das Grundstück wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Dr. Herrmann Straße eingeleitet.

Fäkalhaltige Abwässer werden direkt in den Schmutzwasserkanal geführt.

Fetthaltiges Abwasser werden über einen Abscheider vor der Einleitung in den Kanal vorgereinigt.

Sämtliche Sammelleitungen und Fallstränge werden über Dach entlüftet.

Sonstiges

Es erfolgt keine Lagerung wassergefährdender Stoffe auf Freiflächen.

Es gibt keine flächenhafte Dacheindeckung mit Baustoffen und -teilen aus unbeschichtetem Zink, Blei oder Kupfer.

6 Schalltechnische Immissionsprognose

Zur Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes (hier: Lärm) wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Schall-, Wärme-, Feuchteschutz: Schalltechnische Immissionsprognose, Bad Dürkheim im Dezember 2020 eine Schalltechnische Immissionsprognose für den vorliegenden Bebauungsplan erstellt. Die folgenden Ausführungen sind eine Zusammenfassung der im Bericht enthaltenen Aussagen.

Gewerbelärm

Die Geräusche, ausgehend von den geplanten Betrieben des Neubaus, wirken auf die Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft ein. Hierzu zählen insbesondere die Geräusche der Zu- und Abfahrt sowie Be- und Entladung der Lkw und des zuzurechnenden Pkw-Verkehrs. Ebenso wird die Schallabstrahlung der maschinentechnischen Anlagen bei der Immissionsprognose berücksichtigt.

Zur Bewältigung der Lärmproblematik wurden in der Schalltechnischen Immissionsprognose insgesamt vier Lastfälle geprüft. Ohne Schallschutzmaßnahmen im Osten überschreitet die Summe der gewerblichen Geräusche die geltenden, reduzierten Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum.

Aus diesem Grund werden **Schallschutzmaßnahmen** erforderlich. Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass anhand der geprüften Lastfälle durch bauliche und technische Maßnahmen die Lärmproblematik bewältigt werden kann.

Verkehrslärm

Da die Lebensmittelmarkt anfahrenden Pkw und Lkw nicht zu einer erstmaligen Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte führen, kann auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße nach den Vorgaben der TA Lärm verzichtet werden. Es sind keine Vorschläge für organisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der zusätzlichen Verkehrsgeräusche im Bereich des öffentlichen Straßenraumes, die auf die gewerbliche Nutzung des geplanten Bauvorhabens zurückzuführen sind, zu ergreifen.

Weitere Bauliche und technische Betriebsvoraussetzungen

- Die Fahrflächen des Pkw-Parkplatzes müssen asphaltiert sein. Alternativ müssen bei ebenem Pflasterbelag lärmarme Einkaufswagen verwendet werden. Mit beiden Maßnahmen wird das Klappern der Einkaufswagen wirksam reduziert.
- Die geltenden Immissionsrichtwerte sollen auch bei geänderten Anlieferungszeiten, Ladegut/-menge bzw. Fahrzeugen nicht überschritten werden.

Es ist die schalltechnische Gleichwertigkeit gegenüber dem in der Immissionsprognose angenommenen Betriebszustand ggf. nachzuweisen.

7 Geotechnischer Bericht

Durch das Fachbüro GTM Geotechnik Mittelrhein GmbH aus Weißenthurm wurde ein geotechnischer Bericht erstellt (Stand 24.03.2021).

Die folgenden Ausführungen sind eine Zusammenfassung der im Bericht enthaltenen Aussagen.

Die Felduntersuchungen im November 2020 beinhalteten 6 Diamantkernbohrungen, 9 Kleinrammbohrungen sowie 9 leichte Rammsondierungen. Bereits im November 2018 wurden bereits Untersuchungen durchgeführt, die ebenfalls im Bericht Berücksichtigung fanden.

Gemäß geologischer Recherche wurden im Untersuchungsgebiet Geländelehm, z. T. mit Löß und Lößlehm über Terrassernablagerungen der Nahe und darunter Sandstein der Perm bzw. der sog. Schwonheimer Schichten erwartet. Diese Annahmen konnten durch die Untersuchungen im Wesentlichen bestätigt werden:

Die oberste Schicht besteht aus einer 0,1 bis 0,3 m dicken Oberbodenbedeckung mit weicher bis halbfester Konsistenz.

In allen Bohrungen konnte Geländelehm angetroffen werden, der sich auf natürlichem Weg (Erosion / Hangbewegung) abgelagert hat. Der teilweise festgestellte Talsand hat sich im Zuge von Hochflutereignissen des Vorfluters Nahe abgelagert. Aufgrund der Nahe finden sich zudem Terrassenablagerungen mit kiesigen und sandigen Hauptbestandteilen. Die Basis dieser Schicht wird aus Sandstein gebildet.

Im Bereich der Verkehrsflächen konnten keine PAK-Anteile festgestellt werden. Der somit vorhandene Asphaltbeton kann einer Wiederverwertung zugeführt werden.

An einigen Untersuchungsstellen konnten Auffüllungen in Form von Betonbruch, Grubenkies/Grubensand, Basaltsplitt und Lehm vorgefunden werden, die offensichtlich der Geländeregulierung dienen.

Freies Grundwasser wurde lediglich in einer Bohrung angetroffen. Hierbei handelt es sich jedoch nur um eine einmalige Beobachtung, da die Grundwasserstände erheblichen Schwankungen unterworfen sind.

Die ungebundenen Tragschichten (Verkehrsflächen / Hallenboden) sind für geringe bis mittlere Bauwerklasten als gut tragfähig anzusehen.

Der Geländelehms lässt aufgrund seiner partiell nur weich-steifen Konsistenz zumindest in Teilbereichen eine unzureichende Tragfähigkeit erwarten. Talsand und Terrassenablagerungen sind als gut bzw. hoch tragfähig anzusehen.

Das Gebiet wird in die geotechnische Kategorie GK 2 eingestuft.

Für die Gründung des neuen Gebäudes kommen insbesondere zwei Gründungsvarianten in Frage:

- Einzel- und Streifenfundamente auf Bodenpolster
- Einzel- und Streifenfundamente über Rüttelstopfverdichtung

Weitere Hinweise und Empfehlungen sind dem Gutachten zu entnehmen.

8 Kampfmittelbelastung

Durch das Fachbüro Uxo Pro Consult GmbH aus Berlin wurde eine Luftbildauswertung zur Überprüfung des Verdachts auf Kampfmittelbelastung von Baugrundflächen erstellt (21.10.2020).

Die folgenden Ausführungen sind eine Zusammenfassung der im Bericht enthaltenen Aussagen.

Die Untersuchung der Luftbilddaten hat zu der Erkenntnis geführt, dass ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für das entsprechende Gebiet begründet ist.

Im Erkundungsgebiet und dessen Nahbereich (kritischer 50 Meter-Radius) sind kampfmittelrelevante Strukturen durch Sprengbombeneinschläge (Luftangriffe) zu beobachten.

Sonstige kampfmittelrelevante Strukturen durch Bodenkämpfe, Munitionsvernichtung und militärischen Regelbetrieb konnten nicht festgestellt werden.

Aufgrund des bestätigten Verdachts der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln wird eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) empfohlen.

9 Berücksichtigung der anbaurechtlichen Vorschriften des Landesstraßengesetzes (LStrG-RLP)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt im Westen an die Westtangente / L 232 an. Hier finden die anbaurechtlichen Vorschriften des Landesstraßengesetzes (LStrG) Anwendung: So ist u.a. in diesem Bereich eine Baubeschränkungszone von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 232 gemäß § 22 LStrG einzuhalten.

G DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN KONZEPT

1 Städtebauliche Zielvorgaben

Die Änderung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen – 10. Änderung“ soll eine geordnete und städtebauliche Entwicklung gewährleisten und das Plangebiet im Innenbereich wieder einer Nutzung zugeführt werden. Bei der Durchführung der Bebauungsplanänderung sind daher insbesondere folgende städtebauliche Planungsziele zu berücksichtigen:

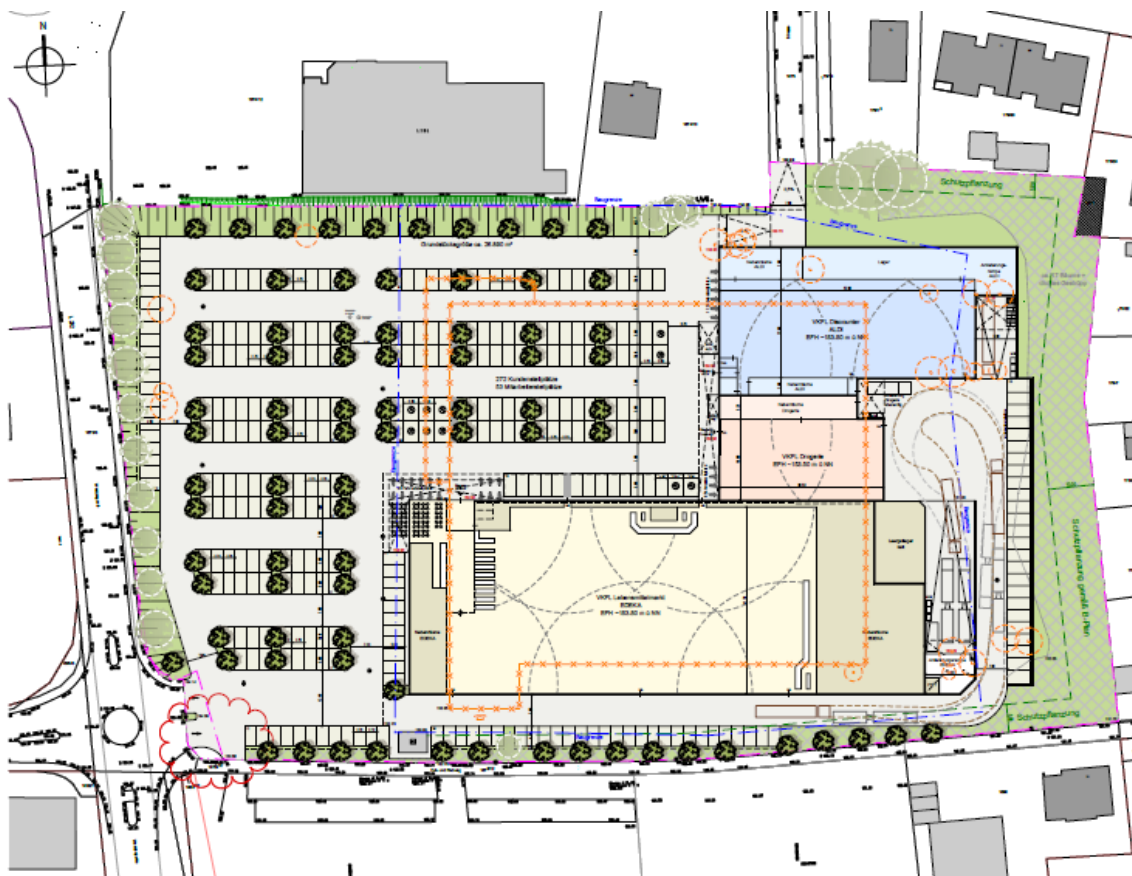
- Allgemeine Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB),
- Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen durch gezielte Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf das notwendige Minimum reduziert werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), insbesondere
- Eine klimaangepasste und möglichst ökologische Planung im Zusammenspiel mit der Nutzung der erneuerbaren Energien und deren sparsamen Umgang (§1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)
- die baurechtliche Sicherung der gemeindlichen Vorstellungen zur zukünftigen Entwicklung des Gebietes (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

2 Erläuterung der Planung

Der Projektentwickler plant den Abriss des Bestandsgebäudes sowie einen Neubau, in dem ein Lebensmittelvollsortimenter, ein Lebensmitteldiscounter und ein Drogeriemarkt angesiedelt werden sollen. Zur besseren Ausnutzung des Grundstücks ist eine Verlegung der Baugrenzen erforderlich, damit das Gebäude weiter östlich auf dem Grundstück gebaut werden kann. Damit kann auf der Restfläche der erforderliche Stellplatzbedarf abgedeckt werden.

Die Pflanzung im Osten zum Wohngebiet bleibt gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan „In der Langgewanne, Im Beilchen – 2. Änderung“ erhalten.

Dies stellt eine Abweichung zum tatsächlichen Bestand der Pflanzung zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung dar. Zwischenzeitlich erfolgte seitens der Unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung und Umsetzung der den Bebauungsplan vorgelagerten Rodungsmaßnahmen.



Übersicht zum Bauvorhaben

Quelle: Planunterlagen des Architekturbüro Müller + Huber

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sollen die Voraussetzungen für eine Umstrukturierung der Fläche geschaffen werden, um einen Leerstand und somit den Verlust einer innerstädtischen Potentialfläche zu vermeiden. Alternative Standorte stehen unter Berücksichtigung der Zielsetzung der Planung nicht zur Verfügung.

Eine Entwicklung im Bestand ohne Abriss des bestehenden Gebäudes ist aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs unter Berücksichtigung der Entwicklung moderner Einzelhandelsbetriebe im geplanten Umfang nicht wirtschaftlich darstellbar.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet -ohne absehbare Nachfolgenutzung- infolge der zwischenzeitlich erfolgten Schließung des real-Marktes brach fallen. Der großflächige Leerstand würde zu einer Funktionsschwäche im Nahversorgungszentrum West führen.

3 Verkehrliche Erschließung und Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Bad Sobernheim, unmittelbar an die Westtangente / L232 angrenzend, die eine direkte Anbindung an die Bad Sobernheimer Innenstadt sowie die B 41 bietet. Zum einen ist das Vorhabengebiet über eine Zufahrt im Norden an die Monzinger Straße angeschlossen. Dort erfolgt aktuell (05/2020) die Belieferung des bestehenden Marktes. Zum anderen ist die Vorhabenfläche über eine Zufahrt an den Kreisverkehr der Westtangente angeschlossen. Zur Vereinfachung der internen Marktäufe und zur Verringerung des Lärms durch Lieferverkehr soll der logistische Zu- und Abfahrtsverkehr künftig ebenfalls über den Kreisverkehr der Westtangente und die anschließende Zufahrt organisiert werden. Im Zuge dessen wird

die Zufahrt zur Monzinger Straße mit einer Schranke versehen. Eine Durchfahrt für Löschfahrzeuge im Brandfall ist weiterhin gegeben.

Eine Aufnahme der gesamten Kreisverkehrsanlage in die vorliegende Planänderung wird als nicht erforderlich angesehen, da durch die Planrealisierung keine Veränderungen an der bestehenden Kreisverkehrsanlage zu erwarten ist. Die Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs wurden im Rahmen der Entwurfsbegründung in Kapitel I.3 abgehandelt. Im Rahmen der Offenlage sind keine Einwände des Straßenträgers bzgl. Leistungsfähigkeit oder ähnlichen eingegangen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Transformatorenstation „Supermarkt“ der Westnetz. Diese dient neben der Versorgung des Geltungsbereiches zusätzlich der Versorgung des Fachmarktzentrums Beinbrech, weshalb eine Festsetzung als Versorgungsfläche erforderlich wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind daran keine Veränderungen vorgesehen.

Zudem wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich Leitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden. In diesem Zusammenhang sind entsprechende Hinweise gemäß Textlichen Festsetzungen im Rahmen der Maßnahmenumsetzung zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung von Starkregenereignissen ist eine extensive Dachflächenbegrünung der Dachfläche vorgesehen, sodass der Abfluss bereits um ca. die Hälfte gegenüber der heutigen Situation reduziert werden kann (Vgl. Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept – Stand: 17.03.2021). Weiterhin sind Versickerungsanlagen im gesamten Geltungsbereich vorgesehen. Da jedoch abzusehen ist, dass das Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden kann, muss das Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden. „Hier gilt die Vorgabe, dass möglichst viel Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal, der im Kreisverkehr Westtangente/Haystraße in westlicher Richtung verläuft, abgeleitet werden soll. Da der Kanal jedoch sehr hoch liegt, können weiter entfernte Flächen nicht im Freispiegel angeschlossen werden. Diese Flächen müssten daher wie bisher auch an den Mischwassersammler in der Dr. Hermann Straße angeschlossen werden. Die Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan werden eine Einleitebeschränkung für das Grundstück aussprechen. Es wird im Zuge der Genehmigungsplanung eine maximal zulässige Drosselabflussspende (l/s ha) oder ein maximal zulässiger Drosselabfluss definiert. Die dann ggfs. erforderliche Rückhaltung wird gemäß DWA-A 117 auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis ausgelegt.“ (Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept, cp.plan, 03/2021). Weitere Änderungen an bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach gegenwärtiger Sachkenntnis nicht erforderlich.

Über den Fuß- und Radweg im südlichen Bereich des Geltungsbereichs, der eine Verlängerung der Dr.-Hermann-Straße darstellt, ist die Erreichbarkeit zu Fuß und per Rad gegeben.

Zudem befinden sich zwei Bushaltestellen im näheren Umfeld (ca. 300 m) zum Plangebiet.

H BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Nachfolgend wird im Einzelnen auf die Inhalte und Erforderlichkeit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eingegangen.

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend der beabsichtigten Nutzung und der dargelegten Zielsetzung festgesetzt.

Die im Bebauungsplan „In der Langgewanne, Im Beilchen – 2. Änderung“ (bekanntgemacht 1983, ausgefertigt 1998) festgesetzte Gebietsart „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO bleibt bestehen. Lediglich die Zweckbestimmung wird von „Verbrauchermarkt“ zu „Großflächige und nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ geändert und damit vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung auf die Neuerungen der Gesetzgebung angepasst. Somit handelt es sich bei dem Plangebiet um einen langjährig etablierten Einzelhandelsstandort mit ausreichend Flächenpotential für die Ansiedlung der drei geplanten Märkte. Die fußläufige Erreichbarkeit, sowie durch PKW und ÖPNV ist gegeben. Das Ziel der Planung besteht insoweit darin, die bestehenden Standort- und Objekteigenschaften zu nutzen, um die vorhandene sanierungsbedürftige Immobilie zu ersetzen.

Die in diesem Zusammenhang für das Sondergebiet getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung dienen der Sicherung und Erhaltung des zentralen Versorgungsbereichs Nahversorgungszentrum West.

Die Festsetzung sichern zudem die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens, begrenzt problematische Einzelhandelsentwicklungen an dieser Stelle und fixiert die Grundversorgung im Bereich Stadtzentrum West.

Die Stadt Bad Sobernheim beabsichtigt die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Drogeriemarktes und eines Lebensmitteldiscounters im Plangebiet zu ermöglichen. Hierzu wurde das Sondergebiet in drei Teilbereiche untergliedert und anhand der der „Bad Sobernheimer Sortimentsliste“ differenziert.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt Bad Sobernheim wird maßgeblich durch Einzelhandelslokale der Größenklasse < 800 m² geprägt. Ausnahmen hierzu bilden u.a. ein REWE-Markt und ein netto. Der vorhandene Rossmann-Drogeriemarkt umfasst ca. 630 m² Verkaufsfläche und ist der einzige Drogeriemarkt (Stand: Februar 2022) innerhalb des Verbandsgemeindegebietes. Demnach ist die Wettbewerbssituation mit Blick auf den Drogeriewarenhandel im Umfeld deutlich übersichtlicher. Ein weiterer Rossmann-Standort befindet sich im ca. 15 km entfernten Kirn. Zur Sicherung der Wohnortnahen Versorgung der Standort- sowie der Verbandsgemeinde beabsichtigt das Mittelzentrum Bad Sobernheim die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes, obwohl im Rahmen der Auswirkungsanalyse erhebliche Auswirkungen auf den betroffenen Betrieb zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse, dass eine Betriebsaufgabe nicht zu erwarten sei, beabsichtigt das Mittenzentrum Bad Sobernheim die Ansiedlung eines weiteren Drogeriemarktes i.S.d. Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (hier: Nahversorgungszentrum West) nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Plangebiet planungsrechtlich zu zulassen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind zudem Auswirkungen in Form von Umsatzabzügen auf den ZVB Innenstadt zu erwarten. Wobei „der Umsatzabzug nahezu ausschließlich gegenüber den Nahversorgungsbetrieben im kleinen Fachmarktzentrum (Rewe, Netto, Rossmann) wirksam [wird]“. (S. 72) Hinsichtlich der Empfehlung der Kaufflächenreduzierung im Teilbereich 2 (Drogeriemarkt) hat sich der Stadtrat Bad Sobernheim demnach in seiner Sitzung am 04.05.2021 für die Festsetzung einer

Verkaufsflächenobergrenze von 650 m² zur Erhaltung der Versorgungsfunktion der Stadt Bad Sobernheim ausgesprochen.

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).

Um die Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt zu reduzieren und gleichzeitig im Bereich des Nahversorgungszentrums West die Entwicklungs- und Erhaltungsmöglichkeiten zu steuern, wurden in den Teilbereichen 1 bis 3 Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt. Dabei spielt die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze im Bereich des geplanten Drogeriemarkt eine wesentliche Rolle zur Berücksichtigung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse.

Die Begrenzung der Verkaufsflächen trägt weiterhin dazu bei, dass die Verkaufsfläche gegenüber dem vorherigen real-Markt von rund 5.800 m² auf etwa 5.400 m² reduziert wird.

Weiterhin wurden in den Teilbereichen zusätzlich Mindestverkaufsflächen festgesetzt.

Mit den Festsetzungen der Mindestverkaufsflächen soll sichergestellt werden, dass die einzelnen Märkte über eine entsprechend große Verkaufsfläche verfügen. Ziel ist es, durch die möglichst großen Märkte die Versorgungsfunktion des ehemaligen reals wiederherzustellen bzw. aufrechtzuerhalten, dies würde durch kleinere Märkte nicht gelingen. Der Standort dient nicht zuletzt aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage dazu, der Bevölkerung die Erledigung von Großeinkäufen, also Wochen- oder Monateinkäufen zu ermöglichen. Dies setzt voraus, dass dort eine entsprechende Auswahl an Sortimenten vorherrscht.

Ohne eine Festsetzung der Mindestverkaufsfläche wäre die Errichtung mehrerer Lebensmittelbetriebe mit einer kleineren Sortimentsauswahl innerhalb der Teilbereiche 1 und 3 theoretisch möglich, was demnach nicht den Planungsabsichten der Stadt Bad Sobernheim entsprechen würde. Die Festsetzung entsprechend großer Verkaufsflächen für die jeweiligen Teilbereiche ist demnach zwingend erforderlich.

Bereits vor der Änderung der textlichen Festsetzungen war die Errichtung mehrerer Betriebe im Teilbereich 2 aufgrund des Zuschnitts des Baufensters sowie des geplanten Eingangsbereichs und der Erhaltung der Kundenfreundlichkeit als unwahrscheinlich anzusehen. Zur Klarstellung der Planungsabsicht der Stadt Bad Sobernheim wurde nunmehr dennoch auch für den Teilbereich 2 gegenüber der bisherigen Entwurfsfassung aus März 2022 ergänzend eine Mindestverkaufsfläche festgesetzt.

Im Rahmen der erstellten Auswirkungsanalyse wird auf einzelbetrieblicher Ebene beim bestehenden Rossmann-Drogeriemarkt der höchste Umsatzabzug erwartet. Vor diesem

Hintergrund erfolgt eine weitere Differenzierung zur Zulässigkeit von Drogeriewaren in den Teilbereichen.

Um lediglich die Errichtung eines Drogeriemarktes im Geltungsbereich zu ermöglichen sowie den typischen Sortimentskonzeptionen eines Vollsortimenters, dessen Ansiedlung seitens der Stadt Bad Sobernheim für diese Fläche präferiert wird, gerecht zu werden, werden im Teilbereich 1 Drogeriewaren ergänzend auf max. 7 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche begrenzt. In diesem Zusammenhang wurde auch auf die gleichberechtigte Zulässigkeit von Zeitungen und Zeitschriften im Teilbereich 1 verzichtet und auf max. 2 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche begrenzt.

Analog zur Vorgehensweise im Teilbereich 1 wurde die gleichberechtigte Zulässigkeit der Drogeriewaren im Teilbereich 3 gegenüber der bisherigen Entwurfsfassung (März 2022) ebenfalls gestrichen. Zukünftig sollen im Teilbereich 3 Drogeriewaren lediglich auf 10% der maximalen Verkaufsfläche zulässig sein und damit lediglich die Errichtung eines Drogeriemarktes im Geltungsbereich möglich sein.

Durch die Festsetzung der zulässigen Verkaufsflächen für das Sortiment „Drogeriewaren“ in den Teilbereichen 1 und 3 wird die theoretische Möglichkeit, dass sich in den drei Teilbereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment „Drogeriewaren“ ansiedeln ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient lediglich dem Zwecke der Klarstellung, denn nach der Auswirkungsanalyse von Ecostra aus Juli 2022 wäre eine entsprechende Ansiedlung mehrerer Drogeriemärkte im Plangebiet „bei einer realistischen Betrachtung als völlig unwahrscheinlich“⁹ einzustufen.

Um den entsprechenden Betriebskonzepten und Sortimentsbereichen von Vollsortimentern, Drogeriewaren und Discountmärkten in diesem Zusammenhang weiterhin gerecht zu werden, erfolgt eine Erhöhung der Zulässigkeit weiterer Sortimente auf in den einzelnen Teilbereichen max. 15, 30 bzw. 25% der maximal zulässigen Verkaufsfläche. ,

Unter die „weiteren Sortimente“ fallen alle der in der Sortimentsliste der Stadt Bad Sobernheim aufgeführten Warengruppen. Da eine weitergehende Verengung auf „Randsortimente“ in der Regel nicht das geführte sonstige Sortiment der geplanten Betriebe widerspiegelt, wurde auf eine diesbezügliche Einschränkung verzichtet: So gehören insbesondere Aktionswaren, zu denen auch Textilien oder z.B. Gartengeräte zählen, nicht zum klassischen Randsortiment.

Mit den vorgenannten Festsetzungen wird den Empfehlungen der Einzelhandelsentwicklung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Bad Sobernheim sowie der Auswirkungsanalyse Ecostra März 2021 und der ergänzenden Stellungnahme aus Juli 2022 Rechnung getragen und die künftigen Entwicklungen im Bereich aktiv gelenkt. Zudem ist eine Gefährdung des ZVB Innenstadt auch unter ergänzender Berücksichtigung der Ergebnisse der Auswirkungsanalyse nicht anzunehmen.

Weiterhin zugelassen sind im Sonstigen Sondergebiet dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze

⁹ Ecostra: Ergänzende Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse, 07/2022, S. 4

und Nebenanlagen, die den zulässigen Nutzungen im Bereich des Sondergebiets dienen.

Auf Grundlage des Entwässerungskonzeptes wird weiterhin die Anlage von flachen, naturnah gestalteten und begrünten Mulden zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser als zulässig erklärt. Damit kann auch außerhalb der festgesetzten Grünflächen, bspw. zwischen den Stellplätzen Überflutungsfläche geschaffen werden, um die öffentliche Kanalisation zu entlasten.

Auf Grundlage des Ergebnisses der Schalltechnischen Immissionsprognose hat sich der Stadtrat Bad Sobernheim in seiner Sitzung am 04.05.2021 dafür ausgesprochen, dass der künftige Betreiber auch weitere Maßnahmen zum Lärmschutz ergreifen kann, soweit der Lärmschutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet bleibt. In Ergänzung zu dieser Entscheidung ist die Errichtung von Anlagen zum Schutz vor Immissionen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl erfasst den Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Im Sonstigen Sondergebiet wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Insbesondere zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück sowie zur Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO darf jedoch in diesem Bereich der Orientierungswert der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO für die unter § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Die Stadt Bad Sobernheim macht damit unter Berücksichtigung der örtlichen Besonderheiten am Standort von ihrer Abweichungsermächtigung des § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO gebrauch.

Die gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO gestattete Überschreitung übersteigt zwar den in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert zum Maß der baulichen Nutzung und hat aufgrund der im Plangebiet heute bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung keine wesentlichen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt sind nicht zu erwarten. Zudem wird eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung im Sinne einer Nachverdichtung ermöglicht.

Zur Berücksichtigung des erhöhten Versiegelungsgrades wurde ein Entwässerungskonzept beauftragt, das durch das Ingenieurbüro cp.plan in enger Abstimmung mit den zuständigen Verbandsgemeindewerken erstellt worden ist.

Zur Berücksichtigung der steigenden Starkregeneignisse ist eine extensive Dachflächenbegrünung auf über 7.000 m² der Dachfläche vorgesehen, sodass der Abfluss bereits um ca. die Hälfte gegenüber der heutigen Situation reduziert werden kann (Vgl. Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept – Stand: 17.03.2021). Weiterhin sind Versickerungsanlagen in der nördlichen Maßnahmenfläche M1 vorgesehen. Da jedoch abzusehen ist, dass das Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden kann, muss das Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden. „Hier gilt die Vorgabe, dass möglichst viel Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal, der im Kreisverkehr Westtangente/Haystraße in westlicher Richtung verläuft, abgeleitet werden soll. Da der Kanal jedoch sehr hoch liegt,

können weiter entfernte Flächen nicht angeschlossen werden. Diese Flächen müssten daher wie bisher auch an den Mischwassersammler in der Dr. Hermann Straße angeschlossen werden. Die Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan werden eine Einleitebeschränkung für das Grundstück aussprechen. Es wird im Zuge der Genehmigungsplanung eine maximal zulässige Drosselabflussspende (l/s ha) oder ein maximal zulässiger Drosselabfluss definiert. Die dann ggfs. erforderliche Rückhaltung wird gemäß DWA-A 117 auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis ausgelegt.“ (Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept, cp.plan, 03/2021)

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Damit werden bauliche Anlagen, gegenüber der bisher gültige Bebauungsplanung „In der Langgewanne, Im Beilchen – 2. Änderung“, in ihrer Höhe beschränkt. Im vorliegenden Fall fungiert das festgesetzte Sonstige Sondergebiet als Bindeglied zwischen den Wohnbauflächen im Osten und dem angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet im Westen. Zudem wurde die Festsetzung einer „Immissionsschutzpflanzung“ aus dem Bebauungsplan „In der Langgewanne, Im Beilchen – 2. Änderung“ in ihrer Mindestbreite von 10,00m übernommen, um den dortigen Gehölzriegel auch weiterhin als prägende Grünzäsur zur Wohnbebauung zu erhalten. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit verändertem Lichteinfall auf die östlichen Wohnbaugrundstücke zu rechnen.

Zur Gestaltung eines harmonischen Übergangs zwischen den typischen Gebäudestrukturen dieser Gebiete wird in den Teilbereichen 1 – 3 eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 7,00 m festgesetzt. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan „In der Langgewanne, Im Beilchen – 2. Änderung“ werden im Vordachbereich im Teilbereich A, der der Wohnbebauung abgewandt ist, ist entsprechend den Entwicklungsabsichten des Betreibers eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 8,50 m zulässig. In Verbindung mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird die Beschränkung der äußeren Abmessung der zulässigen Bebauung als ausreichend angesehen.

1.3 Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Bauweise

Um eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen, und gleichzeitig die notwendige Flexibilität vor dem Hintergrund der Anforderungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu gewährleisten, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es wird auf eine Längenbeschränkung verzichtet, ein Grenzabstand aber festgesetzt. Baukörper dürfen also länger als 50 m sein, müssen jedoch zwingend einen Grenzabstand einhalten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Grundstücksteilungen vorgesehen, die einer Festsetzung der getroffenen abweichenden Bauweise entgegenstehen würden.

1.3.2 Die überbaubaren und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Der Standort der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets wird ausschließlich über Baugrenzen bestimmt. Zugunsten des künftigen Eigentümers wird auf die Verwendung von Baulinien verzichtet. Der Verlauf der Baugrenzen wird gegenüber der Planung „In

der Langgewanne, Im Beilchen – 2.Änderung“ verändert, um die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzusiedeln.

Der Verlauf der Baugrenzen erfolgt als erweiterte Baukörperausweisung und orientiert sich an den vorliegenden Planungsunterlagen des Architekturbüros Müller + Huber (Stand 05/2020). Damit werden die erforderlichen bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen berücksichtigt und Gestaltungsspielräume bei der Entwurfsgestaltung gegeben. Weiterhin geht die Festsetzung einer erweiterten Baukörperausweisung einher mit der Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen in den Teilbereichen 1-3. Eine weite Baufensterausweisung, wie sie die Ursprungsbebauungsplanung „In der Langgewanne, Im Beilchen – 2. Änderung“ vorsah, stünde dieser Absicht entgegen.

Das Baufenster ist im Teilbereich 1 später an der bemaßten Stelle ca. 25 m und im Bereich des nördlichen Marktes ca. 10 m an der engsten Stelle zukünftig von der Grundstücksgrenze entfernt. Die bisher rechtsgültige Festsetzung einer „Immissionsschutzpflanzung“ aus dem Bebauungsplan „In der Langgewanne, Im Beilchen – 2. Änderung“ in ihrer Mindestbreite von 10,00 m übernommen und in die Maßnahme M1 überführt. Der dortige Gehölzriegel bleibt auch weiterhin als prägende Grünzäsur zur Wohnbebauung erhalten.

In diesem Zusammenhang ist davon auszugehen, dass das angedachte Bauvorhaben nicht gegen das nachbarschützende Gebot der Rücksichtnahme verstößt, da die bauordnungsrechtlichen Vorschriften des § 8 LBauO (Abstandsvorschriften) grundsätzlich eingehalten werden. Die Abstandsvorschriften dienen insbesondere der Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie der Wahrung eines ausreichenden Sozialabstandes.

Die Regelungen zu Nebenanlagen beschränken sich in generalisierender Weise auf die Sicherung der wesentlichen städtebaulichen Merkmale. Zur Berücksichtigung betrieblicher Belange und zugunsten der Gestaltungsfreiheit der künftigen Bauherren können Einhausungen für Müllbehälter, Nebenanlagen zur Ver- und Entsorgung der Plangebietes, fernmeldetechnische Nebenanlagen, Anlagen für Erneuerbare Energien, Anlagen zur Unterbringung von Einkaufswagen, Packstationen und Fahrradabstellanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Darunter fallen auch Anlagen zur Löschwasserversorgung.

Im Hinblick auf die Entwicklungen im Bereich der Elektromobilität kann die Errichtung von Ladesäulen zur Förderung der E-Mobilität auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Auf Grundlage des Ergebnisses der Schalltechnischen Immissionsprognose hat sich der Stadtrat Bad Sobernheim in seiner Sitzung am 04.05.2021 dafür ausgesprochen, dass der künftige Betreiber auch weitere Maßnahmen zum Lärmschutz ergreifen kann, soweit der Lärmschutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet bleibt. In Ergänzung zu dieser Entscheidung ist die Errichtung von Anlagen zum Schutz vor Immissionen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet zulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen

Die Bebauungsplanfestsetzungen für Stellplätze, Garagen und Carports zielen im Wesentlichen darauf ab, ein ungeordnetes „Zuparken“ und „Zubauen“ des Grundstücks zu vermeiden. Dementsprechend sind Garagen und Carports innerhalb des SO unzulässig. Die nicht überdachten Stellplätze sind zugunsten der Gestaltungsfreiheit der

künftigen Bauherren innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Gemäß Planzeichnung werden Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Damit erfolgt eine Übernahme der bestehenden Teilfläche der L232 am Kreisverkehr sowie der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung im südlichen Planbereich aus dem Bestand bzw. aus den Ursprungsplanung „In der Langgewanne, Im Beilchen – 2. Änderung“.

Im Zuge der Planrealisierung wird der Einfahrtbereich neu vermessen und an die Stadt Bad Sobernheim verkauft, um die Erschließung der im Süden an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke weiterhin zu sichern. Um die entsprechenden Interessen zu berücksichtigen, werden Teile des Flurstückes 1678/12 als Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Ausgestaltung der Festsetzungen erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Bad Sobernheim sowie dem Begünstigten der Festsetzung. Damit ist die Erreichbarkeit der Nachbarflächen infolge der Planung weiter gewährleistet.

Durch die vorliegende Änderungsplanung wurde die Festsetzung einer Verkehrsfläche als „Fußweg“ in die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radweg“ überführt.

Der durch die straßenrechtliche Widmung erfolgte Rahmen ist einzuhalten.

1.6 Versorgungsflächen, Zweckbestimmung Trafostation

Innerhalb der Planzeichnung befinden sich Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Trafostation“. Die Festsetzung dient der flächenhaften Sicherung der vorhandenen, kundeneigenen Trafostation der Westnetz GmbH innerhalb des Plangebietes. Die Trafostation dient neben der Versorgung des Plangebietes auch der Versorgung umliegender Betriebe, insbesondere des im Süden befindlichen „Fachmarktzentrum Beinbrech“. Durch die Festsetzung wird den Belangen der Versorgungssicherung des „Fachmarktzentrum“ Rechnung getragen.

Nach jetzigem Kenntnisstand ist nach Abstimmung mit der Westnetz GmbH die Instandsetzung aufgrund bisheriger, unterlassener Wartungen im Rahmen der Nachnutzung des brachfallenden Grundstücks erforderlich.

1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. privaten Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Zulassung eines Eingriffs nach § 14 BNatSchG bedarf gem. § 15 BNatSchG vorab einer Darstellung der vorgesehenen Veränderungen sowie der Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe. Die Integration der Belange von Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage des Fachbeitrags Naturschutz, der begleitend zum Bebauungsplan aufgestellt wird. Er bildet die fachliche Grundlage zur Berücksichtigung von Eingriffen infolge der Bauleitplanung und stellt die Konzeption von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Sinne der §§ 13 bis 18 BNatSchG in Ergänzung mit § 7 LNatSchG RLP dar.

Zweck des Fachbeitrages ist die Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie die Formulierung landespflegerischer Zielvorstellungen als Grundlage für den erforderlichen Abwägungsprozess in der Bauleitplanung.

Das Landesnaturschutzgesetz verlangt die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen, die Kompensation von beeinträchtigten Funktionen des Landschaftshaushaltes und die landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Folgende landespflegerische / grünordnerische Maßnahmen werden vor allem zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild, aber u.a. auch zur Verbesserung des Mikroklimas, zur Schaffung von Retentionsraum sowie zur Aufwertung des Gebietes im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz festgesetzt:

- Gemäß den Ausführungen zu G 78 im RROP Rheinhessen-Nahe liegt die Stadt Bad Sobernheim in einem Verdichtungsraum mit ungünstigen Durchlüftungsverhältnissen und periodisch auftretenden Wärmebelastungen. Zudem weist insbesondere das westliche Umfeld zum Plangebiet einen hohen Versiegelungsgrad auf, was auf die vornehmlich gewerbliche und industrielle Nutzung zurückzuführen ist. Zur Reduzierung der aus dem Vorhaben resultierenden mikroklimatischen Veränderungen werden u.a. Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksflächen und zur Dachbegrünung (M6) getroffen. Damit kann ein positiver Beitrag zur klimaökologischen Ausgleichsleistung und zur Minderung der Wärmebelastung im Siedlungsbereich geleistet werden. Weiterhin trägt die Begrünung der Stellplätze zur Strukturierung der großen Parkfläche bei. Weiterhin ist die Festsetzung einer Dachbegrünung ein Baustein des erstellten Entwässerungskonzeptes. Durch die Herstellung kann der Abfluss gegenüber der heutigen Situation (Bestandsgebäude real-Markt, 05/2021) bereits um die Hälfte reduziert werden.
- Die Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahme M1) erfolgt nach Osten zu den angrenzenden Wohnbauflächen flächenhaft und zum anderen in Form von Einzelbäumen. Damit erfolgt die Übernahme aus dem Bestand.
- Zur Umsetzung der dem Bebauungsplan vorgelagerten Rodungsmaßnahmen erfolgte eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde, die eine Kompensation des Gehölzverlustes dahingehend beinhaltet, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Hochstammpflanzungen mit heim. Arten komplett und zeitnah nach Fertigstellung der Bausache fachgerecht zur Pflanzung umgesetzt und langfristig erhalten werden (Schreiben der UNB vom 04.01.2021).

Der Gehölzverlust kann somit durch die Maßnahmen M2, M4 und M5 mit einer Anzahl von insgesamt 64 Laubbaum-Hochstammpflanzungen sowie durch weitere Baumpflanzungen im Rahmen der Maßnahme M3 kompensiert werden.

- Weiterhin sind Versickerungsanlagen in der Maßnahmenfläche M3 vorgesehen. Da jedoch abzusehen ist, dass das Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden kann, muss das Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden. „Hier gilt die Vorgabe, dass möglichst viel Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal, der im Kreisverkehr Westtangente/Haystraße in westlicher Richtung verläuft, abgeleitet werden soll. Da der Kanal jedoch sehr hoch liegt, können weiter entfernte Flächen nicht angeschlossen werden. Diese Flächen müssten daher wie bisher auch an den Mischwassersammler in der Dr. Hermann

Straße angeschlossen werden. Die Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan werden eine Einleitebeschränkung für das Grundstück aussprechen. Es wird im Zuge der Genehmigungsplanung eine maximal zulässige Drosselabflussspende (l/s ha) oder ein maximal zulässiger Drosselabfluss definiert. Die dann ggfs. Erforderliche Rückhaltung wurde ursprünglich gemäß DWA-A 117 auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis ausgelegt.“ (Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept, cp.plan, 03/2021). Um auf ein außergewöhnliches Maß an Sicherheit zu achten, wurden zwischenzeitlich die Versickerungsanlagen als auch die Rückhaltung auf ein Niederschlagsereignis mit 30-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt. Weiterhin wurde ein Überflutungsnachweis geführt.

- Die Einzelbäume strukturieren das Gebiet intern sowie zur Westtangente / L232 und den angrenzenden Einzelhandels- und Gewerbeflächen.
- Die Begrünung der Lärmschutzwand hat vorwiegend gestalterische Gründe. Positive Wirkungen entstehen dadurch jedoch auch auf das Mikroklima und die Artenvielfalt des Plangebiets.

Unter Berücksichtigung des vorgenannten ist ein externer Ausgleich nicht mehr erforderlich.

1.8 Lärmschutzfestsetzungen

Als Grundlage für die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, Schall-, Wärme-, Feuchteschutz: Schalltechnische Immissionsprognose, Bad Dürkheim im Dezember 2020 eine Schalltechnische Immissionsprognose für den vorliegenden Bebauungsplan erstellt.

Relevante Gewerbelärmeinwirkungen in der im Osten angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes sind insbesondere durch Zu- und Abfahrten von Lkw und Rangier- und Ladevorgänge an den Märkten, Zu- und Abfahrten von Kunden und Mitarbeiter-Pkw mit entsprechenden Parkvorgängen sowie Geräusche durch den Betrieb von schalltechnisch relevanten Einzelanlagen (z.B. Lüftungen, Kühlaggregate, usw.) zu erwarten.

Für eine Prognoseberechnung der Gewerbelärmeinwirkungen durch das Vorhaben wurde von folgenden schalltechnisch relevanten Betriebsvorgängen ausgegangen:

- Ca. 2560 Pkw-Bewegung/d auf dem geplanten Parkplatz im Tagzeitraum. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass die Bewegungen gemäß der Parkplatzlärmstudie auf den Tagzeitraum und somit unabhängig von den Ladenöffnungszeiten zu ermitteln sind;
- Berücksichtigung der Anlieferungsvorgänge und Fahrzeugarten sowie maschinentechnischen Einrichtungen pro Markt in Abstimmung mit den Betreibern nur im Tagzeitraum
- Schließung des letzten Marktes bis spätestens 21:30 Uhr

Weiterhin gilt es zu berücksichtigen, dass die Vorbelastungen i.S.d. TALärm Nr. 3.2.1 und damit reduzierte Immissionsrichtwerte bei der Beurteilung des geplanten Vorhabens zu Grunde zu legen sind.¹⁰

¹⁰ Vgl. Ingenieurbüro für Bauphysik, Schall-, Wärme-, Feuchteschutz: Schalltechnische Immissionsprognose, Bad Dürkheim, Dezember 2020, S. 10f.

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete beträgt 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete beträgt 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Auf der Grundlage der schalltechnisch relevanten Betriebsvorgänge und Emissionsansätze unter Berücksichtigung der **Schallschutzmaßnahme** gemäß textlichen Festsetzungen¹¹ wurden durch die Nachnutzung des Standortes im Tagzeitraum an den Gebäuden in der Umgebung des Plangebiets folgende Gewerbelärmbeurteilungspegel prognostiziert:

Tabelle 13: Darstellung der prognostizierten Beurteilungspegel der gewerblichen Zusatzbelastung an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft durch den Betrieb des geplanten EKZ, Schließung spätestens um 21.30 Uhr, Schallschutzwand im Osten der Mitarbeiterstellplätze h = 5,5m und Vergleich mit den geltenden, ggf. reduzierten Immissionsrichtwerten der TALärm

Bezeichnung	ID	Pegel L _r		red. Richtwert		Nutzungsart		Differenz	
		Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]	Gebiet	Lärmart	Tag [dB(A)]	Nacht [dB(A)]
Hermann 31 W	103!	51,3	38,6	54	39	MI	Gewerbe	-2,7	-0,4
Hermann 31 N	103!	50,2	37,7	54	39	MI	Gewerbe	-3,8	-1,3
Beilchen 14	103!	47,4	31,5	49	34	WA	Gewerbe	-1,6	-2,5
Beilchen 12	103!	49,0	31,5	49	34	WA	Gewerbe	0,0	-2,5
Beilchen 10	103!	48,9	29,1	49	34	WA	Gewerbe	-0,1	-4,9
Beilchen 8	103!	49,0	30,5	49	34	WA	Gewerbe	0,0	-3,5
Beilchen 6	103!	47,8	29,5	49	34	WA	Gewerbe	-1,2	-4,5
Beilchen 4	103!	45,5	29,9	49	34	WA	Gewerbe	-3,5	-4,1
Monz. 69	103!	46,8	30,8	49	34	WA	Gewerbe	-2,2	-3,2
Monz. 71	103!	46,2	30,9	49	34	WA	Gewerbe	-2,8	-3,1
Monz. 73	103!	45,1	28,1	49	34	WA	Gewerbe	-3,9	-5,9
West. 4	103!	53,3	29,9	59	44	GE	Gewerbe	-5,7	-14,1
West. 2	103!	49,4	26,5	59	44	GE	Gewerbe	-9,6	-17,5

Darstellung prognostizierter Beurteilungspegel gemäß Schalltechnischer Immissionsprognose (12/2020, S. 39)

„Mit den Prognoseergebnissen der Tabelle 13 ist nachgewiesen, dass die Vorgaben der TA Lärm an allen gewählten Immissionsorten erfüllt werden.“¹²

Ausnahmsweise kann eine niedrigere Höhe der Lärmschutzwand zur Ausführung kommen oder auf die Einhausung der Anlieferungsrampen verzichtet werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass durch Ergreifen anderweitiger Maßnahmen ein gleicher, adäquater Lärmschutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet wird. Beispielsweise könnte bei einer Änderung der angenommenen Betriebsabläufe im Rahmen der Schalltechnischen Immissionsprognose eine Rampeneinhausung entfallen.

Auf Grundlage des Ergebnisses der Schalltechnischen Immissionsprognose hat sich der Stadtrat Bad Sobernheim in seiner Sitzung am 04.05.2021 dafür ausgesprochen, dass

11 Hier Schallschutzmaßnahme 1 gemäß Ingenieurbüro für Bauphysik, Schall-, Wärme-, Feuchteschutz: Schalltechnische Immissionsprognose, Bad Dürkheim, Dezember 2020, S. 46 f.

12 Ingenieurbüro für Bauphysik, Schall-, Wärme-, Feuchteschutz: Schalltechnische Immissionsprognose, Bad Dürkheim, Dezember 2020, S. 50

der künftige Betreiber auch weitere Maßnahmen zum Lärmschutz ergreifen kann, soweit der Lärmschutz der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet bleibt.

In Ergänzung hierzu ist die Errichtung von Anlagen zum Schutz vor Immissionen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet zulässig.

Die erstellte vorhabenbezogene Schalltechnische Immissionsprognose sieht beispielsweise die darin dargelegte Schallschutzmaßnahme 3 alternativ vor: Neben der Errichtung einer 4,0 Meter hohen Schallschutzwand, die nach DIN 9613-2 dicht gefügt sein und eine Masse von $m \geq 10 \text{ kg/m}^2$ aufweisen muss oder alternativ mit einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB zu errichten ist, ist das Tor (Schalldämmmaß von mindestens 16 dB) der eingehausten Anlieferung des Marktes in Teilbereich 1 während des Be- und Entladevorgangs zu schließen.

Durch die Verlagerung der Baugrenzen auf dem Grundstück kann der künftige Baukörper näher an die östlich angrenzende Wohnbebauung heranrücken. Auch nach Planrealisierung wird sich weiterhin ein 10 m breiter Grünstreifen zwischen dem Anlieferungsbereich und den Grundstücksgrenzen im Osten befinden. Vor diesem Hintergrund ist nicht mit Auswirkungen auf den Lichteinfall auf die angrenzenden Wohnbaugrundstücke im Osten zu rechnen, da die bestehende, prägende Grünzäsur weiterhin erhalten bleibt. Um die optischen Auswirkungen der Lärmschutzwand weiter zu reduzieren, ist diese zu begrünen.

1.9 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

In der Planzeichnung werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt. Eine direkte Ausfahrt vom SO auf die bestehende Westtangente / L232 birgt ein mitunter erhebliches Unfallrisiko und beeinflusst die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im betroffenen Bereich maßgeblich. Deshalb sind Ein- und Ausfahrten lediglich im Bereich des Kreisverkehrs zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In den Bebauungsplan wurden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO örtliche Bauvorschriften integriert.

Der vorliegende Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung fungiert elementar als Bindeglied zwischen der Wohnbauflächen im Osten und der westlich angrenzenden Gewerbe- und Industrienutzung. Ziel der getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, unter Berücksichtigung der Bau- und Gestaltungsfreiheit künftiger Bauherren, positiven Einfluss auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zu nehmen und den Übergangsbereich aktiv zu gestalten. Hierzu gehören insbesondere Regelungen zur

- Äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, insbesondere im Bereich der Dachgestaltung,
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke sowie zu
- Werbeanlagen.

Die Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des „großen“ und „kleinen“ Ortsbildes. Weiterhin sind aufgrund der Integration der Ergebnisse des Entwässerungskonzeptes in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf verpflichtend

Flachdächer zu errichten und gemäß Maßnahme M6 mit einer Dachbegrünung zu versehen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf bebauten Grundstücken tragen zu einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks bei.

Die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen erscheinen vor dem Hintergrund des Qualitätsanspruchs des Baugebiets städtebaulich unerlässlich. Sie wurden jedoch nur in dem Umfang getroffen, wie es für die zulässigen Nutzungsarten erforderlich erscheint.

3 Hinweise und Empfehlungen ohne Festsetzungscharakter

Empfehlungen, Hinweise sowie gesetzliche Vorgaben, die aufgrund der mangelnden Ermächtigungsgrundlage nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden, jedoch zum Verständnis der getroffenen Festsetzungen beitragen oder über den „eigentlichen“ Bebauungsplan hinausgehende wichtige Informationen liefern, wurden als unverbindliche Hinweise im Nachgang zu den Textfestsetzungen abgedruckt.

I WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches sind gemäß § 2a BauGB die wesentlichen Auswirkungen der Planung darzulegen.

1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (gem. § 1 Abs.6 Nr.1 BauGB)

1.1 Nutzung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet. Daher wurde bei der Planung darauf geachtet, dass Baugebiete einander so zugeordnet wurden, dass gegenseitige Beeinträchtigungen vermieden oder durch geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert wurden. Diesem Grundsatz entspricht die vorliegende Planung des Baugebietes.

Durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ kommt die Stadt Bad Sobernheim daneben den gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nach.

Die sachgerechte Lagerung von Abfällen innerhalb des Plangebietes entfaltet keine bodenrechtliche Relevanz und fällt damit nicht in den Aufgabenbereich der betroffenen Bauleitplanung.

1.2 Altlasten

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung müssen grundsätzlich gewahrt sein und die Belange des Bodens berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang besagt das Gebot der Konfliktbewältigung, dass aus der Nutzung des Bodens keine Gefahr für die Nutzer entstehen darf. Demzufolge darf ein Bebauungsplan keine Nutzungen vorsehen, die mit einer vorhandenen Bodenbelastung auf Dauer unvereinbar sind.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bebauungsplanung wurde durch das Fachbüro GTM Geotechnik Mittelrhein GmbH aus Weißenthurm ein geotechnischer Bericht erstellt (Stand 24.03.2021) erstellt. In diesem wurde eine PCB-Belastung bei einer Mischprobe festgestellt. In diesem Zusammenhang erfolgte nachfolgend abgedruckte, gutachterliche Feststellung:

„Es wird empfohlen, den abschließenden Entsorgungspfad für das Material der Mischprobe MP 7 (ungebundenes Tragschichtmaterial unter dem Hallenboden) auf Grundlage einer repräsentativeren Haldenbeprobung festzulegen. Hierfür ist das Material auf der Baustelle auf Folien und mit Folien bedeckt zwischenzulagern. Wenn sich dann für das Material oder Teile davon die Zuordnungsklasse $\geq Z 2$ bestätigt und wegen eines PCB_6 -Gehalts von mindestens 10 mg/kg TS oder wegen eines PCB_{gesamt} -Gehalts von mindestens 50 mg/kg TS eine Einstufung als „gefährlicher Abfall ergibt (vgl. hierzu auch Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz vom 12.10.2009, Az: 107-8922-09/2009-1#2, referat 1074), so muss für auch der Parameter „Säureneutralisationskapazität“ bestimmt werden.“¹³

Hierzu hat die Untere Wasserbehörde der Kreisverwaltung Bad Kreuznach im Rahmen der erneuten Offenlage ausgeführt, dass der Bebauungsplanung zugestimmt werden kann, wenn „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.“¹⁴

Soweit die Untere Wasserbehörde in diesem Zusammenhang ergänzend auf die Stellungnahme der SGD Nord Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Koblenz als Obere Bodenschutzbehörde verweist, hat diese weder ergänzende Hinweise noch eigenständige Bedenken geäußert.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden fachbehördlichen und gutachterlichen Ausführungen müssen demnach auf der Ebene der vorliegenden Bebauungsplanung keine weitergehenden Maßnahmen ergriffen werden.

Vorsorglich hat man sich ergänzend dafür ausgesprochen, dass, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf der Ebene der Bebauungsplanung gerecht zu werden, auf die ermittelte PCB-Belastung, die durch Bodenaustausch bewältigt werden kann, in den Planunterlagen hinzuweisen. Darüber hinaus wird hingewiesen, dass sollten im Zuge von Erdarbeiten Auffälligkeiten bei den Erdstoffen bezüglich Zusammensetzung, Färbung, Geruch usw. auftreten, unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu informieren ist.

1.3 Lärm

Zur Berücksichtigung von Belangen des Schallschutzes wurde ein Lärmgutachten erstellt. Dies ist v.a. im Zusammenhang mit der nördlich und östlich angrenzenden,

¹³ Geotechnik Mittelrhein GmbH: Geotechnischen Bericht – 1. Ergänzung: Deklarationsanalytik, Oktober 2020, S. 2

¹⁴ Untere Wasserbehörde: Stellungnahme vom 10.05.2022 im Rahmen der erneuten Offenlage

besonders schutzbedürftigen Wohnnutzung und der Änderung des Zufahrtsbereiches erforderlich.

Die Ergebnisse führen zu Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan. Zur Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes ist eine Lärmschutzwand nördlich und östlich im Sondergebiet zu errichten. Unter Berücksichtigung der Gestaltung der Festsetzung ist eine Anpassung der Lärmschutzwand im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren möglich, sofern die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der angrenzenden Wohngrundstücke weiterhin gewährleistet bleiben.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

2 Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung insbesondere im Segment der Nah- und Grundversorgung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB) in Verbindung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Mit der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets „Großflächige und nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ wird der kommunalen Entwicklungsabsicht der Stadt Bad Sobernheim sowie den Leitlinien des Einzelhandelskonzepts Rechnung getragen, eine langfristige Sicherung der örtlichen Grundversorgung positiv zu begleiten.

Zur Berücksichtigung mit der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wurde eine „Städtebaulich und raumordnerisch orientierte Auswirkungsanalyse zur geplanten Neuansiedlung eines Edeka-Verbrauchermarktes, Aldi LM-Discounters, dm-Drogeriemarktes in Bad Sobernheim“ (Stand: März 2021) durch einen Einzelhandelsgutachter (ecostra, Wiesbaden) erstellt.

Durch die Einhaltung der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts sowie der parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans durchgeführten Auswirkungsanalyse wird zudem sichergestellt, dass keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie auf die Funktion benachbarter zentraler Orte und deren Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

3 Belange des Denkmalschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Kulturdenkmäler oder kulturhistorisch interessanten Baulichkeiten bekannt. Über archäologische Fundstellen oder Bodendenkmäler ist ebenfalls nichts bekannt.

Sollten während der Bauphase Funde zu Tage treten, wird im Bebauungsplan auf die gesetzliche Verpflichtung zur Meldung an die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz verwiesen.

4 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (gem. § 1 Abs.6 Nr. 5 BauGB)

Das Stadtbild im Umfeld der Bebauungsplanänderung ist nicht als schutzwürdig einzustufen. Gleichwohl wurden zur Vermeidung grundsätzlicher gestalterischer Defizite in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 LBauO örtliche

Bauvorschriften über die Gestaltung integriert sowie bauplanungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

5 Belange des Umweltschutzes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Eine landespflegerische Bewertung erfolgte im Rahmen des Fachbeitrages Naturschutz. Eine Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes erfolgt separat im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet, so dass hier auf eine eigenständige Darstellung der Belange verzichtet wird.

6 Belange der Wirtschaft (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB)

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die Belange der Wirtschaft i.S. dem Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berührt. Die vorliegende Änderung trägt positiv zum Schutz und Erhalt des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum West der Stadt Bad Sobernheim bei. Die durchgeführten Änderungen ermöglichen die Neuansiedlung dreier Märkte und dienen damit der Erhaltung der Einkaufs- und Dienstleistungsangebote im Bereich Stadtzentrum West, welches darüber hinaus überörtliche Versorgungsfunktion übernimmt.

Im vorliegenden Fall wird der vorhandene Rossmann-Drogeriemarkt mit erheblichen Umsatzrückgängen konfrontiert sein (vgl. Ecostra- Auswirkungsanalyse, Seite 42). So würde dieser mit einem Umsatzabzug 0,7 Mio. € konfrontiert sein, was einer Umsatzumverteilung von knapp 23 % entsprechen würde. Damit verbliebe beim Rossmann noch ein Umsatz in Höhe von ca. 2,3 Mio. €. Der Rossmann-Drogeriemarkt würde somit in seiner wirtschaftlichen Tragfähigkeit deutlich beeinträchtigt werden, wobei eine Betriebsaufgabe aufgrund der eigentlich guten Standortlage und einer verbleibenden Flächenproduktivität von ca. 3.650,- € / m² VK jedoch nicht zwangsläufig zu erwarten ist.

Allerdings ist dies der einzige Drogeriemarkt innerhalb des Verbandsgemeindegebietes, sodass sich hier die Wettbewerbssituation übersichtlich gestaltet. Es wird vollumfänglich auf die Auswirkungsanalyse von ecostra verwiesen, die die Verträglichkeit des geplanten Vorhabens darlegt und nach deren Ergebnisse eine Betriebsaufgabe nicht zu befürchten ist.

Darüber hinausgehende Auswirkungen sind für den in der Innenstadt belegenen Rossmann nicht zu befürchten, zumal sich im Plangebiet lediglich ein Drogeriemarkt ansiedeln kann.

Ergänzend hat sich die Stadt Bad Sobernheim dafür ausgesprochen an den bisherigen Einzelhandelsstandort am Johannisplatz, der in das Plangebiet verlagert werden soll, durch Eintragung einer Unterlassungsdienstbarkeit die Nutzung von Einzelhandelsbetrieben mit den Sortimenten Lebensmittel und Drogerie zukünftig zu unterbinden, um negative Auswirkungen, die ansonsten ggf. zu befürchten wären, auszuschließen und die Rahmenbedingungen der Auswirkungsanalyse rechtlich zu sichern. Zu diesem Zweck wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Eigentümer des Grundstücks des bisherigen Einzelstandortes am Johannisplatz (hier: Aldi) und der

Stadt Bad Sobernheim geschlossen und der Nutzungsausschluss durch eine entsprechende Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Bad Sobernheim abgesichert.

Demnach ist eine Beeinträchtigung benachbarter Betriebe gemäß den Ausführungen zum Nichtbeeinträchtigungsgebot nicht zu erwarten.

7 Belange der Ver- und Entsorgung (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Zur Berücksichtigung der Belange der Ver- und Entsorgung wurde im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Träger der Ver- und Entsorgung frühzeitig über den Beginn von Erschließungs- und/oder Baumaßnahmen zu unterrichten sind.

Zudem wurde durch den Projektierer ein Entwässerungskonzept beauftragt, das durch das Ingenieurbüro cp.plan in enger Abstimmung mit den zuständigen Verbandsgemeindewerken erstellt worden ist.

Zur Berücksichtigung der steigenden Starkregenereignisse ist eine extensive Dachflächenbegrünung vorgesehen, sodass der Abfluss bereits um ca. die Hälfte reduziert werden kann (Vgl. Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept – Stand: 17.03.2021). Weiterhin sind Versickerungsanlagen im Geltungsbereich vorgesehen. Da jedoch abzusehen ist, dass das Niederschlagswasser nicht vollständig versickert werden kann, muss das Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden. „Hier gilt die Vorgabe, dass möglichst viel Oberflächenwasser in den öffentlichen Regenwasserkanal, der im Kreisverkehr Westtangente/Haystraße in westlicher Richtung verläuft, abgeleitet werden soll. Da der Kanal jedoch sehr hoch liegt, können weiter entfernte Flächen nicht angeschlossen werden. Diese Flächen müssten daher wie bisher auch an den Mischwassersammler in der Dr. Hermann Straße angeschlossen werden. Die Verbandsgemeindewerke Nahe-Glan werden eine Einleitebeschränkung für das Grundstück aussprechen. Es wird im Zuge der Genehmigungsplanung eine maximal zulässige Drosselabflussspende (l/s ha) oder ein maximal zulässiger Drosselabfluss definiert.“

Um auf ein außergewöhnliches Maß an Sicherheit zu achten, wurden zwischenzeitlich die Versickerungsanlagen als auch die Rückhaltung auf ein Niederschlagsereignis mit 30-jährlicher Wiederkehrzeit ausgelegt. Weiterhin wurde ein Überflutungsnachweis geführt.

Mit diesen vorgenannten Maßnahmen wird künftig eine deutliche Verbesserung der Situation erreicht.

8 Belange des Verkehrs (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung des Realmarktes und die Errichtung drei neuer Einzelhandelsbetriebe werden die Belange des Verkehrs berührt. Jedoch gilt es zu berücksichtigen, dass insgesamt die Verkaufsfläche auf dem Grundstück gegenüber dem Realmarkt reduziert wird.

Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung der Grundstücke im Zusammenhang mit der Berechnung der PKW-Bewegungen im Rahmen der Schalltechnischen Immissionsprognose sind nach jetzigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs, insbesondere die vorhandene Kreiselanlage zu erwarten. Auch im Rahmen der Offenlage machte der zuständige Straßenträger keine Bedenken, die Leistungsfähigkeit des Kreisels betreffend, geltend.

Veränderungen an der bestehenden Kreisverkehrsanlage sind nach jetzigem Kenntnisstand seitens der Stadt Bad Sobernheim nicht vorgesehen.

Den Belangen des fließenden Verkehrs auf der Westtangente / L232 wurde weiterhin durch die Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbots Rechnung getragen. Die Belange des Verkehrs werden somit ausreichend berücksichtigt.

J PLANVERWIRKLICHUNG

1 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplans

Aufgrund der im Plangebiet gegebenen Besitzverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen i.S.d. §§ 45 ff. BauGB nicht erforderlich.

2 Kosten der Bauleitplanung

Die Bebauungsplanung ist eine hoheitliche Aufgabe einer Kommune, Kosten der Bebauungsplanung sind daher in der Regel durch die Kommune zu bedienen. Gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann jedoch eine Gemeinde in einem städtebaulichen Vertrag den Grundstückseigentümern / Vorhabenträgern auf deren Kosten die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen und Gutachten übertragen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Bad Sobernheim mit der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH auf eine Kostenübernahmeerklärung verständigt.

Der Stadt Bad Sobernheim entstehen somit durch die Ausarbeitung des Bebauungsplans „In der Langgewanne, Im Beilchen – 10. Änderung“ keine direkten Kosten. Kosten fallen allenfalls im Rahmen des erforderlichen und nicht übertragbaren verwaltungstätigen Handelns im Sinne der Vorbereitung, Durchführung und Begleitung von Verfahrensschritten nach §§ 3 - 4a BauGB an.