



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan-Entwurf **"An der Meckenheimer Straße"**
im Ortsbezirk Mußbach

Im Nordosten der Ortslage von Mußbach, zwischen der Straße "An der Eselshaut" (L 516, früher B 271) und der "Meckenheimer Straße" (L 519, früher B 38), soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dadurch soll insbesondere erreicht werden, die Trasse für eine Verbindungsstraße (Querspange) zwischen den beiden vorgenannten Landesstraßen zu sichern und die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu ermöglichen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 4,55 ha.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist im Südteil des Plangebietes eine "Gemischte Baufläche" und im Nordteil eine "Fläche für die Landwirtschaft -Rebland-" dargestellt. Auf einem Teil der "Fläche für die Landwirtschaft -Rebland-" sollen künftig eine "Sonderbaufläche für eine Einzelhandelsnutzung" und eine "Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge" dargestellt werden. Dazu soll der Flächennutzungsplan in einem parallelen Verfahren geändert werden. Es ist beabsichtigt, diese Flächennutzungsplan-Änderung bei dem laufenden Verfahren der Flächennutzungsplan-Fortschreibung (neuer Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Neustadt an der Weinstraße) vorzunehmen. Auf diese Weise wird erreicht, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Die Ziele der Planung und die Gründe dafür sind:

1. Im Südteil des Bebauungsplan-Geltungsbereiches wird, entwickelt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, ein "Dorfgebiet" (MD) gemäß § 5 BauNVO'90 festgesetzt. In diesem Gebiet sind ein landwirtschaftlicher Betrieb (Weingut Hellmer) und ein Betrieb zur Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse (Winzerverein Meckenheim e.G.) sowie mehrere Wohngebäude vorhanden. Diese Nutzungsmischung entspricht dem Charakter eines "Dorfgebietes" (MD). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden großzügig festgesetzt, um insbesondere den Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

2. Wegen des direkt daneben geplanten "Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe" werden Einzelhandelsnutzungen, mit Ausnahme des Weinhandels, im "Dorfgebiet" (MD) ausgeschlossen. Damit soll verhindert werden, dass anstelle des bestehenden Weinbaubetriebes und der Winzergenossenschaft eine Einzelhandelsnutzung mit bis zu 1.200 m² Geschossfläche durchgesetzt werden könnte, die zusammen mit dem geplanten Lebensmittelmarkt ein "Einkaufszentrum" ergeben würde, das nicht primär der Grundversorgung der nördlichen Ortsteile dienen soll, sondern insbesondere mit zentrumsrelevanten Sortimenten dem Ortskern von Mußbach und der Innenstadt Kaufkraft entziehen kann. Eine Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen am nordöstlichen Ortsrand von Mußbach würde voraussichtlich die noch bestehenden Ladengeschäfte in Mußbach, Gimmeldingen und Königsbach beeinträchtigen und damit der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung nicht dienlich sein.
3. Nördlich an das "MD" anschließend, am Rand der Ortslage, wird ein "Sondergebiet für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb" mit der Sortimentsbeschränkung auf Lebensmittel und Haushaltswaren festgesetzt. Dieser Einzelhandelsbetrieb als "Verbrauchermarkt" soll insbesondere der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Ortsbezirken Mußbach, Gimmeldingen und Königsbach dienen, die von den großen "Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe" im Südosten der Kernstadt am weitesten entfernt sind. Der Investor möchte einen Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einer Geschossfläche von 1.600 m² errichten. Damit wird die Grenze von 1.200 m² deutlich überschritten, ab der in der Regel Einzelhandelsbetriebe als großflächig (gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauGB) anzusehen sind, was zur Ausweisung eines Sondergebietes verpflichtet.
4. Die Einschränkung des Einzelhandelssortimentes auf Lebensmittel und Haushaltsbedarf, die für Verbrauchermärkte heute typisch sind, ergibt sich aus der Notwendigkeit, das Einzelhandelszentrum der Innenstadt nicht zu beeinträchtigen. Alle Zentrums-relevanten Einzelhandelssortimente, die typischerweise und bevorzugt in der Innenstadt sein sollten, werden deshalb ausgeschlossen. Insbesondere soll vermieden werden, dass sich ein Fachmarkt für Zentrums-relevante Sortimente wegen der sehr verkehrsgünstigen Lage, auch im Hinblick auf die Verbandsgemeinde Deidesheim, dort ansiedelt. An diesem Standort ist nur ein Verbrauchermarkt zur Grundversorgung der nördlichen Ortsbezirke von Neustadt und kein "Einkaufszentrum-Nord" vertretbar. Die Gründe dafür, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht außerhalb des Einzelhandelszentrums der Innenstadt und nur in Ausnahmefällen und in größerer Entfernung dazu zugelassen werden sollen, gelten in gleicher Weise wie bei den Sortimentsbeschränkungen in einigen der Sondergebiete im Südosten der Kernstadt (Weinstraßenzentrum). Lebensmittel und Haushaltswaren werden zwar zu den Zentrums-relevanten Sortimenten gerechnet, aber in diesem Fall sind wegen der Begrenzung auf 1.600 m² Geschossfläche und der großen Entfernung zum Einzelhandelszentrum der Innenstadt keine oder nur unwesentliche Auswirkungen darauf zu erwarten. Durch die Einschränkung auf diese zugelassenen Sortimente und zugleich der Ausschluss anderer auch nicht Zentren-relevanter Einzelhandelsnutzungen (z. B. Baumarkt, Gartenmarkt, Kfz-Zubehör und Möbel) soll verhindert werden, dass dort ein weiteres Einkaufszentrum (z. B. in Form einer "shop in shop"-Nutzung) oder anstelle des an diesem Standort sinnvollen Lebensmittelmarktes z. B. ein "Fachmarkt" oder ein "Flohmarktartikel- und Schnäppchen-Markt" entstehen kann.

Das stadtplanerische Ziel, großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der Innenstadt nur in den dafür ausgewiesenen Sondergebieten im Südosten der Kernstadt zuzulassen, wird grundsätzlich beibehalten. Dafür sind auch städtebauliche Gründe zum Schutz der Innenstadt maßgebend, die z. B. in der Begründung zum Bebauungsplan "Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West" erläutert sind. Die negativen Auswirkungen von Zentren-relevanten Einzelhandelsnutzungen außerhalb der Innenstädte werden durch Erfahrungen in den neuen Bundesländern und in den Vereinigten Staaten von Amerika begründet. Dort werden in innerstädtischen Einzelhandelszentren zunehmend Läden aufgegeben, was meist eine Verödung der Innenstädte zur Folge hat. Durch Sortimentsbeschränkungen soll verhindert werden, dass die Neustadter Innenstadt in ähnlicher Weise verodet, weil zunehmend die Kaufkraft von Neustadt und ihrer Umgebung in Einzelhandelsbetrieben am Stadtrand oder "auf der grünen Wiese" gebunden wird. Wenn z. B. am Rand eines Ortsteiles vielfältige Warensortimente und genügend kostenlose Parkplätze angeboten werden, wird es immer unattraktiver, die Innenstadt mit ihrem Parkplatzmangel und der Parkgebührenpflicht zum Einkaufen aufzusuchen.

Die Kaufkraft von Neustadt und ihrem Umland ist begrenzt. Nehmen die Verkaufsflächen und die Einzelhandelsumsätze außerhalb der Innenstadt zu, geht das zwangsläufig zu Lasten der Innenstadt. Die Wettbewerbsnachteile für das "Einkaufszentrum Innenstadt" werden daher größer durch die Zunahme oder die Stärkung außerhalb liegender Einzelhandelsflächen. Wenn aber der innerstädtische Einzelhandel ins Hintertreffen gerät, wird dies schnell negative Folgen für die Altstadt haben, weil der Einzelhandel wesentlich für deren Urbanität und Vitalität ist.

Die erläuterten städtebaulichen Gründe für die Erhaltung und Stärkung der Innenstadt sind im Hinblick auf die Gesamtentwicklung der Stadt bedeutungsvoll. Ziel der Stadtplanung muss es sein, die Innenstadt mit ihren zentralen Infrastruktureinrichtungen zu stärken, damit die dort eingesetzten Investitionen für die Stadterneuerung und -verschönerung langfristig von Nutzen sind. Als Konsequenz bleibt daher nur, grundsätzlich keine weiteren großflächigen Einzelhandelsnutzungen außerhalb der Innenstadt zuzulassen.

5. Um den Ortskern von Mußbach von einem Teil des Durchgangsverkehrs zu entlasten, ist nördlich des Sondergebietes eine Verbindungsstraße zwischen der L 516 (früher B 271) und der L 519 (früher B 38) geplant. Diese "Nordostumfahrung" Mußbachs ist schon länger beabsichtigt und 1996 erfolgte bereits ein Planfeststellungsverfahren, das aber wegen einiger Schwierigkeiten nicht zu Ende geführt wurde. Inzwischen haben sich auch die Randbedingungen dadurch geändert, dass die L 519 nunmehr an die neue B 271 angeschlossen werden soll. Die im Planfeststellungsverfahren von 1996 umstrittene Verbindung zwischen der L 519 und der L 532 (Breitenweg) ist dann nicht mehr erforderlich. Die jetzt für die "Nordostumfahrung" im Bebauungsplan festgesetzte "öffentliche Straßenverkehrsfläche" beruht auf einem Entwurf des Straßen- und Verkehrsamtes Speyer und wird von dort befürwortet. Durch den Bebauungsplan soll das "Baurecht" für diese Straße, statt durch ein Planfeststellungsverfahren, geschaffen werden. Die "Nordostumfahrung Mußbach" soll möglichst bis zur Fertigstellung des geplanten Anschlusses der L 519 an die B 271 gebaut werden. Durch diese "Querspange" wird insbesondere der Verkehr aus Königsbach und Gimmeldingen an Mußbach vorbei zur B 271 und zur Autobahn A 65 geführt. Damit wird die sogenannte "Mußbacher Spinne" (Breitenweg / An der Eselshaut / Straße zum Ordenswald) von erheblichem Durchgangsverkehr entlastet.
6. Der Verkehrsknoten der Landesstraßen L 516 (An der Eselshaut) / L 519 (Meckenheimer Straße) / L 532 (Breitenweg), die sog. Mußbacher Verkehrsspinne, soll von einem Teil des Verkehrs entlastet werden. Nach dem Bau der geplanten Nordostumfahrung (Quer-

spange) kann der Verkehrsknoten zu einer Kreuzung umgebaut und die Meckenheimer Straße davon abgehängt werden. Die Meckenheimer Straße wird dann zu einer Stichstraße (Sackgasse) und als "öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich-" festgesetzt, an deren Ende eine Wendefläche geplant ist.

Die Straße "An der Eselshaut" hat bisher teilweise keinen Gehweg. Im Hinblick darauf, dass der geplante Lebensmittelmarkt auch fußläufig vom Ortskern her erreichbar sein muss, ist ein ausreichend breiter Gehweg auf der Ostseite der Fahrbahn unverzichtbar. Die Straßenverbreiterung ist wegen eines bestehenden Gebäudes nur auf der Ostseite (zu Lasten des Flurstücks Nr. 325) möglich. Aus städtebaulicher und verkehrstechnischer Sicht ist eine Verbesserung der Situation an diesem Verkehrsknoten notwendig.

7. Der geplante Lebensmittelmarkt und die Winzergenossenschaft sollen jeweils, möglichst gemeinsame, Zufahrten von der L 516 (An der Eselshaut) und der Meckenheimer Straße erhalten. Diese Zufahrten müssen einen ausreichend großen Abstand von den Einmündungen dieser Straßen in die geplante "Nordostumfahrung" (Querspange) haben. Die Landes-Straßenverwaltung verlangt, dass Querspange anbaufrei sein und bleiben muss und von dieser keinerlei Grundstückszufahrten zugelassen werden dürfen. Südlich der "Nordostumfahrung" ist ein mindestens 20 m breiter Streifen von baulichen Nutzungen (insbesondere von Hochbauten im Sinne des § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz) frei zu halten.
8. In diesem "anbaufreien Bereich" auf der Südseite der Straße wird die aufgrund von § 1a Abs. 3 BauGB erforderliche "Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich" für Eingriffe in Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1a BauGB) festgesetzt. Zugleich wird diese als "Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ausgewiesen, um insbesondere das Niederschlagswasser von den Parkplatz- und Dachflächen des Lebensmittelmarktes sowie von der Straßenverkehrsfläche der "Nordumfahrung" dort zurückzuhalten und zu versickern. Durch die Bepflanzung der "Ausgleichsfläche" wird ein begrünter Ortsrand entstehen, der einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bildet. Infolge dieser Randeingrünung wird der geplante Lebensmittelmarkt am Ortsrand das Landschaftsbild nicht übermäßig beeinträchtigen und ist deshalb aus landespflegerischer Sicht vertretbar.
9. Die Stellung der geplanten baulichen Anlagen, insbesondere für den Lebensmittelmarkt, wird durch die Firstrichtung West-Ost vorgeschrieben. Dadurch soll erreicht werden, dass zur freien Landschaft keine Giebel-, sondern nur (ruhige) Dachflächen in Erscheinung treten. Zu diesem Zweck wird auch die Traufhöhe auf 5 m beschränkt und ein Walmdach (nach Westen, Norden und Osten) für den Lebensmittelmarkt vorgeschrieben. Bei der Firstrichtung West-Ost ist auch die Möglichkeit gegeben, auf dem nach Süden geneigten Teil der Dachfläche Kollektoren zur Nutzung von Solarenergie anzubringen.
10. Auf der Nordseite der "Querspange" wird bis zur Grenze des Bebauungsplan-Geltungsgebietes eine "Fläche für die Landwirtschaft -Rebland-" für eine weinbauliche Bodennutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) festgesetzt. Auch auf dieser Straßenseite ist ein 20 m breiter Streifen im Sinne des § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz freizuhalten.
11. Zwischen der Querspange und der Fläche für die Landwirtschaft wird eine 3 m breite "öffentliche Grünfläche -Verkehrsgrün-" festgesetzt, in der auch die Abböschung der Straße realisiert werden soll.

Umweltverträglichkeit

Eine Verpflichtung der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung im Einzelfall gemäß UVPG besteht nicht.

Landespflegerischer Planungsbeitrag

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, weil diese durch seine Festsetzungen ermöglicht werden. In dem landespflegerischen Planungsbeitrag, als Anlage zur Begründung, wird nachgewiesen, inwieweit die ökologische Situation beeinflusst wird und welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sind. Entsprechende Vorgaben wie die anzupflanzenden Bäume werden in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt.

Auswirkungen des Verkehrslärms auf die vorhandene Bebauung

Im Schalltechnischen Gutachten wird nachgewiesen, dass die Grenzen der hier anzuwendenden Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht überschritten werden und deshalb keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

Flächenbilanz

Dorfgebiete	12.968 m ²		1,30 ha
Sondergebiet	<u>6.800 m²</u>		<u>0,68 ha</u>
		19.768 m ²	1,98 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	8.314 m ²		
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	<u>1.192 m²</u>	9.506 m ²	0,95 ha
Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen	2.353 m ²		
Private Grün- und Ausgleichsflächen	<u>4.217 m²</u>	6.570 m ²	0,65 ha
Fläche für die Landwirtschaft -Rebland-		9.680 m ²	<u>0,97 ha</u>
		45.524 m ²	4,55 ha

Zuordnung der Flächen für Maßnahmen

Die durch private Maßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden der "privaten Grünflächen -Retentionsfläche und Fläche zum Ausgleich-" zugeordnet. Durch das festgestellte Kompensationsdefizit wird eine weitere, aber externe Kompensationsfläche (Flurstück Nr. 12747), ebenfalls den privaten Maßnahmen zugeordnet.

Die durch öffentliche Maßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden den "öffentlichen Grünflächen -Verkehrsgrün, zugleich Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft-" zugeordnet.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Innerhalb der "privaten Grünfläche -Retentionsfläche und Fläche zum Ausgleich-" soll eine Versickerungsmulde hergestellt werden, um die Vorgaben des Landeswassergesetzes zu erfüllen. Da die Durchlässigkeit des Bodens eher als schlecht zu bewerten ist (siehe Baugrunduntersuchung Simon S. 8 ff und Anlage) muss die Versickerungsmulde an einen Überlauf in das öffentliche Kanalsystem angeschlossen werden.

Bodenordnung

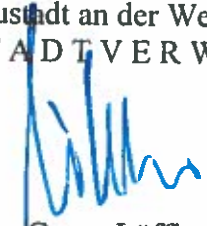
Zur Bildung der geplanten Baugrundstücke und der Grundstücke für öffentliche Zwecke sind Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden zu treffen.

Zur Realisierung der Planung ist ein öffentlich-rechtliches Bauland-Umlegungsverfahren erforderlich, falls die beabsichtigte private Grundstücksregelung nicht zum Erfolg führt.

Die für die öffentlichen Verkehrsflächen und die für öffentliche Zwecke festgesetzten Flächen sind in das Eigentum der Stadt zu überführen, soweit sie noch nicht in deren Eigentum sind.

Neustadt an der Weinstraße, den 27. März 2003

STADTVERWALTUNG


Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister

