

Ortsgemeinde

Dannstadt-Schauernheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Schauernheim - Nordwest Änderung I“

Begründung

VORENTWURF

09. September 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Verfahren	3
3.	Das Plangebiet	4
3.1.	Lage und Geltungsbereich.....	4
3.2.	Aktuelle Nutzung	5
3.3.	Derzeitige Planungssituation	5
4.	Planungskonzept	5
4.1.	Nutzungskonzept.....	5
4.2.	Verkehrliche Erschließung	6
4.3.	Technische Erschließung.....	6
4.4.	Planungsalternativen	6
5.	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen	6
5.1.	Ziele der Raumordnung	6
5.2.	Einzelhandelskonzept.....	7
5.3.	Flächennutzungsplanung.....	7
6.	Umweltbelange	7
6.1.	Naturschutz und Landespflege	8
6.2.	Artenschutz.....	8
6.3.	Immissionsschutz	8
6.4.	Entwässerung.....	9
7.	Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte	9
7.1.	Festsetzungen	9
7.2.	Hinweise	11
8.	Sonstige Planinhalte und Steuerungen	11

1. Anlass und Ziele der Planung

Beabsichtigt ist die Revitalisierung des ehemaligen Wasgau-Lebensmittelvollsortimenters in der „Neustadter Straße“ in direkter Nähe zur Landesstraße L454 in der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim. Hierzu soll der leerstehende Markt abgerissen und an gleicher Stelle neu aufgebaut werden. Im Zuge dieses Neubaus, der sich an aktuellen Standards u.a. zur Energieeffizienz orientiert, soll die Verkaufsfläche erweitert werden. Ziel ist ein verbessertes Nahversorgungsangebot an diesem Standort.

Der Neubau und die Erweiterung des Marktes machen eine planungsrechtliche Anpassung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Der Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, ist Bestandteil des Bebauungsplans „Schauernheim Nordwest“ aus dem Jahr 1998. Der Bebauungsplan setzt eine Mischgebietsfläche fest. Die Planung sieht eine Drehung sowie eine Erweiterung des Gebäudes vor, sodass die ausgewiesenen Baugrenzen nicht mehr eingehalten werden können. Die Entwicklung soll über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Neuaufstellung abgesichert werden.

Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren, da die Planung auch umweltrelevante Themen, wie Grünordnung, Entwässerung und Schallschutz betrifft. Daher wird zur Planung eine Umweltprüfung durchgeführt.

2. Verfahren

In seiner Sitzung am 12.09.2023 hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim beschlossen den Bebauungsplan „Schauernheim - Nordwest Änderung I“ aufzustellen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung vom ____ durch den Gemeinderat gebilligt und der Beschluss gefasst, dass die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen sind. Der Beschluss wurde bekanntgemacht am ____ und _____. Die Beteiligung erfolgte vom ____ bis einschließlich _____. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ____ von der Planung unterrichtet.

In seiner Sitzung am ____ hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde am ____ öffentlich bekannt gemacht. Die Offenlage erfolgte vom ____ bis einschließlich _____. Die Behörden

und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ____ um Stellungnahme gebeten.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ____ die eingegangenen Stellungnahmen gesichtet, bewertet und abgewogen. Am ____ fasste der Gemeinderat den Satzungsbeschluss.

3. Das Plangebiet

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am Nordrand der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim, Ortsteil Schauernheim, in integrierter Lager in der „Neustadter Straße“ am Kreisverkehr zur Landesstraße L454 und hat eine Gesamtgröße von 6.578 m². Dabei gliedert sich das Plangebiet in zwei Geltungsbereiche: Geltungsbereich 1 (Vorhaben, 4.530 m²) und Geltungsbereich 2 (Maßnahmenfläche M3, 2.048 m²). Es ist nach Süden hin überwiegend von Wohnnutzungen und nach Norden von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Westlich neben dem Plangebiet befindet sich eine Ausstellungshalle für Landmaschinen.



Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs (Auszug aus dem Liegenschaftskataster © Geobasis-DE/LVermGeoRP 2023)

Der Geltungsbereich 1 umfasst in der Gemarkung Schauernheim das gesamte Flurstück 1150/5 der Flur 0. Der Geltungsbereich 2 umfasst in der Gemarkung Schauernheim teilweise das Flurstück 2595 der Flur 0. Eine genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Erreichbarkeit der heranreichenden Wohngebiete und ist auf Grund einer guten Verkehrsanbindung schnell und einfach mit dem PKW zu erreichen. Daher ist die Fläche als Nahversorgungsstandort für den direkt angrenzenden Ortsteil Schauernheim geeignet.

3.2. Aktuelle Nutzung

Im Plangebiet (Geltungsbereich 1) befindet sich ein Gebäude eines ehemaligen Wasgau-Lebensmittelvollsortimenters mit dazugehöriger Stellplatzanlage und eine kleine Grünfläche mit Schnitthecken und einigen Bäumen. Die Immobilie steht seit etwa einem Jahr leer. Die Nutzung ist über die geltende Festsetzung eines Mischgebietes als zulässig genehmigt.

Die Fläche des Geltungsbereichs 2 wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

3.3. Derzeitige Planungssituation

Das Plangebiet (Geltungsbereich 1) ist Bestandteil des Bebauungsplans „Schauernheim-Nordwest“ der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim. Der bestehende Bebauungsplan ist rechtskräftig und dient derzeit als Grundlage für die Genehmigung von baulichen Anlagen und Nutzungen. Die Fläche des Geltungsbereichs 2 ist unbeplant.

4. Planungskonzept

4.1. Nutzungskonzept

Durch die Revitalisierung der Fläche des ehemaligen Wasgau-Lebensmittelvollsortimenters soll die Versorgungsfunktion für den direkt anschließenden Ortsteil Schauernheim gesichert werden. Das seit einem Jahr leer stehende Gebäude wurde zuvor von Tegut übernommen und durch interne Umbaumaßnahmen auf etwa 770 m² Verkaufsfläche erweitert. Das vorhandene Gebäude soll abgerissen werden und auf dem Grundstück neu errichtet werden. Dabei wird das neue Gebäude um 90 Grad gedreht, so dass es von Nord nach Süd verläuft. Der neugeplante Bereich für die Anlieferung wird dadurch auf die Nordseite des Plangebietes verlegt und durch das Gebäude selber von der Wohnbebauung abgeschirmt. Auf Grund der neuen Ausrichtung des Neubaus wird im Zuge der Baumaßnahmen die Einfahrt zum Gelände in Richtung Kreisverkehr über die „Neustadter Straße“ verlegt.

Das Gebäude soll neben einem Lebensmittelmarkt mit einer angestrebten Verkaufsflächenzahl von rund 790 m² noch ein Café mit 150 m² Grundfläche beinhalten.

Die neu geplante Stellplatzanlage umfasst die nachzuweisenden Stellplätze und wird randlich sowie zwischen den Stellplätzen eingegrünt.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll künftig im Südosten über die „Neustadter Straße“ am Kreisverkehr zur Landstraße L454 hin erschlossen werden. Über die L454 und die sich anschließende „Speyerer Straße“ ist das Gelände mit dem PKW aus den umliegenden Ortsteilen gut erreichbar.

Die Planung sieht insgesamt 54 Stellplätze für PKWs vor, was mehr als die baurechtlich geforderte Anzahl ist. Neben zwei Behindertenparkplätzen und drei Familienparkplätzen sollen zwei Parkplätze mit Ladesäulen für Elektromobilität versehen werden. Zudem sind mehrere Fahrradstellplätze auf dem Gelände vorgesehen.

4.3. Technische Erschließung

Die Voraussetzungen der technischen Erschließung ändern sich im Vergleich zur rechtskräftigen Planung nicht. Daher sind keine Änderungen berücksichtigt.

4.4. Planungsalternativen

Alternativ zur Planaufstellung könnte der rechtskräftige Bebauungsplan bestehen bleiben. Dann ließe sich das Planvorhaben nicht in der aktuell beabsichtigten und aus städtebaulichen Gründen gewünschten Konzeption realisieren. Der leerstehende Bestandsmarkt würde bestehen bleiben und die Fläche ungenutzt bleiben.

Da es sich vorliegend um eine nahversorgungsrelevante Nutzung handelt, die die Versorgung der umliegenden Wohnnutzung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichert, ist eine Unterbringung an anderen Stellen im Stadtgebiet städtebaulich nicht sinnvoll.

5. Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

5.1. Ziele der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) beschreibt die Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim als einen verdichteten Bereiche mit disperser Siedlungsstruktur (Bevölkerungsanteil in OZ/MZ < 50 %) und hoher Zentrenreichbarkeit von 8 bis 20 Zentren in weniger als 30 PKW-Minuten. Außerdem liegt die Ortsgemeinde in einem landesweit bedeutsamen Bereich für Erholung und Tourismus. Dannstadt-Schauernheim verfügt über ein funktionales Verkehrsnetz mit überregionaler Verbindung. Über die Anschlussstelle 8 „Dannstadt-Schauernheim“ der Autobahn A65 und den nahegelegenen Autobahnkreuz „Mutterstadt“ (A61/A65) ist die Ortsgemeinde bestens an die überörtlichen und überregionalen Ober- und Mittelzentren wie beispielsweise Ludwigshafen, Mannheim, Landau und Speyer angebunden.

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (2013) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen dar und weist die Umgebung der Ortsgemeinde als Regionalen Grünzug aus. Dannstadt-Schauernheim wird als Grundzentrum definiert und erhält die Zulässigkeit auch in Grundzentren Einzelhandelsvorhaben bis maximal 2.000m² Verkaufsfläche zu realisieren, um so die Nahversorgung zu sichern. Mit der Anschlussstelle an die Autobahn A65 verfügt Dannstadt-Schauernheim über eine großräumige Straßenverbindung.

5.2. Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim (2015) weist das Plangebiet als „Versorgungsbereich Lebensmittel-Nahversorgung Schauernheim“ aus. Der Standort des ehemaligen Wasgau sichert die Nahversorgung der Bevölkerung in Schauernheim, nördlich der Autobahn A 65. Er übernimmt weiterhin die Versorgungsaufgabe für die angrenzenden Wohngebiete. Laut Einzelhandelskonzept ist dieser Standort zu sichern. Dies wird unter anderem durch die gute Erreichbarkeit begründet. Fußläufig ist der Standort sehr gut aus den angrenzenden Wohngebieten wie auch mit dem PWK aus den benachbarten Ortsteilen erreichbar. In etwa 200 Meter Entfernung befindet sich zudem eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs.

Im Einzelhandelskonzept wird die Empfehlung ausgesprochen, perspektivisch einen moderneren und dem Kaufkraftpotenzial von Schauernheim angepassten Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.200 bis 1.400 m² zu realisieren. Dies wird damit begründet, dass ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 770 m² als nicht mehr zeitgemäß zu bewerten ist und durch eine positiv zu erwartende Einwohnerentwicklung das verfügbare Kaufkraftpotenzial langfristig steigen wird.

Zudem kann durch einen Neubau ein moderner und zeitgemäßer Lebensmittelmarkt entstehen, der den derzeitigen Kundenansprüchen genügt.

5.3. Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim (2003) weist aktuell die Fläche als geplante gemischte Baufläche aus.

6. Umweltbelange

Für die Planung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnis im Umweltbericht¹ als gesonderten Teil der Begründung dokumentiert ist. Auf den Umweltbericht wird

¹ Institut für Naturkunde in Südwestdeutschland, Haßloch: Umweltbericht nach § 2 BauGB, Neubau eines Penny-Marktes in Dannstadt-Schauernheim, Juni. 2024

entsprechend verwiesen. Nachfolgend werden die städtebaulich relevanten Themen kurz umschrieben.

6.1. Naturschutz und Landespflege

Das Vorhaben liegt in einem bereits stark infrastrukturell überprägten Gebiet. Es bietet als weitgehend strukturarmer Bereich mit überwiegend versiegelter Fläche und bietet nur wenigen Tierarten einen geeigneten Lebensraum. Durch den Neubau gehen keine besonderen Flächenfunktionen verloren. Die geplante Dachbegrünung trägt zur Reduktion des Oberflächenabflusses bei und reduziert die durch die Flächenneuversiegelung entstehenden Beeinträchtigungen auf den Wasserhaushalt.

6.2. Artenschutz

Das Plangebiet bietet aufgrund der hohen Versiegelung und den wenigen bis fehlenden Habitatstrukturen nur wenigen Tierarten ein geringfügiges Lebensraumpotenzial. Es ist nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der Fläche nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung zum Thema Artenschutz ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.3. Immissionsschutz

Durch ein Lärmgutachten der TÜV Nord² wurde der Nachweis erbracht, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte an den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen eingehalten werden. Das Gutachten führt Maßnahmen auf, um vermeidbare Geräuschemissionen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Diese Maßnahmen wurden vollumfänglich in die Textlichen Festsetzungen integriert.

An diesem Standort war bereits vorher ein Einzelhandelsbetrieb ansässig. Daher ist nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Während der Abriss und Bauarbeiten ist jedoch mit einer temporär höheren Lärm- und Schadstoffbelastung für die angrenzenden Anwohner zu rechnen.

Eine detaillierte Betrachtung der Geräuschemissionen und -immissionen ist dem Lärmgutachten zu entnehmen.

² TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Essen: Gutachten - Geräuschemissionen und -immissionen durch den Neubau eines Lebensmittelmarkt mit Café an der Neustadter Straße 2-4 in 67125 Dannstadt-Schauernheim, 19.07.2023

6.4. Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern. Es wird diesbezüglich keine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Kanalisation geboten.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Begründung der Planfestsetzungen und Inhalte

7.1. Festsetzungen

Die Festsetzungen beziehen sich auf den notwendigen, durch den Bebauungsplan zu klärenden Regelungsgehalt. Da es sich vorliegend um eine vorhabenbezogene Planung handelt, sind viele Details im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag zu regeln. Diese Bestandteile gelten mit dem Bebauungsplan zusammen als Genehmigungsgrundlage. Daher werden nicht alle notwendigen Regelungen über textliche Festsetzungen getroffen. Auch der Regelungskatalog von § 9 BauGB und BauNVO wird aufbauend auf § 12 Abs. 3 BauGB nur teilweise angewendet. Weitere Regelungen - insbesondere über VEP und Durchführungsvertrag - werden frei formuliert.

Art der Nutzung

Innerhalb des Plangebietes soll ein Lebensmittelmarkt reaktiviert werden, der eine Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² haben kann. Zusätzlich soll das Angebot durch einen Bäcker erweitert werden. Die Rahmenbedingungen für den Lebensmittelmarkt wurden bereits fachgutachterlich durch das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim (2015) ausgewiesen.

Insgesamt kann die Steuerung der Art der baulichen Nutzung für einen angemessenen Umsetzungsspielraum sorgen obgleich für den Vorhabenbereich klare Regelungen getroffen wurden. Die Details zum Vorhaben ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird für das Baugrundstück (Geltungsbereich 1) eine **Grundflächenzahl** von 0,8 festgesetzt. Unter Anwendung der Steuerungsmöglichkeiten der BauNVO wird diese für Stellplätze, Wege, etc. auf bis zu 0,9 angehoben. Dies dient der angemessenen Ausnutzung des Grundstücks für die Nutzungen des Einzelhandels, um eine Inanspruchnahme weiterer Flächen zu verringern.

Die **Gebäudehöhe** wird mit maximal 110,00 m über NHN festgesetzt. Die Höhen orientiert sich sowohl an der erforderlichen Höhe für Einzelhandelsbetriebe wie auch an der Umgebungsbebauung. Die Möglichkeit diese festgesetzte Höhe zu überschreiten dient ausschließlich der Unterbringung von technischen Anlagen, die auf einer untergeordneten Fläche auf dem Dach errichtet werden dürfen. Hiermit wird der erforderlichen Haustechnik Rechnung getragen, die aufgrund von Betriebsabläufen oder sonstiger Anforderungen nicht im Gebäude untergebracht werden kann.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Mit den getroffenen Festsetzungen wird geregelt, dass baulich und stadtbildprägend in Erscheinung tretende Strukturen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Daher können Stellplätze ohne Überdachung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Für die Nebenanlagen soll eine Freiheit in die Planung eingebaut werden, so dass die Stellung solcher Nebenanlagen in Abhängigkeit konkreter Bedürfnisse erfolgen kann. Damit wird der bestmöglichen Ausnutzbarkeit der Flächen Rechnung getragen. Anlagen für Tierhaltung und Kleintierhaltung werden ausgeschlossen, um störende Einwirkungen auf die umgebende Wohnnutzung auszuschließen.

Anschluss an Verkehrsflächen

Durch den Verweis auf den Vorhaben- und Erschließungsplan werden der Bereich für die Zu- und Abfahrt, die Anschlusspunkte für die ebenerdigen Stellplätze und den Anlieferbereich des Lebensmittelmarktes bestimmt. Weitergehende Anschlüsse für den Verkehr sollen nicht zugelassen werden, da der in der Planung enthaltene Anschluss hinsichtlich seiner Funktionsfähigkeit abschließend geprüft wurde. Dies schließt auch die Schleppkurvennachweise für LKW im Bereich der Anlieferungszufahrt und das Ein/Ausfahren ein.

Werbeanlagen

Es erfolgt eine Regelung, dass Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig sind. Somit können an einem Gebäude Werbeanlagen für die dort befindlichen Nutzungen untergebracht werden. Zusätzlich soll aufgrund der Zuordnung von Stellplätzen die Werbung für den Lebensmittelmarkt und das Café an der Zufahrt und Grundstücksecke ermöglicht werden. Damit finden Kunden den direkten Weg zu den Anbietern. Hierdurch sind keine Störwirkungen

von Werbeanlagen auf den Verkehr oder das Stadtbild zu erwarten. Weitere Regelungen zur Gestaltung der Werbeanlagen werden nicht vorgenommen.

Begrünungsfestsetzungen

In der Planung ist die Begrünung der Dachflächen des Lebensmittelmarktes vorgesehen. Dazu ist eine entsprechende Festsetzung als Maßnahme aufgenommen worden. Zudem wurden verschiedenen Grünflächen mit Anpflanzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, um den durch die Planung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Schallschutz

Aus der Schalltechnischen Untersuchung³ ergeben sich Maßnahmen zum Schutz der umliegenden Nutzungen sowie zum Schutz vor Verkehrslärm und vor Emissionen durch das Vorhaben.

7.2. Hinweise

Hinweise dienen dazu auf Normen, Regelungen und fachbehördliche Vorgaben aufmerksam zu machen, ohne dass sich daraus eine verbindliche Festsetzung ergeben würde. Daher sind diese lediglich als Verweis auf nachfolgende Verfahren und Genehmigungen zu sehen. Sie sind inhaltlich nicht abschließend und greifen die allgemein bekannten sowie die im Zuge des Planverfahrens bekannt gewordenen Belange auf.

8. Sonstige Planinhalte und Steuerungen

Der Durchführungsvertrag beinhaltet Regelungen, die auch über Festsetzungen in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Einzug hielten. Der Vertrag regelt aber auch Punkte zwischen den Vertragsparteien, die nicht Bestandteil der öffentlich ausliegenden Unterlagen des Verfahrens sind und somit unter das Vertragsrecht fallen. Dies betrifft Fristen für die Umsetzung des Vorhabens, die Kostentragung der Planungen und Maßnahmen sowie Detailbezüge zu den vorliegenden Konzepten und Gutachten.

³ TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, Essen: Gutachten - Geräuschemissionen und -immissionen durch den Neubau eines Lebensmittelmarkt mit Café an der Neustadter Straße 2-4 in 67125 Dannstadt-Schauernheim, 19.07.2023

Diese Begründung ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schauernheim - Nordwest Änderung I“ der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim beigelegt.

Dannstadt-Schauernheim, den _____

(Ortsbürgermeisterin)