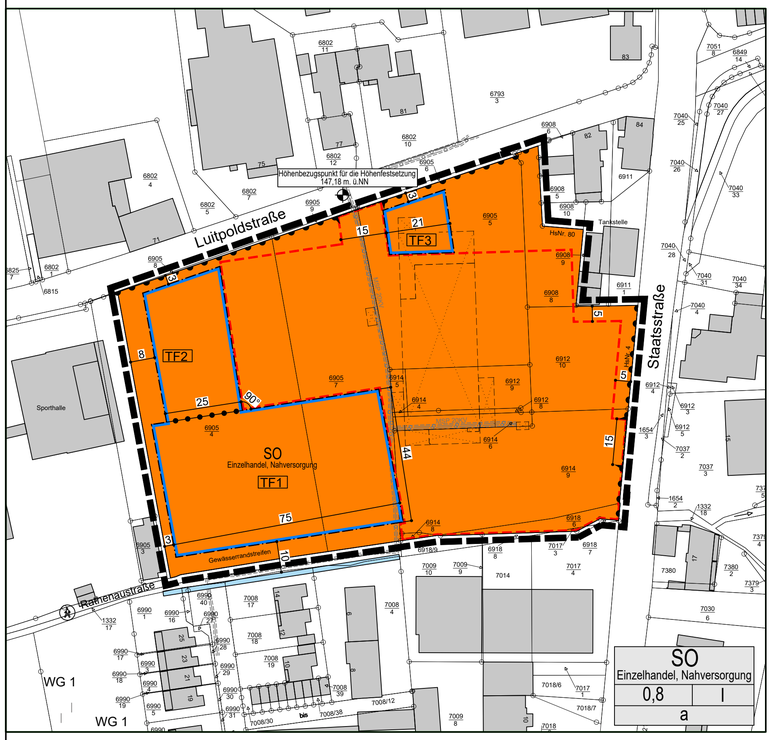
# STADT EDENKOBEN
# BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER LUITPOLDSTRASSE"




## LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

A. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO — Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung genäß Einschrieb (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

Baugrenze

TF1,2,3 — Unterschiedliche Bezeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

B. Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahme

Gebäude vorhanden

Flurstücksgrenze vorhanden

9402/6 — Flurstücksnummer vorhanden

20 — Maßangabe in Meter

Gebäude, Abbruch vorgesehen

147,18 m. ü. NN — Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

Mittelspannungsleitung 20 KV (unterirdisch, nachrichtlich)

Gewässerlauf Triefenbach

Füllschema Nutzungsschablone

| Art der baulichen Nutzung | |
|---|---|
| Grundflächenzahl (GRZ) maximal im Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche | Anzahl der Vollgeschosse |
| Bauweise | |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Präambel

Die Bebauungspläne „An der Staatsstraße" mit Rechtskraft vom 12.07.2006 sowie „Ecke Luitpoldstraße/Staatsstraße" mit Rechtskraft vom 23.07.2009 werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Südlich der Luitpoldstraße" überlagert und in dessen Geltungsbereich vollständig ersetzt.

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 bis 8 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung".

1.2 Innerhalb der in der Planzeichnung als Teilfläche 1 TF_1 bezeichneten Fläche des Sondergebietes „Einzelhandel Nahversorgung" ist der örtlichen Nahversorgung dienender Einzelhandel insbesondere für Lebensmittel sowie – in Zu- und Unterordnung zum Sortiment Lebensmittel – für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.456 m². Davon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, maximal 15 % betragen.

1.3 Innerhalb der in der Planzeichnung als Teilfläche 2 TF_2 bezeichneten Fläche des Sondergebietes „Einzelhandel Nahversorgung" sind zulässig:
- Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 m²
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO
- Gartenbaubetriebe

1.4 Innerhalb der in der Planzeichnung als Teilfläche 3 TF_3 bezeichneten Fläche des Sondergebietes „Einzelhandel Nahversorgung" sind zulässig:
- Einzelhandel, jedoch nur mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten, mit einer Verkaufsfläche von maximal 150 m²
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO

1.5 Die Gliederung nach innenstadtrelevanten Sortimenten, nahversorgungsrelevanten Sortimenten, sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten und nichtinnenstadtrelevanten Sortimenten ergibt sich aus folgender Tabelle:

| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht-zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| Innenstadtrelevante Sortimente | Baumarktsortiment |
| Augenoptik | Campinggroßartikel |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung) | Elektrogroßgeräte |
| Bettwaren/Matratzen | Fahrräder und Zubehör |
| Bücher | Lampen/Leuchten |
| Elektrokleingeräte | Kfz-Zubehör |
| Glas/Porzellan/Keramik | Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel |
| Haus-/Bett-/Tischwäsche | Pflanzen/Samen |
| Hausrat/Haushaltswaren | Reitsportartikel |
| Heimtextilien (Gardinen und Zubehör) | Sportgroßgeräte |
| Kinderwagen | Waffen/Jagdbedarf/Angeln |
| Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche | Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere |
| Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf) | |
| Musikinstrumente und Musikalien | |
| Neue Medien/ Unterhaltungselektronik | |
| Schuhe, Lederwaren | |
| Spielwaren und Bastelbedarf | |
| Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) | |
| Uhren/Schmuck | |
| Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände | |
| Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente | |
| (Schnitt-) Blumen | |
| Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) | |
| Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) | |
| Papier/Büroartikel/Schreibwaren | |
| Pharmazeutische Artikel (Apotheke) | |
| Zeitungen/Zeitschriften | |

1.6 Zulässig sind weiterhin die den in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

2.2 Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Höhe des in der Planzeichnung zeichnerisch dargestellten Bezugspunkts (vorhandener Kanaldeckel in der Luitpoldstraße mit einer Kanaldeckelhöhe von 147,18 m üNN).

2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m. Sie ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem im Plan zeichnerisch dargestellten Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.

**4. Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (§ 9 Ans. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Einkaufswagenboxen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Stellplätze und ihre Zufahrten sind innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie z.B. Rasengittersteinen, Breitfugenpflaster, Betonpflaster im Splittbett oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

5.2 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

5.3 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich nach unten abstrahlende Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

5.4 Mindestens 80% der Dachflächen sind mindestens extensiv mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung anzusäen oder zu bepflanzen; die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Das verwendete Substrat darf nicht mehr als 20 % (Gewicht) organische Bestandteile enthalten. Es darf kein Torf eingesetzt werden. Düngung ist nicht zulässig. Ausgenommen von der Begrünungspflicht sind Oberlichter, Flächen für technische Anlagen sowie untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Nebenanlagen.
Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrünten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 20 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

5.5 Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Fläche von mindestens 700 m² als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Maureidechsen durch folgende Maßnahmen aufzuwerten:
- Herstellung von zwei Steinriegeln mit einer Länge von 3 m und einer Höhe und Breite von 1 m. Die Hälfte der Höhe des Steinriegels ist unter der Geländeoberkante zu installieren, um Überwinterungsbereiche zu schaffen. Dazu wird der Bereich des Steinriegels zunächst auf eine Tiefe von 50 cm ausgekoffert und anschließend mit der Steinschüttung verfüllt. Als Material können Wasserbausteine oder andere Natursteine in der Körnung zwischen 10 bis 30 cm verwendet werden. Die Ausrichtung des Steinhaufens ist in Richtung Südosten zu orientieren.
- Herstellung einer Sandlinse (20 cm tief auf einer Fläche von ca. 1 m²) zur Eiablage und Totholz bzw. Reisighaufen als Bereiche zur Thermoregulation neben den Steinriegeln.
- Einsaat der Fläche zur Entwicklung einer extensiven Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut (Regio-Saatgut oder Wiesendrusch aus dem Ursprungsgebiet „UG 9 OBERRHEIN").

Das Ersatzbiotop ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Bedarf gemäß den artspezifischen Anforderungen an den Lebensraum zu pflegen oder zu erneuern. Es darf nicht von anderen Nutzungen überlagert oder beeinträchtigt werden.

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)**

Sofern die Anlieferung des Einzelhandelsmarktes innerhalb der Teilfläche 1 im Süden des Gebäudes angeordnet wird, ist die Anlieferungsrampe durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,5 m über Oberkante der angrenzenden Anlieferungszufahrt und einer Länge von mindestens 20 m in Richtung Süden abzuschirmen.

**7. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

7.1 Mindestens 15 % der als Sondergebiet festgesetzten Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Mindestens die Hälfte dieser Flächen sind – soweit sie nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden - naturnahe, lockere Gehölzstrukturen heimischer Arten anzulegen. Die übrigen Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen.

7.2 Je 6 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben.

7.3 Die Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher kommt der Neuanpflanzung gleich.

7.4 Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

### B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**8. Dachform- und Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Zulässig sind Dachneigungen bis 25°.

**9. Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

9.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

9.2 Zusätzlich zu Werbeanlagen am Gebäude sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von maximal 6 m über Geländeoberkante und einer Breite von 2,50 m im Bereich der Zufahrten zum Plangebiet zulässig.

9.3 Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. 'Skybeamer' sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen sind unzulässig.

### C. HINWEISE

**Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Die auf den Dachflächen und Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswässer sollen vorbehaltlich einer gegebenenfalls erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung auf den Grundstücksflächen versickert bzw. als Brauchwasser genutzt werden.
Das Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist durch die künftigen Bauherren frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

**Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere europäische Vogelarten) nachgewiesen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind insbesondere bei Rodungsarbeiten im Plangebiet zu beachten. Es werden vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

**Grundwasserstände**

Im Planungsgebiet ist zumindest zeitweilig mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gemäß § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

**Altablagerungen**

Bei Hinweisen auf Altablagerungen ist umgehend die SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - Neustadt an der Weinstraße zu informieren.

**Denkmalpflege**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Rein vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.
Jeder zutage kommende archäologische Fund ist unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.
Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bedingungen
   Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.
2. Auflagen

2.1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

2.2. Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.

2.3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

2.4. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.
Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

**Auffüllungen**

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten: Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

**Natürliches Radonpotenzial**

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.
Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

**Wasserrechtliche Genehmigungspflichten**

Der Triefenbach ist als Gewässer III. Ordnung klassifiziert. Da das Plangebiet unmittelbar an das Gewässer angrenzt bedürfen die Errichtung, der Betrieb oder die wesentliche Veränderung von Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG), einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung).

**Starkregenvorsorge**

Neben einer Hochwassergefahr im Umkreis von Gewässern besteht auch die Gefahr von Hochwasser durch Starkregenereignisse. Auch das Bebauungsplangebiet kann im Ernstfall betroffen sein. Es wird auf die Hochwassergefahr durch Starkregenereignisse (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) hingewiesen und eine starkregenangepasste Bauweise empfohlen. Maßnahmen zum Objektschutz obliegen den Bauherren. Hierzu werden vom Land Rheinland-Pfalz entsprechende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

**Schutz von Versorgungseinrichtungen Strom / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen**

Im Plangebiet befinden sich ober- und unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung teilweise nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.
Der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie ist für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.
Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.
Im Bereich der 0,4-kV-Niederspannungsfreileitungen ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB — 28.04.2021

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB — 06.05.2021

3. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB — 28.04.2021

4. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB — 06.05.2021

5. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB — von: 14.05.2021 bis: 18.06.2021

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB — von: 14.05.2021 bis: 18.06.2021

7. Über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am — 30.11.2022
   Beschluss gefasst.

   Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am _____

8. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB — 30.11.2022

9. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

   Edenkoben, den

   _____
   Ludwig Lintz
   Stadtbürgermeister

10. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am _____
    tritt der Bebauungsplan in Kraft.

    Edenkoben, den

    _____
    Ludwig Lintz
    Stadtbürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

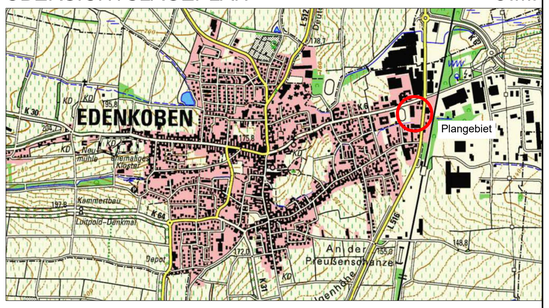
BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist.

LBauO: Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 24.11.1998 (BVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN — O.M.





PLANUNGSBÜRO PISKE
Telefon 06 21 / 54 50 31
info@piske.com | www.piske.com


| | | | |
|---|---|---|---|
| BAUH. | Stadt Edenkoben | PROJ.NR. 1752 | PLAN NR. BP |
| PROJEKT | Bebauungsplan "Südlich der Luitpoldstraße" | BEARB. De | |
| | | GEZ. MK | MASSTB 1:1000 |
| PLAN | Bebauungsplan | BL.GR. 84/60 | DATUM 30.11.2022 |
| BAUH. | | | |

PLANUNGSBÜRO PISKE

# STADT EDENKOBEN

# BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH DER LUITPOLD-STRASSE“

# BEGRÜNDUNG

# NOVEMBER 2022

In der Mörschgewanne 34 | 67065 Ludwigshafen am Rhein | Telefon 06 21 / 54 50 34 | Fax 06 21 / 54 50 35 | info@piske.com | www.piske.com

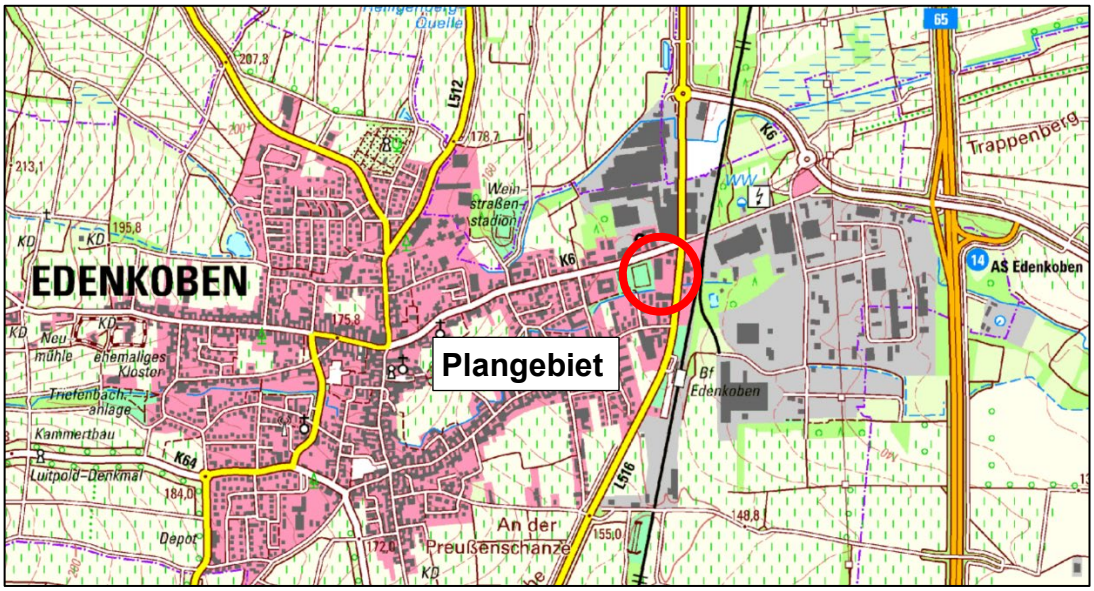
## Inhalt:

**1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4**
**2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele 5**
**3. Verfahren 6**
**4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen 7**
4.1. Landesentwicklungsplan 7
4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 7
4.3. Flächennutzungsplan 8
4.4. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Edenkoben 9
4.5. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet 13
**5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen 15**
5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete 15
5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete 16
5.3. Denkmalschutz 16
**6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation 16**
6.1. Vorhandene Nutzung 16
6.2. Immissionsschutz 17
6.3. Verkehrliche Erschließung 19
6.4. Technische Erschließung 19
6.5. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft 19
6.6. Artenschutz 20
6.7. Bodenschutz 24
**7. Planung 27**
7.1. Planungskonzeption des Vorhabenträgers 27
7.1.1. Zielsetzung der Fa. LIDL 27
7.1.2. Umfang der Erweiterung 27
7.1.3. Sortimentsstruktur 29
7.2. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan 29
7.2.1. Umfang der Änderung 29
7.2.2. Art der baulichen Nutzung 29
7.2.3. Maß der baulichen Nutzung 31
7.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche 31
7.2.5. Bauweise 31
7.2.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 31
7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 32

7.4. Grünordnung 32
7.5. Verkehrserschließung 35
7.6. Ver- und Entsorgung 36
7.7. Gewerbelärmeinwirkungen durch das Vorhaben 41
**8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr 44**
**9. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel 45**
9.1. Räumliches Einzugsgebiet 46
9.2. Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich 48
9.3. Kaufkraftbewegungen 50
9.4. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen 51
9.5. Städtebauliche Einordnung der Umsatzverteilungen 52
9.6. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung 54
9.6.1. Landesplanung 54
9.6.2. Raumordnung 55
**10. Bodenordnung 58**

# 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Edenkoben an der Luitpoldstraße/Staatsstraße. Es umfasst die Fläche eines bestehenden Lebensmittel-Discountmarkts sowie eines brachliegenden Sportplatzgeländes und weist eine Größe von ca. 16.750 m² auf.




Lage des Planungsgebietes ohne Maßstab

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 6905/8, 6905/9, 6905/6 sowie 6849/2 (Luitpoldstraße)
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 6908/5, 6908/10, 6908/9 sowie 1654/12 (Staatsstraße)
- im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 6918/7, 7017/4, 6918/8, 6918/9 sowie 6918/4 (Triefenbach)
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstücks 6905/3 sowie einer Verlängerung dieser Grenze auf die südliche Grenze des Flurstücks 6905/8.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 6905/7, 6914/8, 6918/6, 7017/3, 6914/4, 6914/5, 6914/6, 6914/9, 6912/9, 6912/8, 6912/10, 6908/8 sowie 6905/5 vollständig und das Flurstück 6905/4 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

## 2. Erforderlichkeit der Planung und wesentliche Planungsziele

Die Firma LIDL betreibt am Standort Luitpoldstraße 78 in Edenkoben einen Einzelhandelsmarkt. Dieser Markt wird von den Kunden sehr gut angenommen. Der Markt wird daher in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen.

Der Markt entspricht zudem aufgrund seiner Nutzungszeit von mittlerweile über 20 Jahren und der in dieser Zeit eingetretenen Veränderungen im Handel, aber auch bei den Ansprüchen der Kunden, nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt.

Daher strebt die Fa. LIDL an, die Filiale in Edenkoben abzubrechen und durch einen Neubau mit einer größeren Verkaufsfläche zu ersetzen.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang ca. 1.250 m² auf bis zu 1.456 m² soll die Kundenfreundlichkeit insbesondere durch breitere Gänge sowie durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Zugleich dient der Neubau der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe. Eine Ausweitung des Warenangebotes in Folge der Erweiterung ergibt sich nicht.

Die Stellung des Gebäudes wird gegenüber dem Bestand um 90 Grad gedreht und in den südwestlichen Bereich des Grundstücks – auf die derzeit brachliegende Sportplatzfläche verlagert, sodass die Stellplatzanlage optimiert werden kann.

Neben der zusätzlichen Ansiedlung einer Bäckerei mit Café ist darüber hinaus die Ansiedlung eines Fachmarktes mit maximal 650 m² Verkaufsfläche geplant.

Derzeit liegt der Einzelhandelsmarkt LIDL teilweise im Geltungsbereich der rechtskräftigen Bebauungspläne „An der Staatsstraße“ und „Ecke Luitpoldstraße/Staatsstraße“. Das Planungsvorhaben der Fa. LIDL widerspricht jedoch den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne aus den Jahren 2006 und 2009 insbesondere in Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung. Bereits der bestehende Markt ist angesichts seiner Verkaufsfläche sondergebietspflichtig im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO. Für die geplante Erweiterung wird daher eine Änderung des Bebauungsplanes zu einem Sondergebiet erforderlich.

Aus Sicht der Stadt Edenkoben hat sich am Standort an der Luitpoldstraße ein Einzelhandelsschwerpunkt entwickelt, der für die örtliche Nahversorgung von großer Bedeutung ist und der daher gesichert, aber auch im Rahmen einer gesamtgemeindlichen Konzeption zur Entwicklung des Einzelhandels so entwickelt werden soll, dass Edenkoben seinen Versorgungsaufgaben für die eigene Bevölkerung weiterhin ausreichend gerecht wird. Das Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Edenkoben räumt dabei den bestehenden Betrieben am Standort „Luitpoldstraße“ eine bestandssichernde Erweiterungsmöglichkeit ein. Die Planungen der Fa. LIDL decken sich daher auch mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzung der Stadt Edenkoben für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit im Rahmen der übergeordneten Zielsetzung einer

langfristigen Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Edenkoben insbesondere eine planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung.

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben" zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m², eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen.

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

# 4. Verhältnis zu übergeordneten Planungen und sonstigen Plänen

## 4.1. Landesentwicklungsplan

Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist Edenkoben Bestandteil des Verdichtungsraums Rhein-Neckar (verdichteter Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur). Die Verdichtungsräume sind als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte mit hochwertigem Infrastruktur- und Arbeitsplatzangebot zu sichern und weiterzuentwickeln. Weiterhin ist ausreichendes Angebot an attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsstandorten bereitzuhalten.

Des Weiteren sind gemäß LEP hinsichtlich Einzelhandel die folgenden Ziele zu beachten:

- Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsgroßprojekten soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage noch durch ihre Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.
- Neue Einzelhandelsgroßprojekte sollen nur an Standorten realisiert werden, wo sie zeitnah an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen werden können.

## 4.2. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

### Gemeindebezogene Vorgaben

Die Stadt Edenkoben ist als Mittelzentrum festgelegt und soll somit einen Beitrag zur mittelzentralen Versorgung leisten. Des Weiteren ist die Stadt Edenkoben als Siedlungsbereich Wohnen sowie Gewerbe ausgewiesen.

### Einzelhandelsbezogene Vorgaben

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).

- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln (Integrationsgebot).
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

**Flächenbezogene Vorgaben**

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Das Plangebiet ist nicht als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte festgelegt.

Die Planung passt sich damit nicht an das Ziel Z. 1.7.3.1 „Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte“ des Einheitlichen Regionalplanes an.

Im Rahmen einer Auswirkungsanalyse („Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes in Edenkoben, Luitpoldstraße, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO“, erstellt durch: Stadt+Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 05. Januar 2021) wurden sowohl die Anpassung des Vorhabens an die landesplanerischen Zielvorstellungen sowie an die Ziele der Raumordnung (des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar) gutachterlich überprüft. Hierzu wird auf Kapitel 8 „Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel“ verwiesen.

## 4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Edenkoben weist die Fläche im östlichen Teilbereich als Mischbaufläche im Bestand und im westlichen Teilbereich als öffentliche Grünfläche aus.

Nachdem die geplante Erweiterung des Einzelhandelsmarkts die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet, kann der Bebauungsplan für den betreffenden Teilbereich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Vielmehr wird für das Plangebiet eine Darstellung als Sonderbaufläche erforderlich.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der

Flächennutzungsplan jedoch ohne gesondertes Änderungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans berichtigt werden.

## 4.4. Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Edenkoben

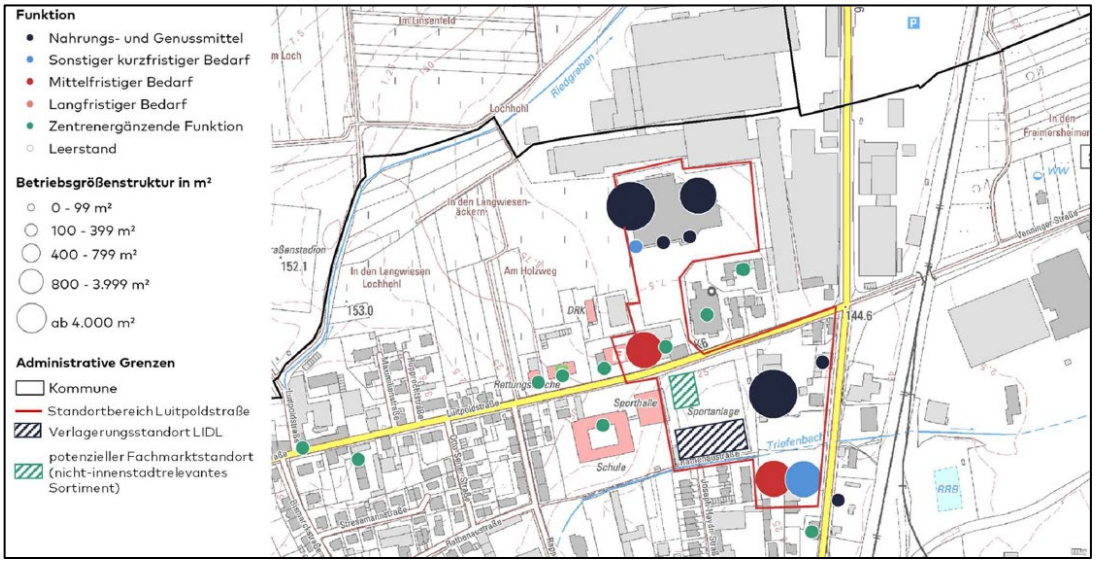
Zur Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels und zur Sicherung der Grundversorgung hat die Verbandsgemeinde Edenkoben im Jahr 2020 ein Einzelhandelskonzept (EHK) erstellen lassen („Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Edenkoben", erstellt durch Stadt+Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Karlsruhe, 24. September 2020).

Das EHK Edenkoben 2020 definiert folgende übergeordnete Entwicklungszielvorstellungen zur räumlichen Einzelhandels- und Nahversorgungsentwicklung:

| 1. Ziel<br>Stärkung der mittelzentralen Funktion | 2. Ziel<br>Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche | 3. Ziel<br>Sicherung und Stärkung der Nahversorgung |
|---|---|---|
| ▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Edenkoben für die VG Edenkoben<br>▪ Ausschöpfung der absatzwirtschaftlichen Potenziale<br>▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität<br>▪ Erhöhung der Einkaufsqualität | ▪ Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche durch Ergänzung des Angebotes und Etablierung leistungsfähiger Strukturen<br>▪ Bündelung von Nahversorgungsangeboten und Nutzungen jenseits des Einzelhandels als Frequenzbringer und belebender Faktor für den zentralen Versorgungsbereich<br>▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die Nahversorgung vermeiden | ▪ Stadt Edenkoben als Mittelzentrum: Versorgungsbereiche sichern, stärken und ergänzen<br>▪ Ortsgemeinden: gemeindespezifisch angepasste Nahversorgung ermöglichen bzw. sichern<br>▪ Sicherung der kleinteiligen Nahversorgungsstrukturen |

Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Edenkoben, aus „Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Edenkoben", erstellt durch Stadt+Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Karlsruhe, 24. September 2020, S. 48

Der Vorhabenstandort befindet sich laut Einzelhandelskonzept innerhalb des „Bestandsstandortes Nahversorgung Luitpoldstraße" (BSNV).




Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Edenkoben, aus „Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Edenkoben“, erstellt durch Stadt+Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Karlsruhe, 24. September 2020, S. 62

Für diesen Standort trifft das Einzelhandelskonzept folgende Aussagen:

- Weitere Qualifizierung und Quantifizierung des Angebots mit dem Schwerpunkt der Nah- und Grundversorgung, auch im Hinblick auf die wichtige Nahversorgungsfunktion für die Stadt sowie die Verbandsgemeinde Edenkoben.
- Bestehende Betriebe am Standortbereich Luitpoldstraße (v. a. mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment) sind auf ihren Bestand festzuschreiben. Weitere Betriebe sind in ihrem Bestand zu sichern.
- Zur Gewährleistung der Nahversorgung soll ein Ausbau mit innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment speziell für den Lebensmitteldiscounter Lidl möglich sein.
- Potenziale vor Ort nutzen, auch aufgrund fehlender Flächen zur Entwicklung strukturprägender Einzelhandelsbetriebe im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt.
- Am Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße sind neben dem Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben Lidl (innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment) auch Fachmarktkonzepte mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zulässig
- Weiterer Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist an diesem Standort auszuschließen.
- Keine Ansiedlung von kleinteiligeren Einzelhandelsstrukturen, v. a. in Fachgeschäftsgröße (v.a. Optiker und Apotheken), die noch als wesentlicher Frequenzerzeuger im ZVB Innenstadt wirken.

- Entwicklungsziel: Ausweisung als Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive (Entwicklungsperspektive Verlagerung und Erweiterung Lidl sowie Fachmarktkonzepte mit nicht innenstadt- und nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment)

Der Ausbau des Lebensmitteldiscounters Lidl ergibt sich aus den veränderten Rahmenbedingungen auf der Angebotsseite sowie aus einer Verbesserung der Warenpräsentation und Übersichtlichkeit und somit einer Verbesserung der Filialausstattung und allenfalls einer marginalen Ausweitung des Sortiments.

Der Bestandsmarkt Lidl stellt den einzigen Lebensmitteldiscounter in der Verbandsgemeinde Edenkoben dar. Im Verbund mit dem ebenfalls im Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße angesiedelten Lebensmittelvollsortimenter SBK trägt der Lidl-Markt maßgeblich zur Nahversorgung der Stadt und der Verbandsgemeinde Edenkoben bei. Die Erweiterung der Verkaufsfläche des Bestandsmarktes dient der mittel- bis langfristigen Bestandssicherung des Lidl-Marktes sowie der im Bereich Nahrungs- und Genussmittel bisher gut gewährleisteten Versorgung am Standort Luitpoldstraße Edenkoben.

Der Bestandsstandort Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße übernimmt eine Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich. Zur Gewährleistung der Nahversorgung soll ein Ausbau des Lebensmitteldiscounters Lidl möglich sein. Das Planvorhaben entspricht dem Ziel einer weiteren Qualifizierung und Quantifizierung des Angebots im Bereich der Nah- und Grundversorgung und dient der Etablierung eines attraktiven und angebotsstarken Standort Nahversorgung Luitpoldstraße Edenkoben. Das Planvorhaben trägt wesentlich zur Sicherung und Stärkung sowie zur Angebotsdiversifizierung des Standorts bei.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die weiteren integrierten Nahversorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde Edenkoben und/oder den Umlandkommunen (bezogen auf den Untersuchungsraum) sind durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.

Das Planvorhaben entspricht somit laut Aussage des Gutachters den Entwicklungszielen für den Bestandsstandort Nahversorgung Luitpoldstraße Edenkoben gemäß EHK Edenkoben 2020.

**Sortimentsliste**

Neben der räumlichen Abgrenzung von Versorgungsbereichen bildet das Sortimentsleitbild den zweiten wesentlichen Baustein des Einzelhandelskonzeptes, mit dem die Standortentwicklung des Einzelhandels innerhalb der Verbandsgemeinde gezielt gesteuert werden kann.

Im Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Edenkoben ist hierzu folgende Liste enthalten:

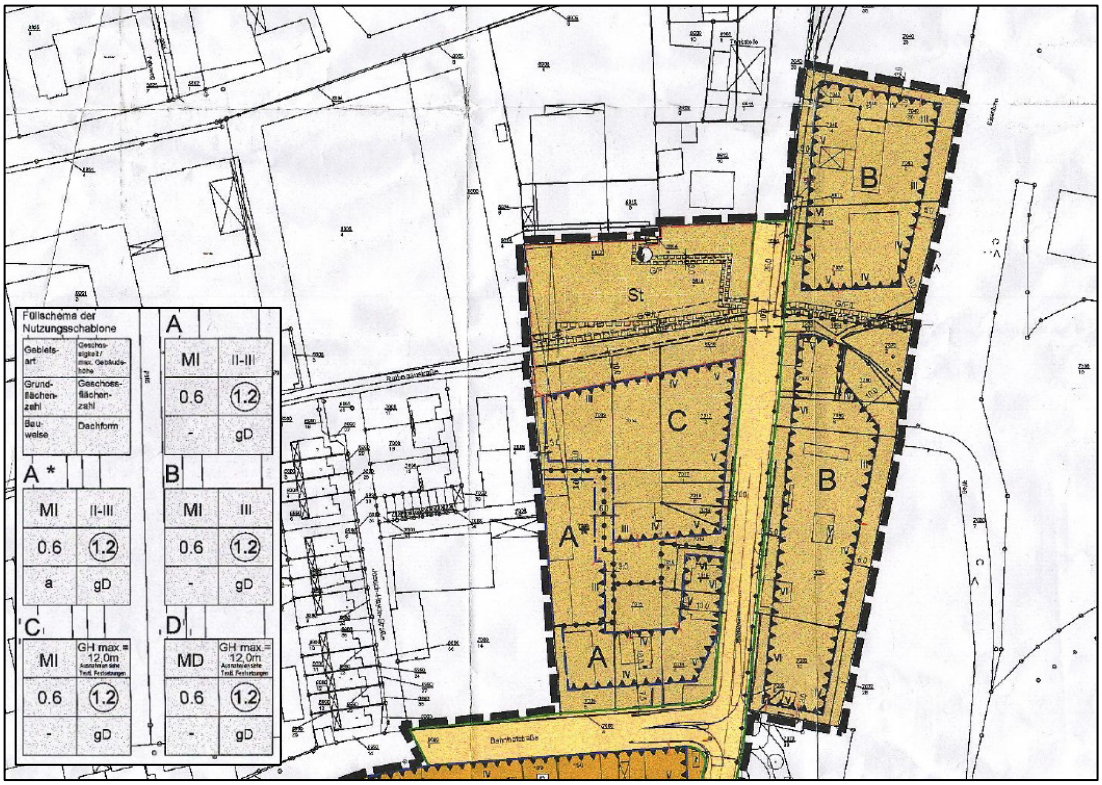
| Zentrenrelevante Sortimente | Nicht-zentrenrelevante Sortimente |
|---|---|
| Innenstadtrelevante Sortimente | Baumarktsortiment |
| Augenoptik | Campinggroßartikel |
| Bekleidung (ohne Sportbekleidung) | Elektrogroßgeräte |
| Bettwaren/Matratzen | Fahrräder und Zubehör |
| Bücher | Lampen/Leuchten |
| Elektrokleingeräte | Kfz-Zubehör |
| Glas/Porzellan/Keramik | Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel |
| Haus-/Bett-/Tischwäsche | Pflanzen/Samen |
| Hausrat/Haushaltswaren | Reitsportartikel |
| Heimtextilien (Gardinen und Zubehör) | Sportgroßgeräte |
| Kinderwagen | Waffen/Jagdbedarf/Angeln |
| Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche | Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere |
| Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf) | |
| Musikinstrumente und Musikalien | |
| Neue Medien/ Unterhaltungselektronik | |
| Schuhe, Lederwaren | |
| Spielwaren und Bastelbedarf | |
| Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) | |
| Uhren/Schmuck | |
| Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/ Kunstgegenstände | |
| Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente | |
| (Schnitt-) Blumen | |
| Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) | |
| Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) | |
| Papier/Büroartikel/Schreibwaren | |
| Pharmazeutische Artikel (Apotheke) | |
| Zeitungen/Zeitschriften | |

Sortimentsliste für die Verbandsgemeinde Edenkoben, aus „Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Edenkoben“, erstellt durch Stadt+Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Karlsruhe, 24. September 2020, eigene Darstellung

## 4.5. Bestehendes Baurecht im Planungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Bebauungspläne „An der Staatsstraße“ mit Rechtskraft vom 12.07.2006 sowie „Ecke Luitpoldstraße/Staatsstraße“ mit Rechtskraft vom 23.07.2009.

Der Bebauungsplan „An der Staatsstraße“ aus dem Jahr 2006 weist den südöstlichen Teilbereich des Plangebietes als Mischgebiet aus, welches mit einer Fläche für Stellplätze überlagert ist. Weiterhin sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sowie eine Trafostation in der Planzeichnung eingetragen.




Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „An der Staatsstraße“ aus dem Jahr 2006

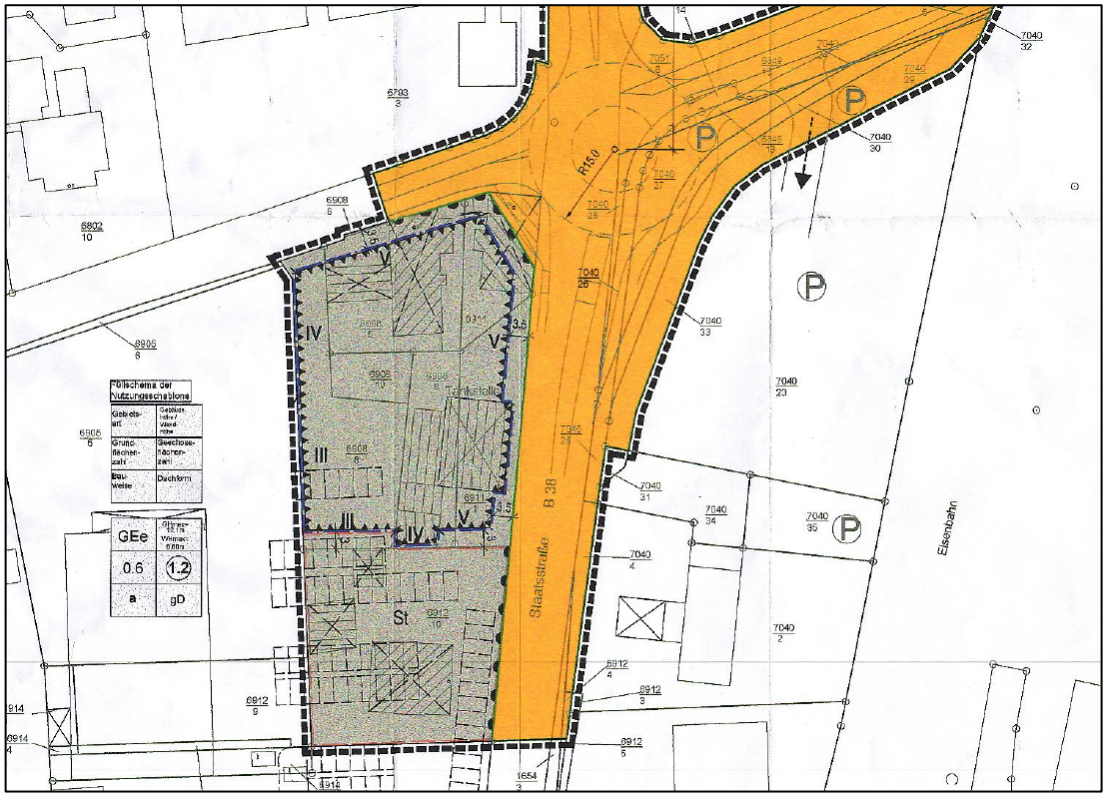
Einzelhandelsbetriebe sind im Mischgebiet allgemein zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten.

Für das südlich angrenzende Mischgebiet trifft der Bebauungsplan weiterhin folgende Festsetzungen:

- Grundflächenzahl (GRZ) maximal 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2
- Gebäudehöhe maximal 12,0 m
- Geneigte Dachform

Der Bebauungsplan „Ecke Luitpoldstraße/Staatsstraße“ aus dem Jahr 2009 setzt den östlichen Teil des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Südlich des Baufensters ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Weiterhin bereitet der Bebauungsplan im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche einen geplanten Kreisverkehrsplatz planungsrechtlich vor.




Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Ecke Luitpoldstraße/Staatsstraße“ aus dem Jahr 2009

Gewerbebetriebe aller Art sind allgemein zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind unzulässig.

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet trifft der Bebauungsplan weiterhin folgende Festsetzungen:

- Grundflächenzahl (GRZ) maximal 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2
- Gebäudehöhe maximal 12,1 m, Wandhöhe maximal 6,6 m
- Abweichende Bauweise, die wie folgt festgesetzt ist: Es gilt die offene Bauweise, jedoch dürfen die Gebäude an die westliche Grundstücksgrenze angebaut werden
- Geneigte Dachform

Stellplätze sind nur innerhalb des Baufensters sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze zulässig.

Es bestehen zudem Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Entlang der Verkehrsfläche sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

# 5. Fachrechtliche Schutzgebiete und Unterschutzstellungen

## 5.1. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Naturpark Pfälzer Wald

Die Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald umfasst den weit überwiegenden Teil der Ortslage Edenkobens und reicht bis an die östlich des Plangebiets liegende Verkehrsfläche der L517 heran. Das Plangebiet liegt somit innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald.

Gemäß der Landesverordnung über den "Naturpark Pfälzerwald" als deutschem Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald-Nordvogesen vom 22. Januar 2007 ist Schutzzweck für den gesamten "Naturpark Pfälzerwald"

1. die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Pfälzerwaldes mit seinen ausgedehnten, unzerschnittenen, störungsarmen Räumen, Waldgebieten, Bergen, Wiesen- und Bachtälern, seinen Felsregionen, dem Wasgau, der Gebirgskette der Haardt mit dem vorgelagerten Hügelland und den Weinbergslagen, mit seiner Biotop- und Artenvielfalt und seinem naturnahen Charakter sowie seinen Bestandteilen traditioneller Kulturlandschaften,
2. die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und seines Reichtums an Pflanzen- und Tierarten als wesentliche Voraussetzung hierfür,
3. die Sicherung und Entwicklung dieser Mittelgebirgslandschaft für die Erholung größerer Bevölkerungsteile, für das landschaftsbezogene Naturerleben, für die Förderung des Naturverständnisses und für einen landschaftsgerechten Fremdenverkehr,
4. die Erhaltung der Naturgüter und des Landschaftscharakters durch Förderung von Landnutzungen, die beides schonen und dauerhaft sichern,
5. der Erhalt und die Pflege dieser Landschaft als Bestandteil des Weltnetzes der Biosphärenreservate im Programm der UNESCO "Der Mensch und die Biosphäre" (MAB-Programm), insbesondere zur Erprobung und Anwendung nachhaltiger Entwicklungen,
6. die Förderung der nachhaltigen Regionalentwicklung und der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit und
7. die Umsetzung der internationalen Leitlinien für das Weltnetz der Biosphärenreservate.

Besonderer Schutzzweck der Entwicklungszone ist es, modellhafte Projekte zur Nachhaltigkeit im Sinne des MAB-Programms der UNESCO zu ermöglichen.

Die konkreten Schutzbestimmungen gemäß § 7 der Landesverordnung gelten jedoch nicht für Flächen im Geltungsbereich eines Bauleitplans, für die eine bauliche Nutzung dargestellt oder festgesetzt ist.

Des Weiteren befindet sich das Untersuchungsgebiet innerhalb eines gentechnikfreien Gebiets gemäß § 19 LNatSchG. Dieses umfasst jedoch nahezu die gesamte Landesfläche von Rheinland-Pfalz.

Das FFH-Gebiet Modenbachniederung liegt etwa 300 m in nordöstlicher Richtung bzw. 950 m in östlicher Richtung. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet Triefenbachtal liegt etwa 950 m östlich der Vorhabenfläche.

Weitere naturschutzrechtliche Schutzgebiete bestehen im Umfeld des Plangebietes nicht.

### 5.2. Wasserrechtliche Schutzgebiete

Der Triefenbach verläuft südlich des Plangebietes. Im Bereich des Sportplatzes verläuft er offen, im Bereich der Stellplatzfläche verrohrt.

Er ist als Gewässer III. Ordnung klassifiziert. Da das Plangebiet unmittelbar an das Gewässer angrenzt bedürfen die Errichtung, der Betrieb oder die wesentliche Veränderung von Anlagen, die weniger als 10 m von der Uferlinie eines Gewässers dritter Ordnung entfernt sind, gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG), einer wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung).

Gemäß der im Internet veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Rheinland-Pfalz, Abt. Wasserwirtschaft, liegt für den Bereich entlang des Triefenbachs in Edenkoben keine Hochwassergefährdung vor.

Neben einer Hochwassergefahr im Umkreis von Gewässern besteht auch die Gefahr von Hochwasser durch Starkregenereignisse. Auch das Bebauungsplangebiet kann im Ernstfall betroffen sein. Es wird auf die Hochwassergefahr durch Starkregenereignisse (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) hingewiesen und eine starkregenangepasste Bauweise empfohlen. Maßnahmen zum Objektschutz obliegen den Bauherren. Hierzu werden vom Land Rheinland-Pfalz entsprechende Unterlagen zur Verfügung gestellt.

### 5.3. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen für das Plangebiet bisher nicht vor.

## 6. Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

### 6.1. Vorhandene Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit bereits mit einem Lebensmittelmarkt der Fa. LIDL, sowie den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen bebaut. Direkt südlich angrenzend befindet sich ein Drogeriemarkt und ein Textildiscounter, mit dem sich der Lebensmittelmarkt die Stellplatzanlage teilt. Im nordöstlichen Bereich befinden sich an der Kreuzung Luitpoldstraße/Staatsstraße zwei Wohnhäuser und eine Tankstelle.

Die den Standort umgebende, städtebauliche Struktur ist vorrangig durch weitere Einzelhandelsbetriebe (u.a. Lebensmittelsupermarkt inkl. Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Textildiscounter), Dienstleistungsangebote und gewerbliche

Nutzungen geprägt. Im Westen des Planstandortes schließt der Hauptsiedlungsbereich der Stadt Edenkoben an den Planstandort an.

## 6.2. Immissionsschutz

Durch das Vorhaben ergeben sich Gewerbelärmemissionen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie dem Be- und Entladen der LKW und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Die möglichen Auswirkungen wurden in einem im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellten Schallgutachten (Schalltechnischer Untersuchungsbericht „Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Neubaus eines LIDL-Lebensmittelmarktes in der Luitpoldstraße 78“, erstellt durch das Ingenieurbüro für Bauphysik, mit Datum vom 09.02.2021) auf Grundlage der konkreten Planung näher untersucht.

<u>Gewerbelärm - Schutzwürdigkeit</u>

Dem umliegenden Gebiet mit schutzbedürftiger Bebauung im schalltechnischen Einwirkungsbereich des geplanten LIDL-Marktes, des Backshops und des möglichen Fachmarktes kommt gemäß der vorhandenen Bebauung und dem vorliegenden Flächennutzungsplan eine immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets (MI) nach § 6 BauNVO zu.

Diese Festsetzung gilt auch für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes 36 „Edenkoben, an der Staatsstraße“ Die übrigen Flächen innerhalb des Bebauungsplanes 37, „Edenkoben, Ecke Luitpoldstraße, Staatsstraße“ werden als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dies gilt auch für die Gebäude auf dem Betriebsgelände der Firma Tenneco Luitpoldstraße 81.

An den maßgebenden Immissionsorten, d.h. vor den Fenstern der Aufenthaltsräume der Wohnungen, müssen daher in Bezug auf Gewerbelärm

- **Mischgebiet** (MI) § 6 nach BauNVO
  Immissionsrichtwerte (IRW) tags = 60 dB(A), nachts = 45 dB(A)
- **Gewerbegebiet** (GE) §8 nach BauNVO
  Immissionsrichtwerte (IRW) tags = 65 dB(A), nachts = 50 dB(A)

eingehalten werden.

Gegenüber diesen schützenswerten Nutzungen sind diese Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung, die von den angrenzenden Gewerbebetrieben ausgeht, einzuhalten.

<u>Gewerbelärm - Vorbelastung</u>

Der Standort wurde bisher ebenfalls von der Firma LIDL genutzt. Nördlich entlang der Luitpoldstraße und östlich entlang der Staatsstraße sind weitere gewerbliche Betriebe, Hotels, Firma Tenneco, Tankstellen vorhanden.

Die gewerblichen Emissionen des Takko, des DM-Marktes und des geplantes Fachmarktes werden bei der Immissionsprognose wie der LIDL-Markt und der Bäcker als Zusatzbelastung gewertet, da sie sich auf dem gleichen Betriebsgelände befinden. Die weiteren gewerblichen Betriebe außerhalb des Betriebsgeländes Lidl sind nicht Gegenstand dieser Immissionsprognose.

Das Gutachten geht davon aus, dass die Tankstelle an der Südfassade des Gebäudes Luitpoldstraße 82 den geltenden Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet ausschöpft.

An dem Mehrfamilien-Wohnhaus Joseph-Haydn-Straße 6 bis 8 sowie 10 existiert laut Gutachten eine Vorbelastung durch den südlich angrenzenden Kfz-Betrieb. An der Nordfassade liegt keine gewerbliche Vorbelastung vor.

Für das Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen östlich der Staatsstraße, Staatsstraße 13, sind Vorbelastungen durch Gewerbebetriebe zu berücksichtigen (Tankstelle).

Das Betriebsgelände der Firma Tenneco GmbH, Luitpoldstraße 83, ist im Sinne der TA Lärm nicht immissionsrelevant auf die Fassaden der Bebauung entlang der Luitpoldstraße. Auch das Betriebsgelände der Firma Gerst, Bahnhofstraße 171, ist im Sinne der TA Lärm nicht immissionsrelevant in Bezug auf die Bebauung in der Haydn-Straße.

Die der Immissionsprognose zugrunde gelegten, zum Teil reduzierten Immissionsrichtwerte könne der nachfolgend dargestellten Tabelle entnommen werden.

| Bezeichnung | ID | Vorbelastung | | Richtwert | | Nutzungsart | | red. Richtwert | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] | Gebiet | Lärmart | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] |
| Luitpold 75 | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Luitpold 77 EG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Luitpold 77 1.OG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Luitpold 77 2.OG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Luitpold 79 EG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Luitpold 79 1.OG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Luitpold. 81 EG | !0002!IO | 59,0 | 44,0 | 65 | 50 | GE | Gewerbe | 65,0 | 50,0 |
| Luitpold. 81 1.OG | !0002!IO | 59,0 | 44,0 | 65 | 50 | GE | Gewerbe | 65,0 | 50,0 |
| Luitpold 82 EG | !0002!IO | 65,0 | 50,0 | 65 | 50 | GE | Gewerbe | 59,0 | 44,0 |
| Luitpold 82 1.OG | !0002!IO | 65,0 | 50,0 | 65 | 50 | GE | Gewerbe | 59,0 | 44,0 |
| Staats. 13 | !0002!IO | 60,0 | 45,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 54,0 | 39,0 |
| Staats. 15 | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Staats. 17 EG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Staats. 17 1.OG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Hayden 6-8 EG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Hayden 6-8 1.OG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Hayden 6-8 2.OG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Haydn 14 EG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Haydn 14 1.OG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Haydn 25 EG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Haydn 25 1.OG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |
| Haydn 25 2.OG | !0002!IO | 54,0 | 39,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | 60,0 | 45,0 |

Darstellung der gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung der Schallimmissionen des geplanten LIDL-Marktes

(inklusive Takko, DM und Fachmarkt) und Vergleich mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TALärm. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 09.02.2021, S. 9.

## 6.3. Verkehrliche Erschließung

Die unmittelbare Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Luitpoldstraße und die Staatsstraße (L 516) gegeben. Über diese und verschiedene Nebenstraßen sind die umliegenden Wohngebiete wie auch die südlich und östlich gelegenen Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Edenkoben an den Vorhabenstandort angebunden. Im nördlichen Verlauf der Staatsstraße (L 516) besteht zudem eine Anbindung an die Kreisstraße 6, die wiederum einen unmittelbaren Anschluss an die BAB 65 gewährleistet. Über die BAB 65 besteht u. a. eine Anbindung an die Städte Landau i. d. Pfalz und Neustadt a. d. W. Der Vorhabenstandort verfügt aktuell und wie perspektivisch über betriebseigene Parkplätze. Die Erreichbarkeit mittels MIV ist folglich als gut zu bewerten.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Bushaltestelle „Realschule“ in ca. 150 m westlicher Entfernung. Hier verkehren Linienbusse in regelmäßigen Abständen. Der Planstandort ist darüber hinaus über den südlich gelegenen Bahnhof Edenkoben (fußläufiger Entfernung rd. 500 m) an das Streckennetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Es besteht eine leistungsfähige Verbindung insbesondere in Richtung Landau i. d. Pfalz und Neustadt a. d. W. mit kommunalen Haltepunkten entlang des Streckenverlaufs. Die Erreichbarkeit des Standortes mittels ÖPNV ist damit ebenfalls als gut einzustufen.

## 6.4. Technische Erschließung

Die Versorgung der Einzelhandelsnutzungen mit Strom, Wasser und Gas erfolgt durch die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Ausbauerfordernisse an den bestehenden Leitungsanlagen sind nicht erkennbar.

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls an die bestehenden Leitungen in der angrenzenden Straße. Auch hier sind Ausbauerfordernisse nicht erkennbar.

Ergänzend sollte eine möglichst weitgehende Niederschlagswasserrückhaltung angestrebt werden, um einen Beitrag zur gesamtstädtischen Starkregenvorsorge zu leisten.

## 6.5. Vorhandener Zustand von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet zeigt sich im Bereich des bestehenden Lebensmittelmarktes weitgehend versiegelt. Unversiegelte Flächen finden sich nur in Form von schmalen Verkehrsgrün- und Randgrünflächen im Bereich der Stellplätze und der Staatsstraße und der Luitpoldstraße.

Die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Grundwasserneubildung sind durch die Befestigung der Fläche stark eingeschränkt.

Das Siedlungsbild wird hauptsächlich durch die bestehende gewerbliche Bebauung auf dem Grundstück selbst und im Umfeld bestimmt.

Bestandssituation im Planungsgebiet. Luftbild aus Google Earth.

Westlich an den bestehenden Lebensmittelmarkt grenzt ein brachliegendes Sportlatzgelände an, welches im Zuge der Erweiterung des Marktes durch den Vorhabenträger erworben wurde und in die Planung mit einbezogen wird.

## 6.6. Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich im östlichen Teilbereich um eine zum weit überwiegenden Teil versiegelte Fläche eines bestehenden Lebensmittelmarkts sowie im westlichen Teilbereich um eine weitgehend brachliegende Sportplatzfläche.

Im Bereich der Sportplatzfläche hat sich eine Ruderalvegetation entwickelt, die den heimischen Vogelarten und Tierarten der Siedlung und des Siedlungsrandes einen entsprechenden Lebensraum bietet und von artenschutzrechtlicher Relevanz sein kann.

Für die bislang unbebauten Teile des Plangebiets kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten

gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da das Vorkommen geschützter Arten jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden kann, wurde zur Planung frühzeitig eine artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung erstellt („Artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung zum Vorhaben Neubau Lebensmittelmarkt und Fachmärkte Edenkoben“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, Januar 2021), bei der die Flächen bezüglich ihrer Funktion als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und andere Tiere gutachterlich untersucht wurden.

Die Potenzialanalyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

Im Bereich des Bestands-Lebensmittelmarktes und der Parkplatzfläche können artenschutzrechtlich relevante Bereiche laut Gutachter ausgeschlossen werden. Auf dem Sportplatz hat sich in den letzten Jahren eine Ruderalvegetation entwickelt, die verschiedenen Arten als Lebensraum dienen könnte. Das Wohnhaus Luitpoldstraße 82 ist seit ca. 1,5 Jahren leerstehend und kann potenziell Lebensraum für Gebäudebrüter bzw. Fledermäuse darstellen.

Für das Untersuchungsgebiet wurden vom Gutachter im Spätjahr 2020 zwei Übersichtsbegehungen durchgeführt. Dabei wurden alle Gehölzstrukturen auf potenzielle Neststandorte von Vögeln und mögliche Quartiere von Fledermäusen untersucht. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf Baumhöhlen oder andere für Höhlenbrüter und Fledermäuse potenziell geeignete Strukturen gerichtet.

Die Ermittlung der für das Untersuchungsgebiet potenziell planungs- und artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgte über die Anwendung der Datenbank LANIS (Geoportal der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz) sowie der Datenbank ArtenAnalyse Rheinland-Pfalz (POLLICHIA – Verein für Naturforschung und Landespflege e. V. und KoNat gUG).

Die in den Datenbanken abgerufenen Artennachweise wurden bezüglich ihrer Habitats-Ansprüche mit den vorhandenen Biotopstrukturen und Standortfaktoren im Untersuchungsgebiet verglichen. Ausgeschlossen wurden Arten, die bezüglich ihrer Präferenzen im Untersuchungsgebiet nicht zu vermuten sind. Die verbliebenen Arten sind im Gebiet als potenziell vorkommende Arten anzusehen und wurden nachfolgend aufgelistet.

<u>Vögel</u>

Am Bestandsgebäude des aktuellen Lebensmittelmarktes konnten gemäß Gutachten keine Hinweise auf Niststätten von Vögeln gefunden werden.

An den Randbereichen des Sportplatzes wurden kleinere Heckenstrukturen gefunden, die vor allem von heckenbrütenden Vogelarten als Niststätte

dienen könnten. Durch die extensive Nutzung der Fläche hat sich eine Brache entwickelt, die verschiedenen Vogelarten als Nahrungshabitat dient. Ein Vorkommen von streng- bzw. europarechtlich geschützten Arten ist aufgrund der Lage und der Habitatausstattung nicht zu erwarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den zu erwartenden Arten überwiegend um störungstolerante Siedlungsarten handelt, die während der Bauzeit auf benachbarte Bereiche ausweichen können. Nach Fertigstellung des Neubaus und der dazugehörigen Grünflächen besteht auch wieder Nistpotenzial auf der Fläche selbst. Das Wohnhaus Luitpoldstraße 82 befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, wurde jedoch ebenfalls artenschutzrechtlich untersucht. Artenschutzrechtliche Maßnahmen, die diese Fläche betreffen, können im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt werden.

Im Rahmen einer ergänzenden Untersuchung („Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bzgl. Mehlschwalben, Mauersegler, Mauereidechse zum Vorhaben Neubau Lebensmittelmarkt und Fachmärkte Edenkoben“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 17.08.2021) wurden die relevanten Arten erfasst und entsprechende Vermeidungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert, welche in Bezug auf die Mehlschwalben und Mauersegler im Rahmen der Baumaßnahmen durch den Bauherren zu beachten sind (Anbringen von Kunstnestern).

<u>Säugetiere</u>

Im Bereich des Sportplatzes wurden keine Baumhöhlungen vorgefunden, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden könnten.

In der Familie der Säugetiere sind keine größeren Beeinträchtigungen zu erwarten. Aus fachgutachterlicher Sicht müssen keine artspezifischen Maßnahmen ergriffen werden.

<u>Reptilien</u>

Ein Vorkommen der Zauneidechse kann aufgrund des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen für die gesamte Vorhabenfläche ausgeschlossen werden.

Für den Bereich des Sportplatzes konnte ein Vorkommen der Mauereidechse im Rahmen der Potenzialabschätzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auf Grund der geeigneten Strukturen auf dem Gelände, der Nähe zu den Bahngleisen, den vorhandenen Nachweisen im näheren Umfeld der Vorhabenfläche wurde ein Vorkommen auf den Flurstücksnummern 6905/4, 6905/7 seitens des Gutachters als potenziell möglich erachtet. Da es sich bei der Art um eine europarechtlich und nach BNatSchG streng geschützte und somit planungsrelevante Art handelt, wurde das Vorkommen nach der Überwinterungsphase überprüft („Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bzgl. Mehlschwalben, Mauersegler, Mauereidechse zum Vorhaben Neubau Lebensmittelmarkt und Fachmärkte Edenkoben“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, 17.08.2021) und nachgewiesen. Die Eidechsen wurden durch den Gutachter lediglich in den Randbereichen des Sportplatzes an den Betonelementen und der Garage nachgewiesen. Auf der Rückseite des Lidl Marktes zwischen Gebäude und Betonmauer in Richtung Sportplatz

wurden ebenfalls Mauereidechsen nachgewiesen. Auf der Parkplatzfläche des Marktes konnten keine Tiere nachgewiesen werden.

Die Nachweise der Tiere befanden sich nur in den Randbereichen des Sportplatzes die rechtzeitig mit einem Reptilienschutzzaun umgeben wurden. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde mit dem Abfangen der Tiere am 21.09.2021 begonnen. Der Fang wurde nach dem 10.10.2021 eingestellt, nachdem keine adulten Tiere mehr gesichtet wurden. Insgesamt wurden 73 Mauereidechsen im betroffenen Bereich abgefangen und umgesiedelt. Die gefangenen Tiere wurden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde in ein zur Zwischenunterbringung hergerichtetes Freilangehege im Reptilium Landau verbracht.

Nach Abschluss der Baumaßnahme werden die Tiere in ein entsprechendes Habitat innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umgesiedelt.

Dieser Vorgehensweise wurde von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 21.09.2021 zugestimmt.

<u>Amphibien und Libellen</u>

Aufgrund des Fehlens von Gewässern und geeigneten Landhabitaten auf dem Gelände kann davon ausgegangen werden, dass es zu keiner direkten Beeinträchtigung von Amphibien durch das Projekt kommt.

Aus fachgutachterlicher Sicht müssen keine artspezifischen Maßnahmen ergriffen werden.

<u>Schmetterlinge</u>

Die Ruderalvegetation auf dem ehemaligen Sportplatz birgt in der aktuellen Ausprägung ein Potenzial für verschiedene Schmetterlingsarten. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass planungsrelevante bzw. streng geschützte Arten durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Das Lebensraumpotenzial für Schmetterlinge auf Flurstück 6908/5 spielt regional gesehen nur eine geringe Rolle. Aus fachgutachterlicher Sicht müssen keine artspezifischen Maßnahmen ergriffen werden.

<u>Fang- und Heuschrecken</u>

Es besteht ein Potenzial für das Vorkommen der Gottesanbeterin auf dem Areal des Sportplatzes. Während der beiden Begehungen im Dezember 2020 konnten jedoch keine Kokons der Gottesanbeterin gefunden werden. Nach der aktuellen Roten Liste für Rheinland-Pfalz gilt die Gottesanbeterin mittlerweile als ungefährdet. Es kann davon ausgegangen werden, dass es durch das Vorhaben zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Art kommt.

Beachtet man die aktuelle Rote Liste der Geradflügler (Heuschrecken, Fangschrecken, Ohrwürmer und Schaben) in Rheinland-Pfalz (2019) sind keine, für Rheinland-Pfalz als gefährdet gemeldete Arten potenziell im Gebiet zu

erwarten. Nach BNatSchG streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Aus fachgutachterlicher Sicht müssen keine artspezifischen Maßnahmen ergriffen werden.

Käfer

Planungsrelevante bzw. nach BNatSchG streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Aus fachgutachterlicher Sicht müssen keine artspezifischen Maßnahmen ergriffen werden.

Sonstige Arten

Während der Begehungen im Dezember 2020 konnten auf dem Gelände des Sportplatzes Kokons der Wespenspinne nachgewiesen werden. Bei der Wespenspinne handelt es sich jedoch nicht um eine gefährdete oder nach dem BNatSchG besonders oder streng geschützte Art.

Streng geschützte Arten sind auch bei den sonstigen Artengruppen nicht zu erwarten. Nach BNatSchG besonders geschützte Arten sind vor allem bei den Hautflüglern zu erwarten. Hinweise auf eine individuenreiche Niststätte von Erd- bzw. Sandbienen konnten nicht nachgewiesen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass es durch das Vorhaben zu keiner Lebensraumverschlechterung kommt, die durch eine artspezifische Maßnahme ausgeglichen werden muss.

Bezüglich der potenziell betroffenen Schneckenarten ist zu vermerken, dass von der Maßnahme keine Beeinträchtigung der jeweiligen Population zu erwarten ist und der Schutzstatus „Anhang V“ der FFH Richtlinie lediglich der unkontrollierten Entnahme von Individuen aus der Natur vorbeugen soll.

Aus fachgutachterlicher Sicht müssen keine artspezifischen Maßnahmen ergriffen werden.

Blütenpflanzen

Planungsrelevante bzw. nach BNatSchG streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Aus fachgutachterlicher Sicht müssen keine artspezifischen Maßnahmen ergriffen werden.

## 6.7. Bodenschutz

Altablagerungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um überwiegend anthropogen genutzte Flächen. Aufgrund der Vornutzung der Flächen durch einen Sportplatz können Altlasten in Form von schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde daher ein Bodengutachten („Bericht zur orientierenden Untergrunduntersuchung“, AS Reutemann GmbH, Mannheim, September 2017) erstellt. Auch das leerstehende Gebäude an der Luitpoldstraße wurde hierbei gutachterlich untersucht.

Laut Bodeninformationssystem/Bodenkataster ergab sich für den Bereich des leerstehenden Gebäudes (Flurstück 6908/5) eine Bodenbelastung. Im Rahmen einer Stellungnahme der SGD Süd wird aufgeführt, dass sich auf dem Flurstück 6908/5 im südwestlichen Teil eine kleine Teilfläche eines Altstandortes Reg. Nr.: 33703020-5004/000-00 (ehemalige Esso – Tankstelle) befindet. Der Standort besitzt seit 2010 den Status „dekontaminierter Altstandort". Demnach liegen lediglich kleinräumig tolerierbare Restbelastungen vor, diese befinden sich jedoch sehr wahrscheinlich außerhalb der Teilfläche auf 6908/5.

Für den Bereich des ehemaligen Sportplatzes wird aufgeführt, dass sich beide Flurstücke (6905/4 sowie 6905/7) innerhalb einer hinreichend altlastenverdächtigen Ablagerungsstelle „Edenkoben, Luitpoldstraße Ost" mit der Reg. Nr.: 337 03 020 – 0217/000-00 befindet. Die Ablagerungsstelle ist eine großflächige Ablagerungsfläche, für die bis dato keine genauen Abgrenzungen vorliegen. Bekannt ist, dass im Bereich Edenkoben Ost teilweise Blaugipsablagerungen aus der damals in großem Umfang üblichen Weinschönung sowie Auffüllungen, die mit Schlacken und Abfällen aus der Carbidproduktion des nahegelegenen Kraftwerksbetriebes versetzt sind, vorkommen. Teilweise wurden auch Schwefelsäure- bzw. oleumhaltige (Schwefeltrioxid) Ablagerungen vorgefunden.

Die Bodenverunreinigungen durch polyzyklische, aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) wurden bei den Baumaßnahmen 2005 und 2008 unter bodengutachterlicher Überwachung ausgehoben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

Ergänzend zur schriftlichen Auswertung im Bericht zur Detailuntersuchung, wurde im Rahmen einer ergänzenden Stellungnahme des Bodengutachters gemäß Merkblatt ALEX 13 eine Sickerwasserprognose zur Gefährdungsabschätzung des Wirkungspfades Boden – Grundwasser durchgeführt.

In sämtlichen Bodeneinzelproben wurden keine leicht freisetzbaren Cyanide, oberhalb der laborseitigen Bestimmungsgrenze von 5 µg/l, nachgewiesen. Die unter Cyanid gesamt gemessenen Cyanide stellen daher ausschließlich „Komplexe Cyanide" dar und können eindeutig der historischen Verwendung von Blutlaugensalz bei der Weinschönung in diesem Gebiet der Gemeinde Edenkoben zurückgeführt werden.

Aus dem ausschließlichen Nachweis „Komplexer Cyanide" ergibt sich gemäß Merkblatt ALEX 13 bei der Bewertung Mobilität eine „geringe Mobilität".

Die Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzone ist am Standort (Kriterien sind biologische Abbaubarkeit/Durchlässigkeit des Bodens/Versiegelung/Mächtigkeit der unbelasteten GW-Überdeckung) mit „gering" zu beurteilen.

Auf der Basis der Bodenuntersuchungen ist laut Gutachter kein Verdachtsmoment einer schädlichen Bodenveränderung bzgl. dem relevanten Wirkungspfad „Boden-Grundwasser" ableitbar. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht anzunehmen.

Zusätzliche Untersuchungsmaßnahmen sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht laut Gutachter nicht erforderlich.

Bodenaufbau

Gemäß der gutachterlichen Baugrunduntersuchung wird die natürliche Geländeoberfläche im Bereich des Sportplatzes durch eine zwischen 0,3 und maximal 1,6 m mächtige anthropogene Auffüllung charakterisiert.

- Schicht 1: bis max. 0,4 m „Rotbelag“ als Feinsand/mittelsandig/feinkiesig/schluffig, schlackenhaltig
- Schicht 2: bis max. 1,6 m Feinsand/steinig/mittelsandig/kiesig/schluffig, teils schlacken-haltig

Farblich oder geruchlich wahrnehmbare Auffälligkeiten auf Verdachtsmomente hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen wurden am anthropogenen Auffüllungsmaterial nicht festgestellt.

Innerhalb des Flurstückes 6908/5 wurden anthropogene Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 0,25 und 0,80 m erbohrt. Folgende einzelne Schichtglieder der Auffüllung liegen von der Geländeoberkante aus zur Tiefe hin vor:

- 0,1 bis 0,15 m dickes Kopfsteinpflaster/Betonpflaster
- Schicht 3: 0,15 bis max. 0,3 m „Schotterunterbau“ als kiesig-sandige Steinlage
- Schicht 4: bis 0,8 m Schluff, enthält Spuren von Schlacken

Farblich oder geruchlich wahrnehmbare Auffälligkeiten auf Verdachtsmomente hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen wurden am anthropogenen Auffüllungsmaterial nicht festgestellt.

Wie den Bohrprofilen zu entnehmen, liegt auf der untersuchten Fläche unterhalb der anthropogenen Auffüllungen keine einheitliche Schichtenfolge vor.

Sowohl in der Schichtmächtigkeit als auch in der Abfolge und Tiefenstufe wechselnd, können bis zur Endteufe von maximal 6 m zwei wesentliche Sedimenteinheiten beschrieben werden:

- Schicht 5A: Sandig-kiesige Feinsande, teils steinig (Sandsteinkomponenten), rotbraun
- Schluff 5B: Schluffe, schwach tonig, rötliches gelbbraun bis

Schicht- und Grundwasser

Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten waren die aufgeschlossenen Bodenmaterialien erdfeucht und ab einer Tiefenlage zwischen rund 3 bis 4 m grundwassergesättigt. Ausgehend vom Geländeniveau der Untersuchungsfläche um ca. 145 m ü. NN ergibt sich ein Grundwasserstand zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten von ca. 141,5 m ü. NN.

Anhand von Messdaten, die dem Unterzeichner für einen nahegelegenen Standortes vorliegen, kann für die Untersuchungsfläche unter Einbeziehung eines Sicherheitszuschlages von 0,5 m ein Bemessungswasserstand um 143

m ü. NN, abgeleitet werden. Dies entspricht einem minimalen Grundwasserflurabstand von rund 2 m.

# 7. Planung

## 7.1. Planungskonzeption des Vorhabenträgers

### 7.1.1. Zielsetzung der Fa. LIDL

Die Firma LIDL betreibt am Standort Luitpoldstraße 78 in Edenkoben einen Einzelhandelsmarkt. Dieser Markt wird von den Kunden sehr gut angenommen. Der Markt wird daher in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen.

Der Markt entspricht zudem aufgrund seiner Nutzungszeit von mittlerweile über 20 Jahren und der in dieser Zeit eingetretenen Veränderungen im Handel, aber auch bei den Ansprüchen der Kunden, nicht mehr den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen Lebensmittelmarkt.

Daher strebt die Fa. LIDL an, die Filiale abzubrechen und durch einen Neubau mit einer größeren Verkaufsfläche zu ersetzen.

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von bislang ca. 1.250 m² auf bis zu 1.456 m² soll die Kundenfreundlichkeit insbesondere durch breitere Gänge sowie durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden. Zugleich dient der Neubau der Verbesserung der innerbetrieblichen Abläufe. Eine Ausweitung des Warenangebotes in Folge der Erweiterung ergibt sich nicht. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Betrieb im Interesse einer Sicherung der örtlichen Nahversorgung in Edenkoben.

Die Stellung des Gebäudes wird gegenüber dem Bestand um 90 Grad gedreht und in den südwestlichen Bereich des Grundstücks – auf die derzeit brachliegende Sportplatzfläche verlagert, sodass die Stellplatzanlage optimiert werden kann.

Weiterhin ist die Ansiedlung eines Fachmarktes sowie einer Bäckerei mit Café geplant.

### 7.1.2. Umfang der Erweiterung

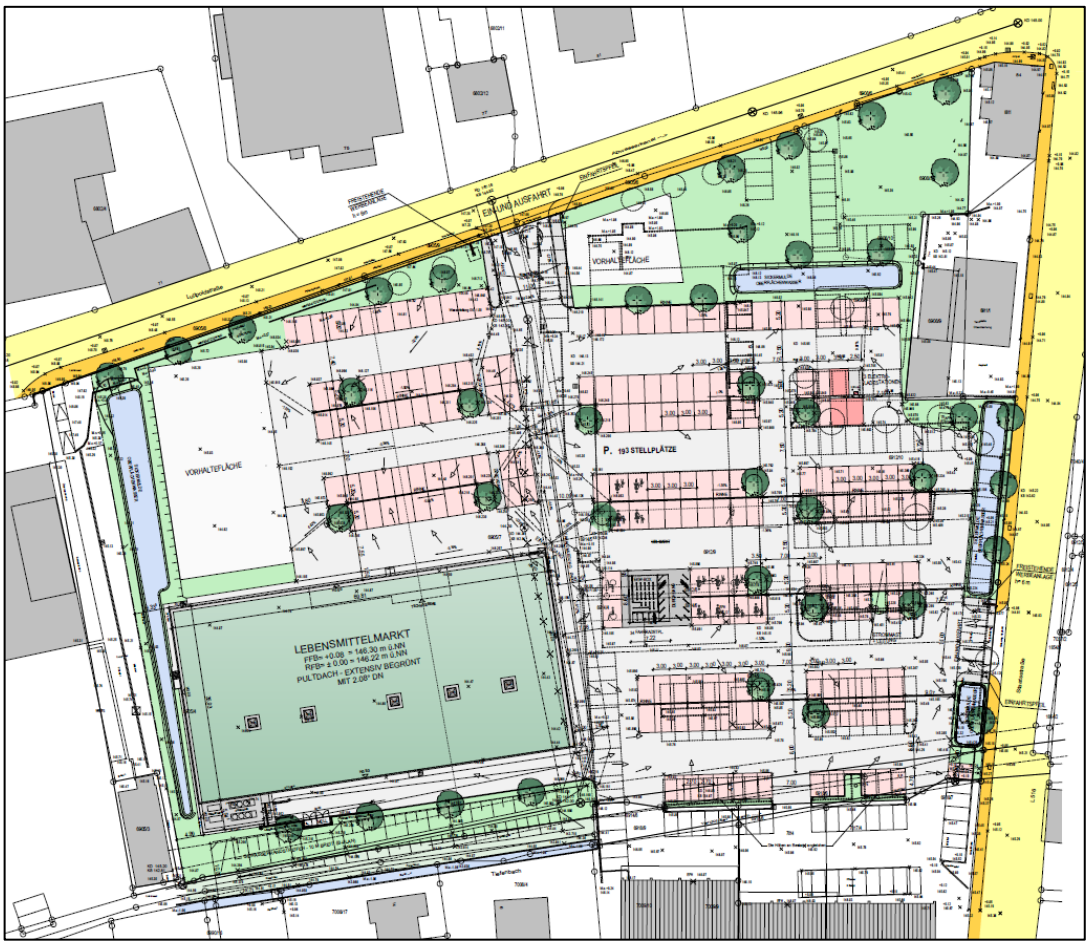
Die derzeitige Verkaufsfläche des LIDL-Marktes am Standort „Luitpoldstraße 78“ beträgt derzeit ca. 1.250 m² und soll auf bis zu 1.456 m² (inkl. Kassen- und Packzone) erweitert werden.

Für den Fachmarkt wird von einer Verkaufsfläche von ca. 600 m² ausgegangen; für die Bäckerei von ca. 50 m² Verkaufsfläche zzgl. Café.

Durch den Neubau des Einzelhandelsmarkts, dem Fachmarkt und der Bäckerei kommt es zu folgenden Veränderungen der maßgebenden Flächengrößen:

| | Bestand | Planung | Veränderung |
|---|---|---|---|
| Verkaufsfläche Einzelhandelsmarkt LIDL | 1.250 m² | 1.456 m² | + 206 m² |
| Verkaufsfläche Fachmarkt | -- | max. 650 m² | + 650 m² |
| Verkaufsfläche Bäckerei mit Café | -- | max. 150 m² | + 150 m² |
| Stellplätze | 149 | 195 | + 46 |

Die Zahl der Stellplätze vergrößert sich gegenüber dem bisherigen Bestand um 46 Plätze.




Lageplan der geplanten Neubauten ohne Maßstab

### 7.1.3. Sortimentsstruktur

Bei dem LIDL-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsortiment umfasst vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.

Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. LIDL wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittel-Discountmarktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei LIDL eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

## 7.2. Umsetzung der Planungskonzeption im Bebauungsplan

### 7.2.1. Umfang der Änderung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Luitpoldstraße“ wird für das Plangebiet als Neufassung der bisherigen Bebauungspläne ausgestaltet. Die Ursprungsbebauungspläne („An der Staatsstraße“ sowie „Ecke Luitpoldstraße/Staatsstraße“) werden somit für diesen Teilbereich durch den Bebauungsplan „Südlich der Luitpoldstraße“ vollständig ersetzt. Dieser gibt damit für seinen Geltungsbereich das gültige Planungsrecht abschließend wieder.

### 7.2.2. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkret vorgesehenen Nutzung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung im Plangebiet geändert.

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.456 m$^2$ stellt der Lebensmittelmarkt LIDL einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb dar. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in Kerngebieten oder in förmlich festgesetzten Sondergebieten zulässig. Daher wird die Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet von einem Mischgebiet/Gewerbegebiet in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel Nahversorgung“ geändert. Das Sondergebiet wird in drei Teilflächen aufgeteilt.

<u>Teilfläche 1</u>

Die südwestliche Teilfläche des Sondergebietes TF1 dient entsprechend der konkreten Planung der Fa. LIDL der Unterbringung von der örtlichen

Nahversorgung dienendem Einzelhandel insbesondere für Lebensmittel sowie – in Zu- und Unterordnung zum Sortiment Lebensmittel – für sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.456 m². Nahversorgungsrelevante Sortimente sind dabei gemäß dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Edenkoben die Sortimente (Schnitt-) Blumen, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Papier/Schreibwaren/Büroartikel, pharmazeutische Artikel, Zeitungen und Zeitschriften.

Neben den nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind zudem auch sonstige Sortimente zulässig. Zu den sonstigen Sortimenten gehören auch die bei Discountmärkten üblichen, regelmäßig wechselnden Aktionsartikel. Deren Verkaufsfläche wird jedoch zum Schutz des kleinteiligen Einzelhandels im Stadtkernbereich auf 15 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche im Plangebiet erfolgt unter Beachtung der Vorgabe aus dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Edenkoben und gewährt nur die Möglichkeit einer betrieblichen Erweiterung zur bestandsorientierten Entwicklung des Standorts.

<u>Teilfläche 2</u>

Der nordwestliche Bereich des Plangebietes wird als Teilfläche 2 festgesetzt. Um dort die Ansiedlung eines Fachmarktes planungsrechtlich abzusichern ist innerhalb dieser Teilfläche Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 m² zulässig.

Außerdem sind sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO sowie Gartenbaubetriebe zulässig. Mit der Öffnung des Nutzungskatalogs über Einzelhandel hinaus wird über die konkrete Planung hinaus die Möglichkeit eröffnet, statt Einzelhandel auch sonstige wohnumfeldverträgliche gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungsnutzungen anzusiedeln.

<u>Teilfläche 3</u>

Die Teilfläche 3 des Sondergebietes im nördlichen Bereich entlang der Luitpoldstraße dient der Ansiedlung ergänzender gewerblicher Nutzungen, beispielsweise eines Cafés.

Einzelhandel wird jedoch zum Schutz des kleinteiligen Einzelhandels in der Innenstadt nur mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 150 m² zugelassen. Weiterhin zulässig sind sonstige Gewerbebetriebe, wobei deren Störgrad angesichts der benachbarten Wohnnutzung auf nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne von § 6 BauNVO beschränkt wird.

Im gesamten Plangebiet sind weiterhin die den in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Ein gesonderter Ausschluss von städtebaulich an diesem Standort unerwünschten Nutzungen (z.B. betriebsbezogene Wohnungen, Vergnügungsstätten) ist daher nicht erforderlich.

### 7.2.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer GRZ, der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Für das Sondergebiet des bestehenden Lebensmittelmarkts wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird aufbauend auf die konkrete Planung auf 10 m begrenzt.

Zur Sicherung der geplanten Nutzungen sowie einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück wird eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 zugelassen.

Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Gebäudehöhe ist die zulässige Kubatur der Gebäude so weit umschrieben, dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden kann.

### 7.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der konkreten Vorhabenplanung neu abgegrenzt und umfasst damit nur noch die geplanten Neubauten im Westen und Norden des Plangebietes.

### 7.2.5. Bauweise

In Anlehnung an die Bestandssituation und die konkrete Vorhabenplanung wird im gesamten Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zugelassen werden.

### 7.2.6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Sondergebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einkaufswagenboxen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Einkaufswagenboxen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, um eine zeitgemäße und kundenfreundliche Marktgestaltung zu ermöglichen.

Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der Fläche für Stellplätze sowie der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um die Grünflächen im

nordöstlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes von einer Bebauung freizuhalten.

## 7.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachgestaltung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne werden in Bezug auf die Dachgestaltung geändert. Statt einem geneigten Dach werden generalisierend Flachdächer und geneigte Dächer bis 25° Dachneigung zugelassen. Für eine zwingende Festsetzung eines geneigten Daches wird keine städtebauliche Erforderlichkeit gesehen. Daher werden künftig auch Flachdächer zulässig sein.

Werbeanlagen

Um ein zu starkes Überprägen des Plangebiets mit Werbeanlagen zu vermeiden, sind zusätzlich zu Werbeanlagen am Gebäude maximal zwei freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von jeweils maximal 6 m über der Geländeoberfläche und einer Breite von maximal 2,50 m – wie im Bestand vorhanden - im Bereich der Zufahrten an der Staatsstraße sowie an der Luitpoldstraße zulässig.

Auch werden Werbeanlagen mit bewegtem bzw. blinkendem Licht oder Wechselbildern und Werbeanlagen nach Art sog. ´Skybeamer` sowie Laserwerbung oder vergleichbare Anlagen aufgrund ihrer besonderen Störwirkung, die auch über das Plangebiet hinausgehen kann, ausgeschlossen.

## 7.4. Grünordnung

Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Grundlage der Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist dabei einerseits ein Vergleich zwischen den bestehenden und künftig zulässigen Flächennutzungen:

| **Biotoptypen** | **Bestand** | **Planung** | **Differenz** |
|---|---|---|---|
| *Baulich genutzte Flächen* | | | |
| Gebäude | 2.130 qm | | |
| Sonstige versiegelte Flächen, Stellplätze | 5.590 qm | | |
| Sportplatz (Rotbelag) | 5.660 qm | | |
| maximal zulässige Versiegelung bei GRZ 0,8 und einer zulässigen Überschreitung bis 0,85 | | 14.240 qm | |
| **Summe versiegelbare Fläche** | **13.380 qm** | **14.240 qm** | **+ 860 qm** |
| *unversiegelte Flächen* | | | |
| Nicht versiegelbare Flächen (Restfläche zu GRZ 0,85) | -- | 2.510 qm | |
| Grünfläche | 3.370 qm | - | |
| **Summe unversiegelte Fläche** | **3.370 qm** | **2.510 qm** | **- 860 qm** |
| **Gesamtfläche** | **16.750 qm** | **16.750 qm** | |

Durch die Planung ergibt sich im Vergleich zwischen Bestand und künftigem Baurecht eine zusätzliche bauliche Nutzung auf 860 m².

Die von der Mehrversiegelung betroffenen Flächen gehen dauerhaft als belebter Oberboden sowie als Lebensraum für Flora und Fauna verloren. Betroffen sind hauptsächlich Randgrünflächen des brachliegenden Sportplatzes sowie Bäume innerhalb der Stellplatzanlage.

Weiterhin ergibt sich durch die Mehrversiegelung eine Minderung der versickerungsfähigen Oberflächen sowie eine Einschränkung der Grundwasserneubildung. Die Überwärmung versiegelter Flächen wird verstärkt.

Angesichts der bestehenden und zu erwartenden ökologischen Defizite werden folgende Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation getroffen:

- Die Festsetzung, dass mindestens 80 % Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen sind, wird zur Verminderung der Überwärmung beitragen. Darüber hinaus wird das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser innerhalb der Dachbegrünung zurückgehalten und zumindest zum Teil durch die Verdunstung wieder in den natürlichen Wasserkreislauf eingebracht.
- Mindestens 15 % der als Sondergebiet festgesetzten Flächen dürfen nicht

versiegelt werden. Auf mindestens der Hälfte dieser Flächen – soweit sie nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden - naturnahe, lockere Gehölzstrukturen heimischer Arten anzulegen. Diese Festsetzung soll eine Mindestbegrünung im Plangebiet sichern.

- Um den Eingriff in die Grundwasserneubildung zu minimieren wird festgesetzt, dass befestigte Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche, wie z.B. Rasengittersteinen, Breitfugenpflaster, Betonpflaster im Splittbett oder anderen versickerungsfähigen Materialien auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern sind.
- Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

  Die Festsetzung dient ebenfalls dem Schutz des Grundwassers, da unbeschichtete Metalle vom Regen ausgewaschen werden und sich so in Boden und Grundwasser anreichern können.
- Für Außenbeleuchtungen sind ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zu verwenden, die nach unten abstrahlen. Damit sollen insbesondere nachteilige Auswirkungen auf Insekten begrenzt werden.
- Je 6 Pkw-Stellplätze ist mindestens ein einheimischer Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 m² vorgeschrieben. Die Neupflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Damit soll eine Mindestverschattung der Stellplatzfläche gewährleistet werden.

Mit diesen Maßnahmen ist keine Kompensation der durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft möglich. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden jedoch vor dem Hintergrund der Sicherung und Entwicklung der örtlichen Nahversorgung hingenommen, zumal mit der Nutzung innerörtlicher Flächen eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen in die freie Landschaft hinein vermindert werden kann.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt wird, gelten für den Bereich des Plangebiets Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Ein Ausgleich ist damit nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

In der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse zum Bebauungsplan („Artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung zum Vorhaben Neubau Lebensmittelmarkt und Fachmärkte Edenkoben“, NMW Naturschutzfachliche Maßnahmen Wagemann, Eschbach, Januar 2021) sind die artenschutzrechtlich relevanten Artenvorkommen geprüft und erfasst worden (vgl. Kap. 6.5 dieser Begründung). Weiterhin sind die aus gutachterlicher Sicht zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlichen Maßnahmen benannt.

Folgende Maßnahmen sind aus gutachterlicher Sicht erforderlich, um die Betroffenheit der Arten zu minimieren:

- Baufeldräumung (Anfang Oktober bis Ende Februar) außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit (Anfang März bis Ende September)
- Herstellung eines Habitates für die Mauereidechse mit einer Größe von mindestens 700 m². Innerhalb der Fläche sind zwei Steinriegel mit einer Länge von 3 m und einer Höhe und Breite von 1 m herzustellen. Die Hälfte der Höhe des Steinriegels ist unter der Geländeoberkante zu installieren, um Überwinterungsbereiche zu schaffen. Dazu wird der Bereich des Steinriegels zunächst auf eine Tiefe von 50 cm ausgekoffert und anschließend mit der Steinschüttung verfüllt. Als Material können Wasserbausteine oder andere Natursteine in der Körnung zwischen 10 bis 30 cm verwendet werden. Die Ausrichtung des Steinhaufens ist in Richtung Südosten zu orientieren. Weiterhin ist eine Sandlinse (20 cm tief auf einer Fläche von ca. 1 m²) zur Eiablage und Totholz bzw. Reisighaufen als Bereiche zur Thermoregulation neben den Steinriegeln herzustellen.

  Die Einsaat der Fläche hat mit autochthonem Saatgut (Regio-Saatgut oder Wiesendrusch aus dem Ursprungsgebiet „UG 9 OBERRHEIN“) zu erfolgen.
- Das Ersatzbiotop ist dauerhaft zu erhalten sowie bei Bedarf gemäß den artspezifischen Anforderungen an den Lebensraum zu pflegen oder zu erneuern. Es darf nicht von anderen Nutzungen überlagert oder beeinträchtigt werden.

## 7.5. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt – wie bislang - über die Luitpoldstraße im Norden und die Staatsstraße im Osten, an welche das Plangebiet mit zwei Zufahrten angeschlossen ist.

Durch die Verlagerung des Einzelhandelsmarkts in Richtung Südwesten kann die Zufahrtssituation optimiert wird. Im Übrigen kann eine derzeit bestehende Zufahrt für die Anlieferungs-LKW entlang der Luitpoldstraße entfallen.

Für die nicht entsprechend der konkreten Planung durch Zufahrten beanspruchten Bereiche entlang der umgebenen Straße wird ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Damit werden die vorgesehenen Lagen der Zufahrten planungsrechtlich gesichert.

## 7.6. Ver- und Entsorgung

*Versorgungstechnische Erschließung*

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch Strom, Gas, Wasser und Abwasser erschlossen. Bauliche Maßnahmen an den außerhalb des Planungsgebiets liegenden Erschließungsanlagen sind aufgrund der Planung nicht notwendig.

Der Anschluss des Schmutzwassers erfolgt an die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Ausbauerfordernisse sind nicht erkennbar.

*Niederschlagswasserbewirtschaftung*

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wurde daher ein Bodengutachten („Bericht zur orientierenden Untergrunduntersuchung", AS Reutemann GmbH, Mannheim, September 2017) erstellt.

Über die Auswertung der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass die unter den Auffüllungen liegenden Böden unterschiedliche Lagerungsschichten haben - von kiesige Sanden und steinigen Feinsanden (mit einem mittleren kf-Wert = 5 x$10^{-5}$ m/s) bis zu tonigen Schluffen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist damit grundsätzlich möglich.

Daher wurde durch das Büro PROJECT CONSULT Dr. Ing. Burkhardt Döll eine Entwässerungskonzeption zum Bebauungsplanverfahren („Fachbeitrag zum B-Plan-Verfahren und Bauantrag, Niederschlagswasserbewirtschaftung im Rahmen des Bauvorhabens Neubau LIDL-Lebensmittelmarkt, 67480 Edenkoben Luitpoldstraße", PROJECT CONSULT Dr.-Ing. Burkhardt Döll, Bad Dürkheim) erstellt.

Gemäß dem Gutachten ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich. Die Qualität der Versickerung ist wegen der inhomogenen Bodensituation jedoch variabel.

Das Niederschlagswasser soll getrennt vom Schmutzwasser gesammelt und geführt und in das Bewirtschaftungssystem geleitet werden.

Gemäß der Vorhabenplanung wird ein Anteil von ca. 76% (13.156 m²) der Gesamtfläche versiegelt. Auf den verbleibenden ca. 3.825 m² Grünfläche können auf Grund von Bodensituation und kf-Werten nur anteilig bei enger Einbeziehung der Geotechnik effektiv nutzbare Versickerungseinrichtungen angeordnet werden.

Die Konzeption geht daher von einem System aus, bei dem eine Bewirtschaftung und Verbringung des Oberflächenabflusses über

- Verzögerung und Rückhalt
- Versickerung und
- Ableitung zum Triefenbach

erfolgt. Das anfallende Niederschlagswasser soll zunächst den Grünbereichen im Westen, Norden und Osten zugeführt und dort in Mulden gesammelt werden. Die Mulden werden oberflächennah rohrleitungsgeführt miteinander

vernetzt, so dass eine unterschiedliche Leistungsfähigkeit der Versickerung durch die kommunizierenden Mulden ausgeglichen werden kann.

Es wird versucht, die Mulden möglichst großflächig anzulegen und dabei eine effektive Versickerung zu erreichen. Die Muldenflächen müssen dabei aber wegen der Situation im Unterboden durch die geotechnische Baubegleitung auf die unkritischen Bereiche begrenzt werden. Soweit die Mulden auf eine minimale Fläche beschränkt werden müssen, erhalten diese zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit eine Rigole als Unterbau. Die Rigolen werden als Rohrrigolen ausgeführt, d.h. sie sind verrohrt und über diese Rohre ebenfalls verbunden.

Die geotechnischen Untersuchungen haben gezeigt, dass in den Bereichen der konzipierten Entwässerungsanlagen Auffüllböden in unterschiedlicher Stärke und Altlastböden angetroffen werden. Diese Böden müssen bis auf den versickerungsfähigen und unbelasteten Boden aufgenommen und mit geeignetem versickerungsfähigem Z0-Material ausgetauscht werden.

Die Rigolen bilden in der Ausführung und Verknüpfung zwei Systeme, die einmal westlich und einmal östlich des neuen Marktgebäudes sowohl über die oberflächennahe Verrohrung als auch die Rigolenverrohrung an den Triefenbach angeschlossen werden.

Über die Rigolenverrohrung wird das durch die Muldenpassage vorgereinigte Wasser soweit es nicht versickert, gedrosselt in den Triefenbach eingeleitet.

Über die oberflächennahe Verrohrung wird für den Fall einer Muldenüberlastung eine geordnete Notentlastung sichergestellt.

Vorentwurf der Entwässerungskonzeption

Wegen der Größe der zu entwässernden Flächen und geringen Versickerungsflächen wird seitens der Genehmigungsbehörde für die Einleitung aus den Rohrrigolen eine maximal zulässige Ableitung definiert.

Die Konzeption sieht vor, das Oberflächenwasser der Pultdächer der beiden Marktgebäude (Teilflächen TF 1 und 2) und das der westlichen Stellplatz- und

Verkehrswegflächen in eine Versickerungsanlage Mulden-Rigolen-System 1 (vgl. Abbildung) zu leiten. Die Niederschläge der westlichen Parkplatz- und Verkehrsflächen sowie die Niederschläge aus der Dachfläche der Bäckerei (Teilfläche TF 3) werden in die Versickerungsanlage Mulden-Rigolen-System 2 geleitet.

Das Dachflächenwasser wird oberflächlich direkt in die Mulden-Rigolenbereiche eingeführt. Das Niederschlagswasser der Verkehrs- und Stellplatzflächen wird als Oberflächenwasserabfluss direkt und/oder über Schlitzrinnen/Kastenrinnen in die Mulden-Rigolenbereiche eingeleitet und gedrosselt direkt in den Triefenbach abgeleitet.

Die exakte Anordnung und Ausführung der Mulden-Rigolen-Systeme wird in enger Abstimmung mit lokalen Bodenerkundungen unter Begleitung durch die Geotechnische Bauüberwachung festgelegt.

Die Entwässerung der Anlieferungsrampe kann wegen der Tiefenlage des Entwässerungspunktes am Rampentiefpunkt eventuell nur über eine Hebeanlage erfolgen (ist in der Detailplanung zu beachten), die das anfallende Wasser dem MW-/SW-Kanal zuführt.

Für das Bauvorhaben ist gemäß aktuellen Forderungen sicherzustellen, dass die Überflutungssicherheit gemäß DIN EN1986-100 gewährleistet ist, d.h. es ist nachzuweisen, dass ein Übertritt von Oberflächenwasser in benachbarte Flächen bis zum Belastungsregen mit 30-jährlicher Ereigniswahrscheinlichkeit verhindert wird.

Bei Gelände mit Gefälle von 2 bis 4% ist von einer Abflussspende von ca. 5 l/s(ha) bis 10 l/s(ha) auszugehen. Damit ergibt sich bei einer an das System angeschlossenen Gesamtfläche des Maßnahmenbereichs von ca. 1,7 ha eine Vergleichsabflussmenge von qa = von 8,5 bis 17 l/s. Die maximal zulässige Drosselleistung am Übergabepunkt zum Tiefenbach wird damit auf Qdr. = 14 l/s festgelegt, d.h. bei den zwei Mulden-Rigolen-System jeweils ca. 7 l/s.

Eine Einleitung in den Triefenbach darf nur mit entsprechend vorbehandeltem Niederschlagswasser erfolgen, da eine direkte Einleitung des Oberflächenwassers aus Stellplatz- und Verkehrsflächen nicht den allgemeinen Anforderungen entspricht. Im gegebenen Fall wird daher ausschließlich das Wasser aus den Rigolenpassagen nach der entsprechenden Passage der belebten Bodenzone eingeleitet. Eine Einleitung aus der oberflächennahen Notentlastung erfolgt grundsätzlich erst nach der Sammlung der Schmutzstöße in den Mulden.

<u>Ergänzende wasserwirtschaftliche Maßnahmen am Triefenbach</u>

In Ergänzung der Maßnahmen zur direkten Niederschlagswasserbewirtschaftung wird auch begleitend zum Triefenbach eine Möglichkeit geschaffen, dem Triefenbach bei Hochwasserabfluss eine Entlastung zur Verfügung zu stellen.

Im Bereich südlich der Anlieferungsrampe wird die Oberkante des etwa 1,10 m tiefen Betongerinnes über eine Länge von etwa 70 m auf ca. 0,30 m abgesenkt und das Gelände zwischen Anlieferungsrampe und Bachlauf so

profiliert, dass auf einer Fläche von 200 m² bei Hochwasserabfluss ein Volumen von etwa 170 m³ aktiviert wird.

Dieses Volumen ergänzt damit projektbedingt den zu Verfügung gestellten Rückhalteraum für den wasserwirtschaftlichen Ausgleich.

Wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Durch die im Zuge der Maßnahme durchgeführte Versiegelung von Flächen wird in der Regel in der Fläche – im Vergleich zur Situation vor der Umgestaltung des Marktbereiches LIDL - ein geringerer Rückhalt von Niederschlagswasser auf der Fläche des Bauvorhabens eintreten.

Durch die Maßnahme zur Niederschlagswasserbewirtschaftung wird es im Vergleich zur bisherigen Belastung dabei jedoch nicht zu einer Abflussverschärfung kommen. Vielmehr wird die Situation gegenüber der Ausgangssituation entlastet, da im Ausgangszustand keine Bewirtschaftung erfolgte. Zudem steht zukünftig mit der Aufweitung des Gerinnes ein zusätzliches aktivierbares Hochwasservolumen zu Verfügung.

Der generell zum Ausgleich geforderte Rückhalt, der i.d.R. auf ein 20-jährliches Ereignis abgestimmt ist, wird der Vollständigkeit halber dennoch nachgewiesen.

Das vorzuhaltende Gesamt-Rückhaltevolumen aus dem erforderlichen Ausgleichsvolumen, welches zur Vermeidung der Abflussverschärfung vorzuhalten ist, ergibt sich im gegebenen Fall zu ca. 153 m³. Das tatsächlich hergestellte Volumen im Mulden-Rigolen-System beträgt hier ca. 680 m³ zzgl. des Volumens aus der Aufweitung im Umfang von ca. 170 m³, so dass bereits allein mit dem hergestellten Niederschlagsbewirtschaftungsvolumen ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich geleistet wird.

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser erfordert nicht nur eine quantitative Betrachtung der Wassermengen, sondern im Sinne der Reduzierung bzw. Einschränkung der stofflichen Belastungen und der Belastungen durch Inhaltstoffe auch eine Betrachtung der Qualität des in Gewässer einzuleitenden Oberflächenabflusses.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers über eine 30 cm starke belebte Bodenzone und eine Bodenpassage unter der Rigole ist ausreichend. Ebenso zeigt die Bewertung, dass eine Einleitung in den Triefenbach nach einer Bodenpassage keine weiteren Vorbehandlungen notwendig macht.

Mit der Wasserhaushaltsbilanz wird der Einfluss der Maßnahme auf die Wasserhaushaltsbilanz bezogen auf die Ausgangssituation vor der Realisierung von Maßnahmen betrachtet. Die Bewertung der Ausgangssituation wird auf Basis der Nutzungsschablone für den betrachteten Maßnahmenbereich durchgeführt. Zielsetzung ist generell eine Minimierung der durch Maßnahmen entstehenden Einflüsse auf den „Urzustand". Grundlagen des betrachteten Bereichs gibt eine Bewertung auf Basis des „NatUrWB". Im Vergleich werden Ausgangszustand, bisheriger Bestand und geplante Maßnahme betrachtet. Im Ergebnis ist erkennbar, dass der Ausgangszustand mit den

vorgesehenen Maßnahmen nicht erreicht werden kann, dass aber bezogen auf den Zustand vor der Maßnahme eine Verbesserung des Wasserhaushaltes erreicht wird. Die Auswirkungen auf Direktabfluss, Verdunstungsrate und Grundwasserneubildung bleiben allerdings gering.

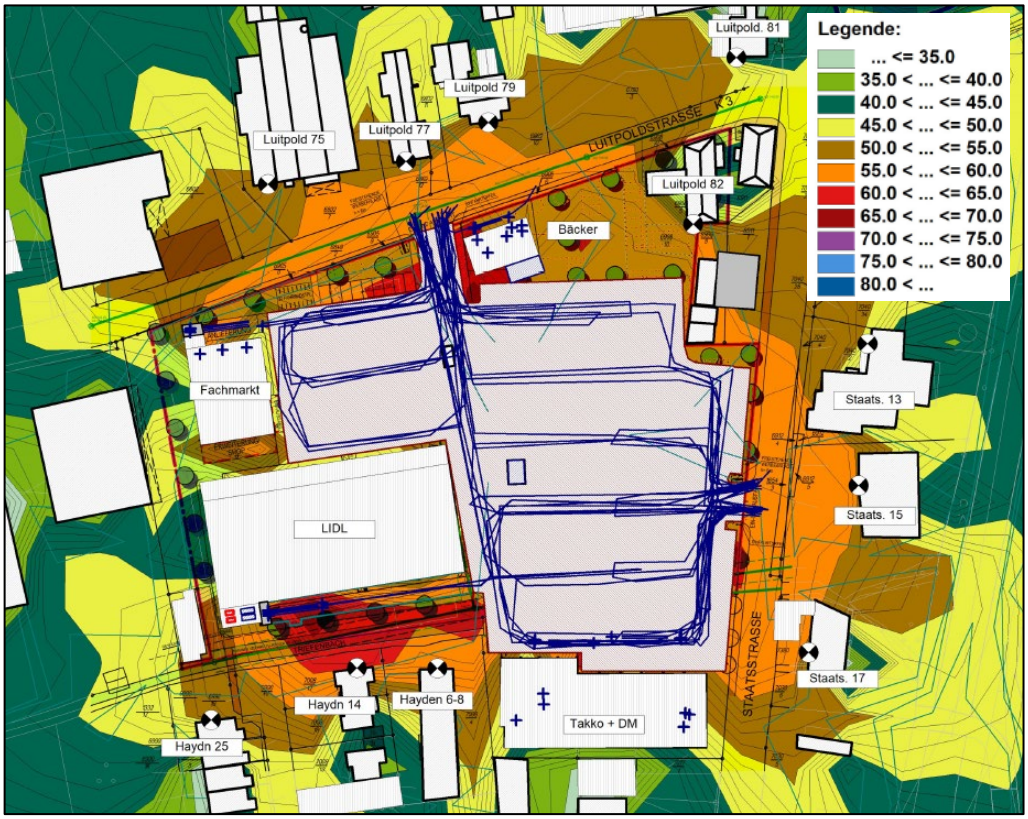
## 7.7. Gewerbelärmeinwirkungen durch das Vorhaben

Durch das Vorhaben ergeben sich Gewerbelärmemissionen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie dem Be- und Entladen der LKW und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Die möglichen Auswirkungen wurden in einem im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellten Schallgutachten (Ingenieurbüro für Bauphysik, 09.02.2021) auf Grundlage der konkreten Planung näher untersucht.

Folgende Schallschutzmaßnahmen waren bereits Teil der Begutachtung:

- Fahrgassen des Parkplatzes: asphaltiert oder akustisch gleichwertiger Belag
- Warenanlieferung im Süden des Lebensmittel-Marktgebäudes. Die Andockstation ist eingehaust, die Ladekante ca. 2 m überdacht
- Keine Anlieferungen im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr).
- Vier Lkw-Anlieferungen/Tag, davon zwei mit einem Kühl-Lkw und hiervon wiederum eine innerhalb der Zeiten erhöhter Empfindlichkeit zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr oder zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Im Ergebnis führt das Vorhaben unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung (vgl. Kapitel 6.2) an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets im Tagzeitraum zu folgenden Zusatzbelastungen:




Zusatzbelastung Gewerbelärm, tag, 4 m über Gelände

**Immissionsprognose für die konkrete Planung**

Im Ergebnis führt das Vorhaben entsprechend des Berechnungsgrundlagen des Lärmgutachtens zu folgenden Immissionsbelastungen:

| Bezeichnung | ID | Pegel $L_r$ | | Richtwert | | Nutzungsart | | Differenz | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] | Gebiet | Lärmart | Tag [dB(A)] | Nacht [dB(A)] |
| Luitpold 75 | !0002!!O | 51,4 | 27,2 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -8,6 | -17,8 |
| Luitpold 77 EG | !0002!!O | 54,2 | 27,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -5,8 | -18,0 |
| Luitpold 77 1.OG | !0002!!O | 54,7 | 29,6 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -5,3 | -15,4 |
| Luitpold 77 2.OG | !0002!!O | 54,7 | 30,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -5,3 | -15,0 |
| Luitpold 79 EG | !0002!!O | 52,5 | 26,1 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -7,5 | -18,9 |
| Luitpold 79 1.OG | !0002!!O | 53,4 | 28,9 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -6,6 | -16,1 |
| Luitpold. 81 EG | !0002!!O | 47,5 | 17,7 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -12,5 | -27,3 |
| Luitpold. 81 1.OG | !0002!!O | 48,3 | 18,6 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -11,7 | -26,4 |
| Luitpold 82 EG | !0002!!O | 54,9 | 23,3 | 65 | 50 | GE | Gewerbe | -10,1 | -26,7 |
| Luitpold 82 1.OG | !0002!!O | 55,2 | 23,8 | 65 | 50 | GE | Gewerbe | -9,8 | -26,2 |
| Staats. 13 | !0002!!O | 49,2 | 19,3 | 54 | 39 | MI | Gewerbe | -4,8 | -19,7 |
| Staats. 15 | !0002!!O | 55,1 | 25,0 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -4,9 | -20,0 |
| Staats. 17 EG | !0002!!O | 53,4 | 27,8 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -6,6 | -17,2 |
| Staats. 17 1.OG | !0002!!O | 54,8 | 28,5 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -5,2 | -16,5 |
| Hayden 6-8 EG | !0002!!O | 57,6 | 34,4 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -2,4 | -10,6 |
| Hayden 6-8 1.OG | !0002!!O | 57,7 | 34,7 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -2,3 | -10,3 |
| Hayden 6-8 2.OG | !0002!!O | 57,7 | 34,4 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -2,3 | -10,6 |
| Haydn 14 EG | !0002!!O | 59,4 | 37,5 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -0,6 | -7,5 |
| Haydn 14 1.OG | !0002!!O | 59,6 | 37,8 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -0,4 | -7,2 |
| Haydn 25 EG | !0002!!O | 49,5 | 38,2 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -10,5 | -6,8 |
| Haydn 25 1.OG | !0002!!O | 50,3 | 38,6 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -9,7 | -6,4 |
| Haydn 25 2.OG | !0002!!O | 50,8 | 38,8 | 60 | 45 | MI | Gewerbe | -9,2 | -6,2 |

Darstellung der prognostizierten Beurteilungspegel der gewerblichen Gesamtbelastung an den gewählten Immissionsorten in der Nachbarschaft durch die Summe der bestehenden gewerblichen Vorbelastung und den Betrieb des geplanten LIDL-Marktes und Vergleich mit den geltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Aus: Ingenieurbüro für Bauphysik, 09.02.2021, S. 24.

Die Summe der gewerblichen Geräusche, ausgehend vom dem geplanten LIDL-Markt, Bäckerei und Fachmarkt sowie dem bestehenden Takko und DM-Markt unterschreiten an den gewählten Immissionsorten an der bestehenden Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte im Tag- und im Nachtzeitraum.

Im Tagzeitraum wird an den maßgeblichen Immissionsorten der geltende reduzierte Immissionsrichtwert im Sinne der TA Lärm am Immissionsort Joseph-Haydn-Straße 14 um mindestens 0,4 dB unterschritten.

Im Nachtzeitraum wird der geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort an der bestehenden Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen in der Nachbarschaft Immissionsort Joseph-Haydn-Straße 25 um mindestens 6,2 dB unterschritten.

Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird bezogen auf das Türen- und Kofferraumschlagen der Pkw an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tagzeitraum erfüllt. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird bezogen auf das Druckluftablassen der Lkw an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort-ebenfalls im Tagzeitraum erfüllt.

Die Vorgaben der TA Lärm werden somit eingehalten.

Den im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen wurde jedoch Rechnung getragen, indem im Bebauungsplan ergänzend festgesetzt wurde, dass im Bereich der Anlieferungsrampe im Süden des

Plangebietes eine mindestens 2,5 m hohe Lärmschutzwand über eine Länge von 20 m hergestellt werden muss. Damit wird die für die südlich gelegene Bebauung maßgebenden Hauptlärmquelle zusätzlich abgeschirmt.

**Verkehrslärm**

Da die den geplanten LIDL-Markt anfahrenden Pkw und Lkw schon heute den bestehenden Markt anfahren und der Neubau des LIDL-Marktes somit im Sinne der TA Lärm zu keiner immissionsrelevanten Verkehrserhöhung auf der öffentlichen Straße führt (z.B. Verkehrsverdopplung), kann laut Gutachter auf die Betrachtung der Verkehrsgeräusche auf der öffentlichen Straße verzichtet werden.

Es sind daher im Sinne der TA Lärm 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.

## 8. Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr

Der durch das geplante Vorhaben kommt es zu Auswirkungen auf die umgebenden Verkehrsflächen. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit der Zufahrten sowie des bestehenden Straßennetzes wurden in einer verkehrstechnischen Untersuchung („Verkehrsuntersuchung zum geplanten Neubau des LIDL.-Marktes in Edenkoben“, Heinz+Feier GmbH, Wiesbaden, 07.03.2022), auf Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) berechnet und beurteilt.

Aufgrund des zum Zeitpunkt der Erhebung durchgeführten Ausbaus der Staatsstraße in Edesheim sowie aufgrund der Corona-Pandemie konnte keine repräsentative Verkehrszählung durchgeführt werden. Anhand von Zähldaten aus dem Jahr 2011 wurden die erhobenen Verkehrsbelastungen deshalb entsprechend beaufschlagt.

Die Untersuchungen kommen zu folgenden Ergebnissen:

<u>Leistungsfähigkeit Knotenpunkt Luitpoldstraße/Staatsstraße</u>

Der Knotenpunkt Luitpoldstraße/Staatsstraße weist auch mit den prognostizierten Belastungen in den Spitzenstunden die Qualitätsstufe C (*Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer spürbar. Nahezu alle während der Sperrzeit auf dem betrachteten Fahrstreifen ankommenden Kraftfahrzeuge können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit nur gelegentlich ein Rückstau auf.*) auf.

Ein einspuriger Kreisverkehr würde mit den prognostizierten Belastungen in der Spitzenstunde bei einer optimierten Steuerung der Lichtsignalanlage am Vormittag die Qualitätsstufe A (*Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteil-nehmer sehr kurz.*) und am Nachmittag die Qualitätsstufe B (*Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer kurz. Alle während der Sperrzeit auf*

*dem betrachteten Fahrstreifen ankommenden Kraftfahrzeuge können in der nachfolgenden Freigabezeit weiterfahren.*) erreichen.

Die erhobenen geringen Mengen im Fuß- bzw. Radverkehr haben keinen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes. Der Knotenpunkt kann laut Aussage des Gutachters zukünftig sowohl signalgeregelt als auch als Kreisverkehr leistungsfähig betrieben werden.

Leistungsfähigkeit Anbindung Lidl an die Luitpoldstraße

Derzeit wird die nördliche Zufahrt zum Lidl-Markt häufig vom Knotenpunkt Staatsstraße/Luitpoldstraße überstaut. Der Abstand zwischen Parkplatzzufahrt und Haltlinie beträgt rund 40 m. Die geplante neue Zufahrt an der Luitpoldstraße liegt zukünftig ca. 100 m westlich von der Haltlinie am Knotenpunkt Staatsstraße / Luitpoldstraße. Durch diese Verschiebung ergibt sich eine Verbesserung der Verkehrssituation.

Die Zufahrt erreicht in beiden Spitzenstunden die Qualitätsstufe A. Mit den Prognosebelastungen ist eine Zunahme der mittleren Wartezeiten zu erwarten. Am Nachmittag wird dadurch zukünftig die Qualitätsstufe B erreicht. In der Spitzenstunde am Vormittag bleibt die Qualitätsstufe A erhalten. Der Knotenpunkt kann auch mit den zusätzlichen Verkehren leistungsfähig betrieben werden.

Leistungsfähigkeit Anbindung Lidl an die Staatsstraße

Der Knotenpunkt erreicht mit den korrigierten Bestandsbelastungen sowie den prognostizierten Belastungen in beiden betrachteten Spitzenstunden die Qualitätsstufe B. Demnach ist die geplante Anbindung in beiden Spitzenstunden als leistungsfähig einzustufen. Eine Linksabbiegespur in der Staatsstraße ist nicht erforderlich.

## 9. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist die vom Vorhabenträger beauftragte Auswirkungsanalyse zu den möglichen Auswirkungen durch die Erweiterung eines Lidl-Lebensmittelmarktes in Edenkoben, die durch die Firma Stadt + Handel („Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes in Edenkoben, Luitpoldstraße, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO“, erstellt durch: Stadt+Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 05. Januar 2021) erstellt wurde.

Gegenstand der Auswirkungsanalyse war ein Markt mit bis zu 1.700 m² Verkaufsfläche. Aufgrund raumordnerischer Vorgaben musste die Verkaufsfläche jedoch im Laufe des Verfahrens auf 1.456 m² begrenzt werden. Das Gutachten untersucht somit eine Planung, die weiterreichende nachteilige Auswirkungen auslösen könnte, jedoch gemäß den Ergebnissen der Untersuchung nicht auslöst. Diese Ergebnisse können auf einen Markt mit verringerter Verkaufsfläche übertragen werden.

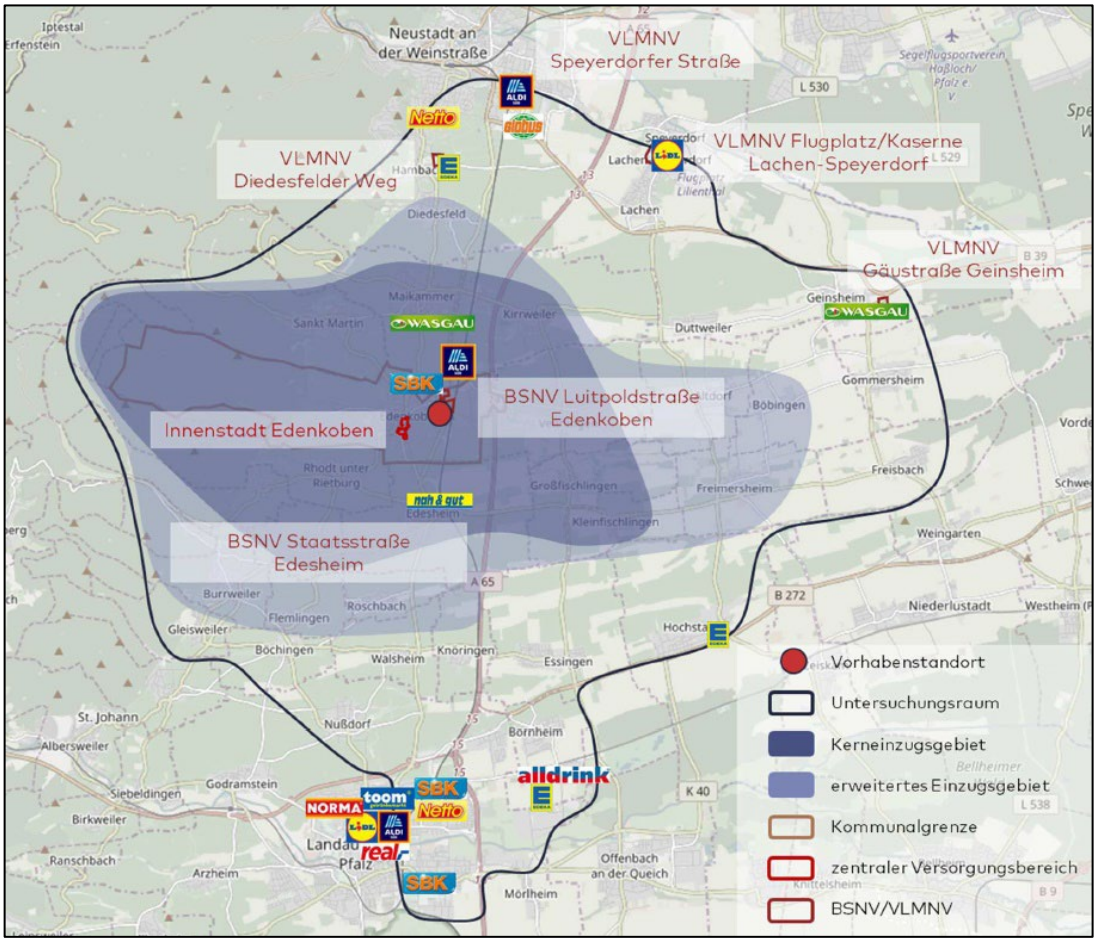
Folgende Aussagen sind der Auswirkungsanalyse entnommen:

## 9.1. Räumliches Einzugsgebiet

Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes, der städtebaulich limitierenden Faktoren und der Verkehrswege zunächst die Stadt Edenkoben sowie die zur Verbandsgemeinde Edenkoben zugehörigen Ortsgemeinden Rhodt unter Rietburg, Venningen, Großfischlingen, Kleinfischlingen, Edesheim, Hainfeld und Weyher. Darüber hinaus werden im Norden die zur Verbandsgemeinde Maikammer zugehörigen Ortsgemeinden Kirrweiler, Mai-kammer und St. Martin dem Kerneinzugsgebiet zugeordnet. Die vorgenannten Siedlungsbereiche/Ortsgemeinden verfügen über eine gute (verkehrliche) Erreichbarkeit zum Vorhabenstandort. Eine weitere Ausdehnung wird insbesondere durch die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen sowie Zeit-Distanz-Faktoren limitiert.

Innerhalb dieses Kerneinzugsgebietes ist mit der höchsten Marktdurchdringung des Planvorhabens zu rechnen, insbesondere da das Planvorhaben einen der nächstgelegenen strukturprägenden Lebensmitteldiscounter für die Einwohner in diesem Bereich darstellt.

Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst im Süden die zur Verbandsgemeinde Edenkoben gehörigen Ortsgemeinden Burrweiler, Flemlingen und Roschbach. Im Norden und Osten werden der Stadtteil Diedesfeld der Stadt Neustadt a. d. W. sowie die ebenfalls zur Verbandsgemeinde Edenkoben zugehörigen Ortsgemeinden Altdorf, Böbingen und Freimersheim dem erweiterten Einzugsbereich zugeordnet. In diesen Siedlungsbereichen bestehen aktuell keine strukturprägenden Versorgungsstrukturen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, so dass für diese Bereiche das Planvorhaben (Lidl) den nächstgelegenen bzw. nächstgelegenen alternativen Lebensmitteldiscounter darstellt. Zudem ist das Planvorhaben für den MIV u. a. über die L 512, L 507 und L 516 gut zu erreichen und besitzt als Agglomerations-/Kopplungsstandort eine erhöhte Strahlkraft. Eine weiterführende Ausdehnung des erweiterten Einzugsgebietes ist aufgrund der strukturprägenden Anbieter (Nahrungs- und Genussmittel) in Neustadt a. d. W. und Landau i. d. Pfalz sowie der siedlungsräumlichen Strukturen und den sich hieraus ergebenden Raum-Zeit-Distanzen nicht gegeben. Im erweiterten Einzugsbereich ist aufgrund der räumlichen Distanz sowie angesichts der weiteren Angebotsalternativen von einer geringeren Marktdurchdringung auszugehen.




Einzugsgebiet des Planvorhabens, aus: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes in Edenkoben, Luitpoldstraße, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO“, erstellt durch: Stadt+Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 05. Januar 2021, S. 35

Da sich weder die grundlegende Wettbewerbssituation noch das Sortimentsspektrum des bestehenden Lidl-Marktes in Edenkoben durch die Flächenerweiterung verändern wird, ist nicht zu erwarten, dass sich seine Marktbedeutung durch das Vorhaben vergrößert. Das Einzugsgebiet des erweiterten Markts entspricht also dem des bisherigen Betriebs.

Wegen der Lage des Vorhabenstandorts im Bestandsstandort Nahversorgung (BSNV) mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße und den damit verbundenen Agglomerationsvorteilen sind auch weitere gelegentliche Einkäufe von Kunden aus umliegenden Kommunen zu erwarten (z. B. durch Besucher der umliegenden Märkte). Diese werden im weiteren Verlauf der Analyse als sog. Streukunden berücksichtigt.

## 9.2. Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im räumlichen Einzugsbereich

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung (durch Abriss/Neubau) des Lebensmitteldiscounters Lidl wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die folgende Herleitung der künftigen Flächenproduktivität für die einzelnen Bestandteile des Planvorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens. Ergänzend werden die damit einhergehende gesteigerte Gesamtattraktivität des Vorhabenstandortes, die Umsatzrelevanz sowie die sich dadurch verändernden Flächenproduktivitäten berücksichtigt.

Durch die Auswertung fachwissenschaftlicher Grundlagen sowie unter Beachtung der standortspezifischen Rahmenbedingungen für den jeweiligen Untersuchungsraum und den Mikrostandort werden die zu erwartenden Flächenproduktivitäten des Planvorhabens abgeleitet. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen:

- Der Lebensmitteldiscounter Lidl ist in den bestehenden Wettbewerbsstrukturen bereits etabliert (Erweiterungsvorhaben durch Abriss/Neubau).
- Das Planvorhaben trägt insbesondere aufgrund der geplanten Fachmarktentwicklung zur zusätzlichen Attraktivierung des BSNV Luitpoldstraße Edenkoben und damit zur Erhöhung von Kopplungsvorteilen bei.
- In dem zugrunde gelegten Untersuchungsraum ist bis zum Jahr 2024 eine durchschnittliche Entwicklung der Nachfrage im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel um + rd. 4,5 % zu erwarten.
- Der Standort des Planvorhabens weist eine gute MIV- und ÖPNV-Anbindung auf.
- Durch die weiteren Angebotsstrukturen BSNV Luitpoldstraße Edenkoben sind für das Planvorhaben Synergie- und Kopplungseffekte anzunehmen. Auch die geplante Ansiedlung des Fachmarkts mit nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel (benachbart zum Planvorhaben) wird, sofern eine Nutzung für diesen gefunden wird, zu Synergie- und Kopplungseffekten beitragen.
- Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmitteldiscounters Lidl ist mit einer avisierten Gesamtverkaufsfläche von 1.700 m² als deutlich überdurchschnittlich im Vergleich zum Bundesdurchschnitt des Betreibers (909 m²) einzuordnen.
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht.
- Mit einer Erweiterung werden insbesondere auch breitere Gänge und übersichtlichere Sortimentspräsentationen realisiert, woraus ein höherer Flächenbedarf je Sortiment resultiert. Grundsätzlich ist davon

auszugehen, dass bei einer Zunahme der Präsentationsfläche die Flächenproduktivität eher absinkt.

- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird.
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Vorhabens zu begründen; eine nennenswerte Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung ist angesichts der umliegenden Angebotsstrukturen sowie der siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen Siedlungsbereiche nicht zu erwarten.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass der Lidl-Markt nach der Erweiterung – unter Beachtung der deutlich überdurchschnittlichen VKF des Planvorhabens gegenüber dem Bundesdurchschnitt des Betreibers - eine für den Betreiber leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 6.300 Euro/m² erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case-Ansatzes wird in einer oberen Variante eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 6.600 Euro/m² VKF angenommen.

Für den projektierten Bäcker wird ein jährlicher Umsatz von rd. 0,4 Mio. Euro p. a. angenommen.

Für das Planvorhaben ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentsspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

| | Bestand | | nach Erweiterung | | Umsatz-differenz in Mio. Euro |
|---|---|---|---|---|---|
| | Flächen-produktivität in Euro/m² VKF | Umsatz in Mio. Euro | Flächen-produktivität in Euro/m² VKF | Umsatz in Mio. Euro | |
| **Lidl-Markt** | | | | | |
| Nahrungs- und Genussmittel | 6.900 | 6,9 | 6.300 - 6.600 | 8,6 - 9,0 | + 1,7 - 2,1 |
| Drogeriewaren | | 0,9 | | ~ 1,1 | + 0,2 - 0,3 |
| sonstige Sortimente | | 0,9 | | ~ 1,1 | + 0,2 - 0,3 |
| **GESAMT*** | | **8,6** | | **10,7 - 11,2** | **+ 2,1 - 2,6** |
| **Bäcker** | | | | | |
| Nahrungs- und Genussmittel | Im Bestand nicht vorhanden | | - | 0,4 | + 0.4 |
| **GESAMT Nahrungs- und Genussmittel** | - | **6,9** | - | **9,0 - 9,4** | **+ 2,1 - 2,5** |
| **GESAMT*** | - | **8,6** | - | **11,1 - 11,6** | **+ 2,5 - 3,0** |

Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens, aus: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes in Edenkoben, Luitpoldstraße, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO“, erstellt durch: Stadt+Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 05. Januar 2021, S. 38

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für den Lebensmitteldiscounter nach der Erweiterung ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 10,7 - 11,2 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 2,1 - 2,6 Mio. Euro). Rund 8,6 - 9,0 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ rd. 1,7 - 2,1 Mio. Euro).

Für die Bäckerei wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,4 Mio. Euro prognostiziert, der allein auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfällt.

Somit wird für das Planvorhaben ein Gesamtumsatz im untersuchungsrelevanten den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von rd. 9,0 - 9,4 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 2,1 - 2,5 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 1,1 Mio. Euro prognostiziert (+ rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 1,1 Mio. Euro des Gesamtumsatzes (+ rd. 0,2 - 0,3 Mio. Euro).

Der Umsatz in den sonstigen Sortimenten verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente (Lebensmitteldiscounter: v. a. wöchentlich wechselnde Aktionswaren), wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil er-reicht wird. Angesichts des geringen Umsatzzuwachses bei den sonstigen Sortimenten und im Sortiment Drogeriewaren sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten von zentralen Versorgungsbereichen oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum in diesen Warengruppen zu erwarten. Insofern werden diese Sortimente im weiteren Verlauf der Analyse nicht tiefergehend betrachtet.

## 9.3. Kaufkraftbewegungen

Die Verbandsgemeinde Edenkoben weist eine Kaufkraftkennziffer von rd. 105 auf, d.h. sie liegt leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (= 100). Der gesamte Untersuchungsraum weist im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ebenfalls eine leicht überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von rd. 105 auf.

Die nachfolgende Tabelle stellt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel im abgeleiteten Untersuchungsraum dar.

| Kommune | Einwohner | Kaufkraft in Mio. Euro |
|---|---|---|
| VG Edenkoben | 20.283 | 52,2 |
| VG Maikammer (Teilbereich) | 7.991 | 20,6 |
| VG Landau-Land (Teilbereich) | 1.779 | 4,7 |
| Landau i. d. Pfalz (Teilbereich) | 14.228 | 34,9 |
| VG Offenbach a. d. Queich (Teilbereich) | 5.971 | 15,1 |
| VG Lingenfeld (Teilbereich) | 1.139 | 3,0 |
| Neustadt a. d. W. (Teilbereich) | 20.431 | 53,5 |
| **GESAMT*** | **71.822** | **184,0** |

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Millionen Euro im Untersuchungsraum, aus: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes in Edenkoben, Luitpoldstraße, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO“, erstellt durch: Stadt+Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 05. Januar 2021, S. 22

Die Zentralität im abgegrenzten Untersuchungsraum Nahrungs- und Genussmittel beträgt im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel rd. 95. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass die SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte sowie weitere Betriebe insbesondere in den Randbereichen des Untersuchungsraumes auch Einwohner außerhalb des Untersuchungsraumes (z. T. ohne eigene Versorgungsstrukturen) mitversorgen.

Bezogen auf die Verbandsgemeinde Edenkoben ergibt sich laut Gutachter im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Zentralität von rd. 49. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass aktuell ein sehr deutlicher Kaufkraftabfluss aus der Verbandsgemeinde Edenkoben festzustellen ist und demnach deutliche Rückbindungspotenziale gegeben sind.

## 9.4. Absatzwirtschaftliche Auswirkungen

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel liefern eine wichtige Grundlage für die weitergehende städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens.

Mobilitätsaspekte und Zufallseinkäufe führen – insbesondere unter Berücksichtigung der verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts – zu einer leicht darüberhinausgehenden Streuung der Umsatzherkunft. Dieser „Streuumsatz“ wird mit 10 % für die Berechnungen angenommen. Demnach werden im Sinne des Worst Case-Ansatzes 90 % des Vorhabenumsatzes umverteilungsrelevant für die Betriebe im Untersuchungsraum.

Die Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel wird in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben im Worst-Case dargestellt.

| Kommune | Lagedetail | Prognose 2024 | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Perspektivische Bestandsumsätze | max. Umsatzumverteilung | |
| | | in Mio. Euro | max. in Mio. Euro | max. in % |
| VG Edenkoben | ZVB Innenstadt Edenkoben | 2,0 | ** | ** |
| | BSNV Luitpoldstraße* | 10,5 | 0,4 | 4 |
| | BSNV Staatsstraße | < 5,0 | < 0,2 | 4 |
| | Sonstige Lagen** | ** | ** | ** |
| VG Maikammer | Sonstige Lagen** | 13,8 | 0,7 | 5 |
| Neustadt a. d. W. | BSNV Gäustraße Geinsheim** | 2,4 | ** | ** |
| | BSNV Flugplatz/ Kaserne Lachen-Speyerdorf** | < 10,0 | < 0,2 | 1 |
| | BSNV Speyerdorfer Straße | < 10,0 | < 0,2 | 1 |
| | VLMNV Diedesfelder Weg | < 8,0 | < 0,2 | 2 |
| | Sonstige Lagen** | 35,1 | 0,2 | 1 |
| Landau i. d. Pfalz | Sonstige Lagen** | 56,2 | 0,3 | < 1 |
| VG Offenbach a. d. Queich | Sonstige Lagen** | 10,8 | ** | ** |
| **Zwischensumme*** ** | | **159,5** | **2,2** | - |
| Für die Bestandsstrukturen im Untersuchungsraum umverteilungsneutraler Vorhabenumsatz (‚Streuumsatz') i. H. v. 10 % des Vorhabenumsatzes | | | **0,2** | |
| **GESAMT*** ** | | **159,5** | **max. 2,5** | - |

Umsatzverteilungen Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel, aus: Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung des bestehenden Lidl-Marktes in Edenkoben, Luitpoldstraße, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO“, erstellt durch: Stadt+Handel, Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH, Dortmund, 05. Januar 2021, S. 45

Von dem Planvorhaben wird im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel eine Umsatzumverteilung im Worst-Case von insgesamt rd. 2,5 Mio. Euro, davon 90 % zu Lasten von Wettbewerbern im Untersuchungsraum ausgehen.

## 9.5. Städtebauliche Einordnung der Umsatzverteilungen

Aufbauend auf den absatzwirtschaftlichen Ergebnissen aus der Umsatzumverteilungsberechnung erfolgt deren städtebauliche Einordnung. Die städtebaulichen Konsequenzen für den zentralen Versorgungsbereich, den Bestandsstandort Nahversorgung und sonstige Lagen im Untersuchungsraum werden im Folgenden aufgezeigt:

<u>Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Edenkoben</u>

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in empirisch nicht mehr valide darstellbarer

Höhe induziert, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies begründet sich insbesondere aufgrund der nicht vorhanden vergleichbaren Angebotsstrukturen.

Die Ansiedlung eines klassischen Lebensmittelmarktes im ZVB ist angesichts der städtebaulichen Strukturen und der daraus resultierenden eingeschränkten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere für großformatige Einzelhandelsstrukturen nicht als realitätsnah einzuschätzen.

Für die kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Innenstadt Edenkoben in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind laut Gutachter nicht zu erwarten.

<u>Auswirkungen auf den BSNV Luitpoldstraße Edenkoben</u>

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. max. 0,4 Mio. Euro bzw. max. 4 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzverteilungen tangieren vor allem den strukturprägenden Lebensmittelmarkt SBK. Der SBK-Markt stellt sich als modern und leistungsfähig dar und profitiert von einer verkehrsgünstigen Lage sowie von Kopplungsbeziehungen mit den weiteren Betrieben und Dienstleistungsangeboten im BSNV Luitpoldstraße Edenkoben. Zudem ist zu berücksichtigen, dass sich der SBK-Markt als Lebensmittelvollsortimenter hinsichtlich seiner Ausrichtung vom Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter) differenziert. Aus diesem Grund sind die durch das Planvorhaben induzierten Umsatzumverteilungen als gering zu bewerten und werden zu keinen vorhabeninduzierten Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) des SBK-Marktes führen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den BSNV Luitpoldstraße Edenkoben in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

<u>Auswirkungen auf den BSNV Staatsstraße Edenkoben</u>

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel i. H. v. unter 0,2 Mio. Euro bzw. max. 4 % induziert. Die zu erwartenden Umsatzverteilungen tangieren insbesondere den Lebensmittelmarkt nah & gut. Dieser wird sich nach der (geplanten) Erweiterung und Umstrukturierung als modern und leistungsfähig darstellen und profitiert von einer verkehrsgünstigen Lage. Weiterhin stellt der Markt den einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter in der Ortsgemeinde Edesheim dar, fungiert zudem als nächst gelegener Nahversorger für umliegende Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Edenkoben und unterscheidet sich hinsichtlich seiner Ausrichtung vom Planvorhaben (Lebensmitteldiscounter). Aus diesen Gründen sind die durch das Planvorhaben induzierten

Umsatzumverteilungen als gering zu bewerten und werden zu keinen vorhabeninduzierten Auswirkungen (z. Bsp. Umstrukturierung oder Marktaufgabe) des nah & gut-Marktes führen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den BSNV Staatsstraße Edenkoben in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen in Edenkoben

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel in empirisch nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert, wodurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Dies ist auf das Fehlen von strukturprägenden Wettbewerbstrukturen in den sonstigen Lagen in Edenkoben zurückzuführen.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Edenkoben und deren Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf sonstige Lagen

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die folgenden Lagen sind laut Gutachter nicht zu erwarten:

- Maikammer
- Geinsheim
- Lachen-Speyerdorf
- Speyerdorfer Straße Neustadt an der Weinstraße
- Diedesfelder Weg Neustadt a.d.W
- Landau in der Pfalz
- Verbandsgemeinde Offenbach an der Queich

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten des zentralen Versorgungsbereiches sowie der BSNV/VLMNV und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind gemäß der Auswirkungsanalyse nicht zu erwarten.

## 9.6. Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

### 9.6.1. Landesplanung

Stadt+Handel kommt bei der Prüfung der Einhaltung der landesplanerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

**Zentralitätsgebot (Z57)**

Stadt+Handel bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*Der Vorhabenstandort des Planvorhabens befindet sich in der gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 als kooperatives Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Edenkoben. Das Vorhaben weist eine GVKF von max. 1.750 m² auf. Unter Berücksichtigung des avisierten Fachmarktes mit 600 m² VKF weist das Vorhaben eine GVKF von max. 2.350 m² auf.*

*Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 57 (Zentralitätsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008.*

**Integrationsgebot (Z58)**

Stadt+Handel bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*Der Vorhabenstandort des Planvorhabens ist vollumfänglich innerhalb des gemäß Einzelhandelskonzept (EHK) Edenkoben 2020 festgelegten Bestandsstandort Nahversorgung (BSNV) mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße verortet.*

*Dem Standort wird konzeptionell eine Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich für die Stadt und die Verbandsgemeinde Edenkoben zugesprochen.*

*Der BSNV mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße stellt gemäß EHK Edenkoben 2020 einen Positivraum für die geplante Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters sowie Fachmarktkonzepte mit nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel dar.*

*Vor diesem Hintergrund steht das projektierte Planvorhaben dem städtebaulichen Integrationsgebot aus fachgutachterlicher Sicht nicht entgegen.*

*Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 58 (städtebauliches Integrationsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008.*

**Nichtbeeinträchtigungsgebot (Z60)**

Stadt+Handel bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*In Kapitel 6.3 erfolgt die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Planvorhabens. Diese Einordnung bildet die Grundlage für die Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsgebots.*

*Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Verbandsgemeine Edenkoben noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittel-bereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden.*

*Das Planvorhaben ist kongruent zu Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgebot) des LEP IV Rheinland-Pfalz 2008.*

### 9.6.2. Raumordnung

**Zentralitätsgebot (Z 1.7.2.2)**

Stadt+Handel bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*Der Vorhabenstandort des Planvorhabens befindet sich in der gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 als kooperatives Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Edenkoben. Das Vorhaben weist eine GVKF von max. 1.750 m² auf.*

*Das Planvorhaben ist konform zu Z 1.7.1.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.*

**Beeinträchtigungsverbot (Z 1.7.2.4)**

Stadt+Handel bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben weder die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Verbandsgemeinde Edenkoben, noch anderer Zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden; auch die Nahversorgung der Bevölkerung wird durch das Planvorhaben weder in der Verbandsgemeinde Edenkoben noch in anderen Zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt.*

*Das Planvorhaben ist konform zu Z 1.7.2.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.*

**Integrationsgebot (Z 1.7.2.5)**

Stadt+Handel bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*Dem Vorhabenstandort kommt nach dem EHK Edenkoben 2020 eine bedeutende Versorgungsfunktion für die Stadt sowie die Verbandsgemeinde Edenkoben zu. Der Vorhabenstandort befindet sich vollumfänglich innerhalb des BSNV Luitpoldstraße an einen städtebaulich integrierten Standort.*

*Das Planvorhaben ist konform zu Z 1.7.2.5 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.*

**Raumordnerische Verträglichkeit (Z1.7.2.1)**

Stadt+Handel bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*Da das Vorhaben kongruent zu den Zielen Z 1.7.2.2 bis Z 1.7.2.5 ist, ist es vollumfänglich kongruent zu Z 1.7.2.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.*

**Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte (Z 1.7.3.1)**

Stadt+Handel bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*Der Vorhabenstandort des Planvorhabens befindet sich in der gemäß LEP IV Rheinland-Pfalz 2008 als kooperatives Mittelzentrum ausgewiesenen Stadt Edenkoben.*

*Der Vorhabenstandort des Planvorhabens ist vollumfänglich innerhalb des gemäß EHK Edenkoben 2020 festgelegten BSNV Luitpoldstraße verortet, dem*

*konzeptionell eine Versorgungsfunktion im kurzfristigen Bedarfsbereich für die Stadt und die Verbandsgemeinde Edenkoben zugesprochen wird.*

*Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben keine schädlichen Wirkungen insbesondere auf „zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB“ und die verbrauchernahe Versorgung der Verbandsgemeinde Edenkoben sowie anderer Gemeinden und deren Ortskerne zu erwarten sind.*

*Aktuell ist der Vorhabenstandort in der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar nicht als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte gebietsscharf festgelegt. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass der Vorhabenstandort an einem stadtentwicklungspolitisch gewünschten Positivraum (BSNV Luitpoldstraße Edenkoben) für die geplante Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters sowie Fachmarktkonzepte mit nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel verortet ist (vgl. EHK Edenkoben 2020, Kapitel 6.1.4 und 6.5.2). Nach fachlichem Dafürhalten entspricht das Planvorhaben demnach der Intention von Ziel 1.7.3.1. Dem Ziel könnte durch Ausweisung des Bestandsstandortes Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße Edenkoben als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte im Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar entsprochen werden.*

*Das Planvorhaben ist zunächst nicht konform zu Z 1.7.2.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Aus fachgutachterlicher Sicht liegen jedoch Aspekte und Bewertungszusammenhänge vor, die darauf hindeuten, dass das Planvorhaben zumindest kongruent zu der Intention von Ziel 1.7.3.1 ist.*

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das geprüfte Erweiterungsvorhaben von Lidl am Standort an der Luitpoldstraße in Edenkoben den Zielen und Grundsätzen des Einzelhandelskonzeptes 2020 der Verbandsgemeinde entspricht. Städtebaulich negative Auswirkungen auf zentralen Versorgungsbereiche sowie Nahversorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde Edenkoben und/oder den Umlandkommunen (bezogen auf den Untersuchungsraum) sind laut Gutachter durch das Planvorhaben nicht zu erwarten. Auch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes LEP IV 2008 ist das Planvorhaben kongruent.

Das Planvorhaben ist konform zu den Zielen 7.2.2 bis Z 1.7.2.5 sowie Z 1.7.2.1 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar. Aus fachgutachterlicher Sicht ist das Planvorhaben kongruent zu der Intention von Ziel 1.7.3.1. Dem Ziel könnte durch Ausweisung des Bestandsstandortes Nahversorgung mit eingeschränkter Entwicklungsperspektive Luitpoldstraße Edenkoben als zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte im Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar entsprochen werden.

Jedoch resultieren durch das Planvorhaben keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit der zentralen Versorgungsbereiche und/oder die Versorgung der Bevölkerung im Untersuchungsraum i. S. d. § 11 Abs. 3 BauNVO.

## 10. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.