

### LEGENDE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - S Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) großflächiger Einzelhandelsbetrieb
  - Lebensmittel-discountmarkt Besonderer Nutzungszweck von Flächen der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
  - GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
  - GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
  - 10° - 45° Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - Baulinie

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:**
  - St Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 5 Abs.3 Nr.1 und Abs.4, § 9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind  
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB; § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

### KENNEICHNUNGEN

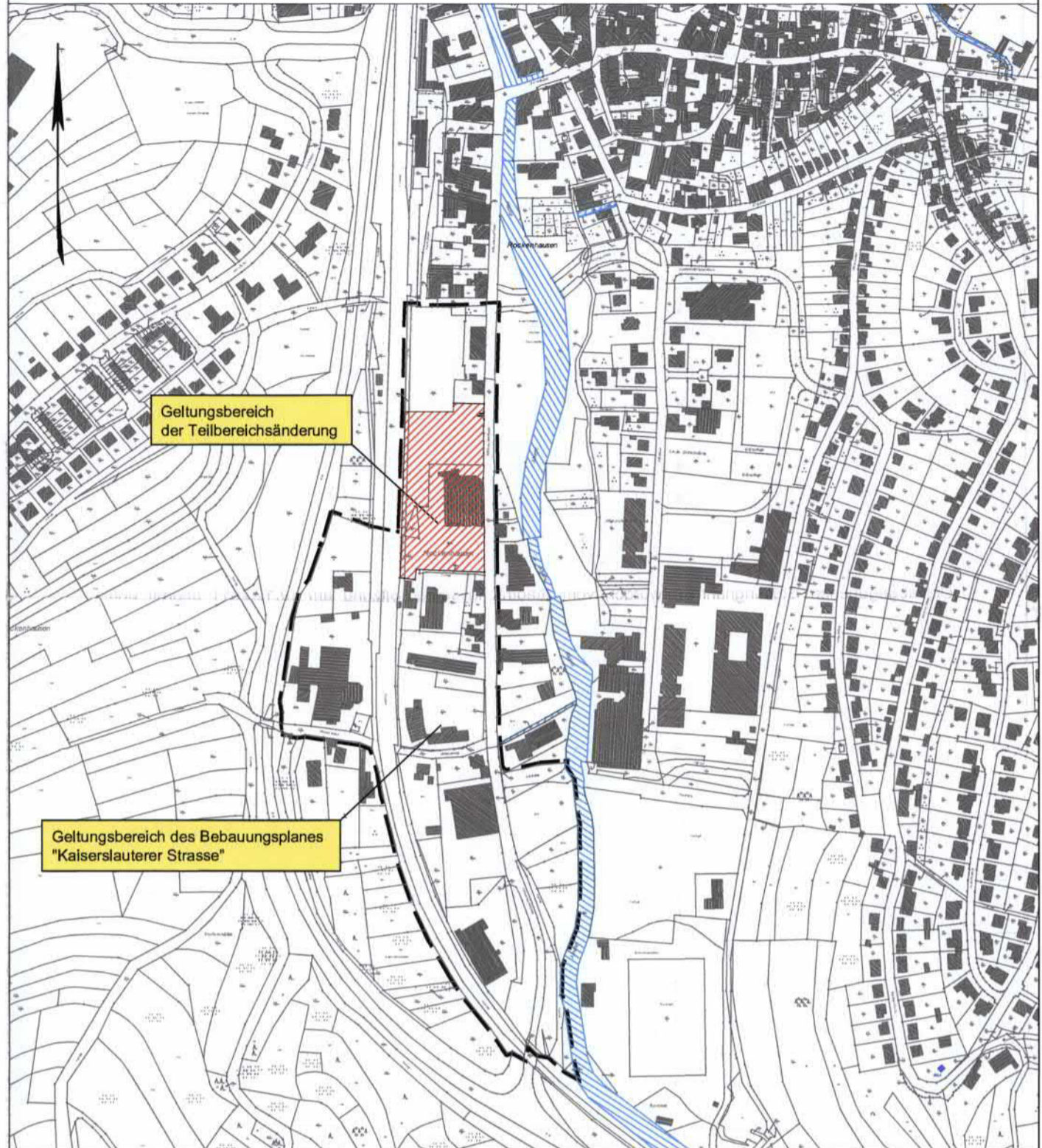
- bestehende Grundstücksgrenze
- 10,0 Maßangaben in Meter

### NACHRICHTLICHE ÜBERNHAME

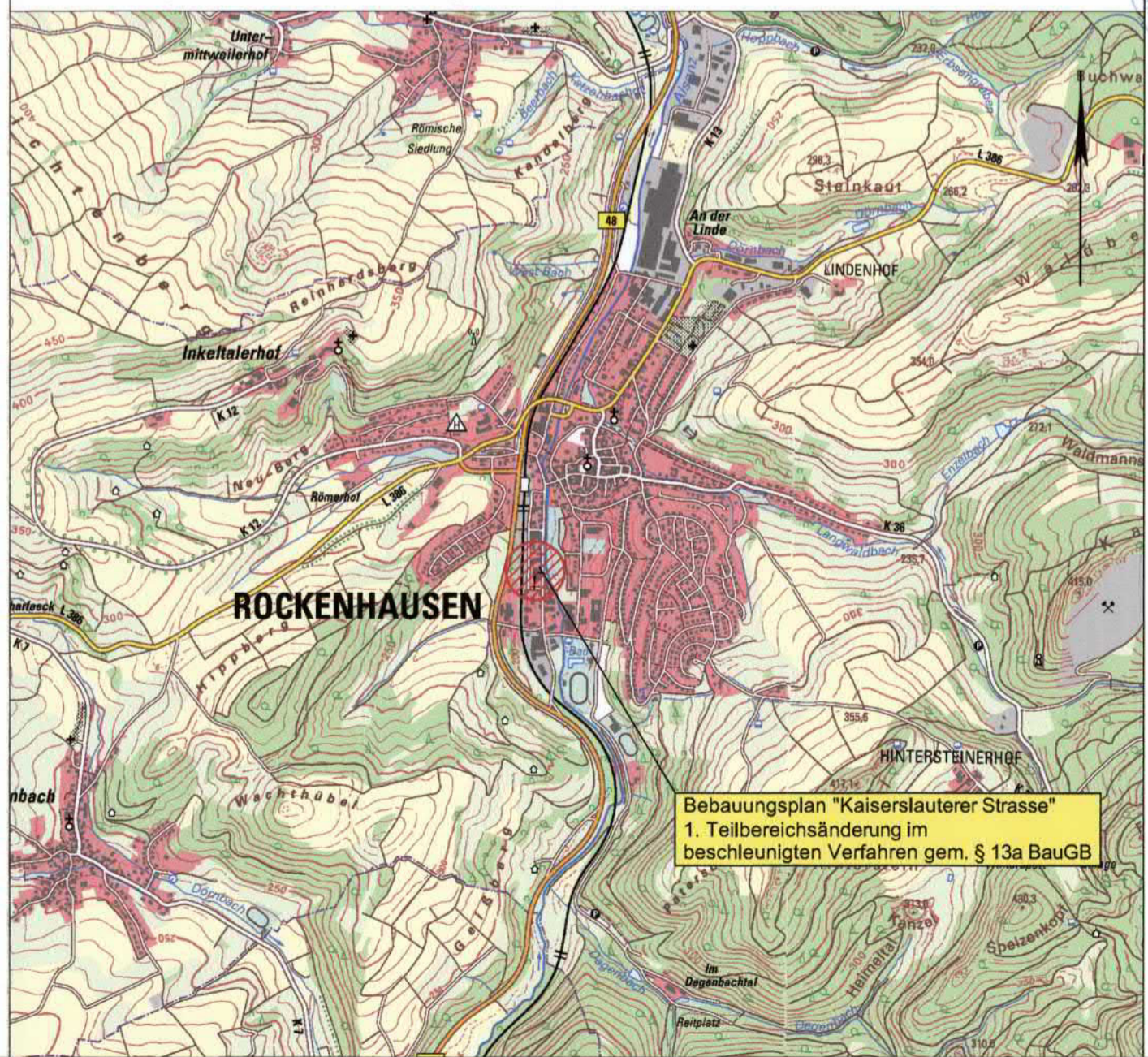
Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Alsenz gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nach Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt a. d. Weinstraße vom 28.04.2001

Hinweis: Es wird auf die Verbotstatbestände gemäß § 4 der Rechtsverordnung hingewiesen. Insbesondere erfordert die Bebauung einer Fläche im Überschwemmungsgebiet eine Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 88, 89 LWG von der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern) bevor ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt werden kann.

### Übersichtslageplan M 1 : 5000



### Auszug aus der Topographischen Karte o.M.



### Verfahrensvermerke

1. Das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Stadtrates Rockenhausen vom 15. September 2010 eingeleitet. (§ 2 BauGB).
2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und der Umweltverträglichkeitsvorprüfung hat in der Zeit von 28. 10. 2011 (Freitag) bis einschließlich 28. 11. 2011 (Montag) öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27. 10. 2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Aus der Bürgerschaft wurde 1 Stellungnahme zu dem Planentwurf vorgetragen.
- Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten TöB wurden mit Schreiben vom 24. 10. 2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Während der Auslegung gingen 6 Stellungnahmen der Behörden ein.
- Die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 19.12.2011 geprüft und abgewägt.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.
- Anmerkung:** Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.
4. Der Stadtrat von Rockenhausen hat in seiner Sitzung am 19.12.2011 die 1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“ einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Rockenhausen, den 19. AUG 2014  
Für die Stadt Rockenhausen:  
  
Seebald, Stadtbürgermeister

5. Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 08.7.14 zur Genehmigung vorgelegt worden.
6. Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 29.9.14 Az.: 610-13 genehmigt.
7. **Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:**  
Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom Dezember 2011, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltverträglichkeitsvorprüfung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rockenhausen angeordnet.

Rockenhausen, den 31.8.15  
Für die Stadt Rockenhausen:  
  
Seebald, Stadtbürgermeister

### 8. Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 08.10.15 im Amtsblatt Nr. 1034 mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rockenhausen, den 06.10.2015  
Für die Stadt Rockenhausen:  
  
Seebald, Stadtbürgermeister

Rechtsgrundlage für die Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Kaiserslauterer Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**Bestandteile des Bebauungsplanes:**  
Der Bebauungsplan besteht aus dieser Planurkunde sowie den textlichen Festsetzungen und der Begründung einschl. Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung, die gesondert abgefasst und der Planurkunde beigeheftet sind.

**Genehmigt**  
mit Verfügung vom 29.09.2014  
Az.: 610-13  
67292 Kirchheimbolanden, den 29.09.2014  
Kreisverwaltung Donnersbergkreis

Das amtliche Kataster gilt lediglich als Orientierungshilfe.  
Für die Lagegenauigkeit kann keine Gewährleistung übernommen werden.

Auftraggeber: 		Auftraggeber: <b>STADT ROCKENHAUSEN</b>	
Projekt: <b>BEBAUUNGSPLAN "KAISERSLAUTERER STRASSE" 1. TEILBEREICHSÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13a BauGB</b>		Teil:	
Entwurfverfasser: 		<b>BEBAUUNGSPLAN</b>	
Bearbeitet: Hei	Datum: Dezember 2011	Maßstab: 1 : 1000	Beilage: 1,0
Gezeichnet: Ar	Projekt-Nr.: R 11 088 E/R	Blattgröße: 108 / 42	Blatt-Nr.: 1,01
Geprüft: Hei			

Beratende Ingenieure für Bauwesen und Umweltschutz  
**INGENIEURBÜRO MONZEL-BERNHARDT**  
Morbacherweg 5, 67806 Rockenhausen, Telefon: 0 63 61/92 15 - 0, Telefax: 0 63 61/92 15 33

**Stadt Rockenhausen**  
**Verbandsgemeinde Rockenhausen**  
**Donnersbergkreis**

**Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“**  
**1. Teilbereichsänderung**  
**im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**2.0 Begleitheft zum Bebauungsplan**  
**Textliche Festsetzungen**

Genehmigt  
mit Verfügung vom: 29.09.2014  
Az.: 610 · 13  
67292 Kirchheimbolanden, den 29.09.2014  
Kreisverwaltung Donnersbergkreis



**Auftraggeber:**



Stadt Rockenhausen

**Entwurfsverfasser:**



Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt  
Rockenhausen im Dezember 2011

## **Beilage 1 - Begleitheft zum Bebauungsplan**

---

### **Gliederung:**

#### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1 Art der baulichen Nutzung**
- A 2 Maß der baulichen Nutzung**
- A 3 Bauweise**
- A 4 Überbaubare Grundstücksflächen**
- A 5 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
- A 6 Besonderer Nutzungszweck von Flächen**
- A 7 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen**
- A 8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

#### **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- B 1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**
- B 2 Gestaltung von Einfriedungen**
- B 3 Gestaltung der unbebauten Flächen**

#### **C Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen**

- C 1 Altlastenverdächtige Flächen**
- C 2 Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Alsenz**
- C 3 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

#### **D Hinweise**

- D 1 Kulturdenkmäler**
- D 2 Wassergefährdende Stoffe**
- D 3 Baugrund**
- D 4 Ausgleich der Wasserführung**
- D 5 Versorgungsleitungen / Elektrizität / Telekommunikation**
- D 6 Schutz des Mutterbodens**
- D 7 Brandschutz / Trinkwasserversorgung**
- D 8 Kampfmittel**
- D 9 Sonstige Unklarheiten**

### **Anhang**

#### **Pflanzliste**

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Kaiserslauterer Straße", 1. Teilbereichsänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

---

### **A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung**

#### **A 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

- a. Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teilbereich C1 ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Lebensmitteldiscountmarkt) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.
- b. Für Teilbereich C2 wird ein Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Zulässige Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:
  - Gewerbebetriebe aller Art wie auch nichtgroßflächiger Einzelhandel, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Tankstellen,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- c. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung von Vergnügungsstätten wie Nachtlokalen jeglicher Art und Diskotheken im Teilbereich C 2 unzulässig ist und folglich als Bestandteil des Bebauungsplanes ausgeschlossen wird.
- d. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind;
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
  - Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallenin dem Teilbereich C2 allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

e. Im Teilbereich C1 und C2 sind, aufgrund der integrierten Lage im zentralen Versorgungsbereich und zur primären Unterstützung dieser Funktion, alle innenstadtrelevanten Sortimente zulässig. Jedoch werden die nachfolgend abschließend aufgezählten Sortimente zur Sicherung des zentralörtlichen Versorgungsgefüges und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen der Nutzungen auf die Rockenhausener Innenstadt und den weiteren Nahversorgungslagen der Stadt Rockenhausen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO im Sinne der Bewahrung des Zentrenkonzeptes (Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Rockenhausen, 31. Oktober 2008) nur mit ihrer maximal zulässigen Verkaufsfläche erlaubt:

<u>Lebensmitteldiscountmarkt</u>	<u>1.010 m<sup>2</sup></u>
<u>Drogeriefachmarkt</u>	<u>630 m<sup>2</sup></u>
<u>Bekleidungsfachmarkt</u>	<u>680 m<sup>2</sup></u>
<u>Möbel- und Einrichtungsmarkt</u>	<u>800 m<sup>2</sup></u>
<u>Schuhfachmarkt</u>	<u>500 m<sup>2</sup></u>

Ergänzend wird festgesetzt, dass der Anteil des Kernsortiments im Drogeriefachmarkt und im Bekleidungsfachmarkt maximal 80 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen darf zur Vermeidung negativ städtebaulicher Wirkungen. Die Zusammensetzung ggf. bestehender Sortimente und ihrer Verkaufsflächen in den Einzelhandelsbetrieben des Plangebietes unterliegen dem Bestandsschutz. Bei einer Ausweitung bzw. Umnutzung bestehender Verkaufsflächen sind die Zulassungsvoraussetzungen dieses Bebauungsplans, des aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz und der Rechtsprechung maßgeblich.

## A 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplans entsprechend der folgenden Aufstellung festgesetzt:

- a. Für die Teilbereiche C1 und C2 gilt entsprechend der Planzeichnung:
- |                        |   |           |
|------------------------|---|-----------|
| Grundflächenzahl       | : | 0,8 (GRZ) |
| Geschoßflächenzahl     | : | 0,8 (GFZ) |
| Zahl der Vollgeschosse | : | 1         |
- b. Die maximale Firsthöhe wird in den Teilbereichen C1 und C2 auf 8,00 m über dem natürlich anstehendem Geländeniveau festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe gilt die Oberkante des Schnittpunktes der beiden Dachschenkel. Bei Dachformen mit einem Dachschenkel gilt als oberer

Bezugspunkt zum Einmessen der Firsthöhe der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dacheindeckung. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Schnittkante zwischen Fundament des Baukörpers und dem natürlich anstehendem Geländeniveau.

**A 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. § 23 BauNVO)**

- a. Für die Teilbereiche C1 und C2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es dürfen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Die Länge der Hausform darf höchstens 70 m betragen.

**A 4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. §§ 19, 23 BauNVO)**

- a. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien entsprechend der Planzeichnung oder durch die Abstandsregelungen der LBauO festgesetzt. Untergeordnete Gebäudeteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die Baugrenze ausnahmsweise um max. 1,50 m überschreiten.

**A 5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

- a. Entsprechend des Planeintrag ist eine Fläche für mind. 181 Stellplätze im Plangebiet festgesetzt zur Sicherung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs, die mit der Festsetzung der angrenzenden Nutzungen zu verbinden ist.

**A 6. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

- a. Als besonderer Nutzungszweck wird für die Sondergebietsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Teilbereich C1 ein Lebensmitteldiscountmarkt festgesetzt.

**A 7. Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- a. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist getrennt vom Schmutzwasser aufzufangen, zur Retention zu bringen und abzuleiten. Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

**A 8. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- a. Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vor Beeinträchtigungen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Anlagen gefährden freizuhalten. Die Linienführung einschl. Schutzstreifen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden und muss grundbuchlich nach Abstimmung mit dem Versorger gesichert werden.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO.**

---

### **Hinweis:**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind eine Gestaltungssatzung, die ihre Rechtsgrundlage in § 88 der Landesbauordnung (LBauO) findet, und in den Bebauungsplan, welcher seinerseits auf dem Baugesetzbuch (BauGB) fußt, eingefügt wird.

Die Ermächtigung, bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach der Landesbauordnung in das bauplanungsrechtliche Instrument des Bebauungsplanes mit aufzunehmen, ergibt sich aus § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 Abs. 6 LBauO. Auf diese Weise können landesrechtlich als Rechtsvorschrift vorgesehene Bestimmungen in die Bebauungsplanung integriert und der bundesrechtlich abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB erweitert werden (Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12. März 1991 - 4 NB 6.91 -).

### **B 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen**

#### **a. Dachform:**

Außer Schmetterlingsdächer (nur nach innen geneigte Dächer) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zulässig. Flachdächer sind nur in den Teilbereichen C1 und C2 allgemein zulässig.

#### **b. Dachneigung:**

In den Teilbereichen C1 und C2 sind für alle Hauptgebäude Dachneigungen bis maximal 45° zulässig.

Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z.B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen (§ 31 Abs. 1 BauGB).

#### **c. Dachaufbauten:**

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z. B. Dachgauben und gegengeneigte Teildachflächen) sind zugelassen, wenn sie sich der jeweiligen Hauptdachfläche wesentlich unterordnen. Zwerchhäuser sind ausnahmsweise zulässig



## B 2. Gestaltung von Einfriedungen

Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen darf max. 2,00 m über OK Bürgersteig bzw. OK Gelände nicht überschreiten.

Die Grundstücksgrenzen entlang der Bahntrasse sind einzufrieden. Die Mindesthöhe der Einfriedungen beträgt. 1,50 m über OK Gelände.

## B 3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Wohngrundstücke (Grundstücksfreiflächen) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als hauswirtschaftliche Flächen, als Stellplatzflächen, als Zufahrten oder als Flächen sonstiger Nutzung erforderlich sind. Die Flächen sind unter Verwendung einheimischer Bäume und Sträucher und sonstiger Bepflanzung zu begrünen (vgl. Pflanzliste). Es ist mindestens 1 Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die unbebauten Flächen sind nur in dem erforderlichen Maße zu befestigen.

## **C Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen i.V.m. § 9 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 6a BauGB.**

---

### **C 1. Altlastenverdächtige Flächen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **Altlastenverdächtige Flächen**

Die Flächen, die als Altstandorte im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG zu bewerten sind und durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden können, werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG übernommen und in der Planurkunde als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

Vor einer Bebauung bzw. Wiedernutzung von Flächen, die als Altlastverdächtige Flächen im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG gekennzeichnet sind, hat der Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden können. Auf Grundlage einer fachgutachterlichen Untersuchung des Altstandortes sind Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen der Flächen im erforderlichen Umfang mit der zuständigen Behörde abzustimmen, unter deren Aufsicht umzusetzen und abzunehmen. Vom Grundstückseigentümer sind bei einer Bebauung bzw. Wiedernutzung der Altlastenverdächtigen Flächen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, unter Berücksichtigung der Sensibilität der angestrebten Nutzung, maßgeblich zu gewährleisten.

### **C 2. Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Alsenz (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

#### **Überschwemmungsgebiet**

Das Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Alsenz wird entsprechend der Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße vom 28.04. 2001 nachrichtlich übernommen.

Es wird auf die Verbotstatbestände gemäß § 4 der Rechtsverordnung hingewiesen. Soweit es sich nicht um notwendige Maßnahmen handelt, die dem Ausbau, der Unterhaltung oder der Benutzung von Gewässern und Deichen dienen, ist es verboten,

in Überschwemmungsgebieten nach § 88 Abs. 1 und 2 LWG die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen, Anlagen herzustellen, zu verändern oder zu beseitigen oder Stoffe zu lagern oder abzulagern. Die nach § 88 Abs. 1 LWG zuständige Wasserbehörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern) kann unter den erforderlichen Bedingungen und Auflagen Ausnahmen genehmigen. Insbesondere erfordert die Bebauung einer Fläche im Überschwemmungsgebiet eine Ausnahmegenehmigung gemäß §§ 88, 89 LWG von der zuständigen Behörde bevor ein Antrag auf Baugenehmigung gestellt werden kann.

**C 3. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 6a BauGB)**

**Hochwasser angepasstes Bauen**

Für die gekennzeichneten Grundstückspartellen, welche direkt an das Überschwemmungsgebiet des Gewässers 2. Ordnung Alsenz gemäß Rechtsverordnung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Neustadt an der Weinstraße vom 28.04.2001 angrenzen, ist zur Vorbeugung gegen äußere Einwirkungen bei extremen Hochwasserereignissen ein Hochwasser angepasstes Bauen vorzusehen. Es sind entsprechende Sicherheitsvorkehrungen zur Gründung von Gebäuden, Verkehrsanlagen und Versorgungsleistungen fachtechnisch zu prüfen sowie ein darüber hinausgehender Hochwasserschutz.

## D Hinweise

---

### D 1. Kulturdenkmäler

Gemäß § 17 DSchPflG - Rheinland-Pfalz sind Funde (Kulturdenkmäler) unverzüglich bei der zuständigen Denkmalfachbehörde zu melden. Beim Antreffen archäologischer Funde ist dem Landesamt ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen.

In Bezug auf die Erschließung des Gebietes ist darauf hinzuweisen:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, die Direktion Landesarchäologie -Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit die Direktion Landesarchäologie -Speyer diese, sofern notwendig, überwachen kann.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutagekommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie -Speyer.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.

### D 2. Wassergefährdende Stoffe

Auf die Vorschriften des § 20 Landeswassergesetz (wassergefährdende Stoffe) und die Anlagenverordnung - VawS - vom 1. Februar 1996, GVBl. S. 121, zuletzt geändert durch Verordnung vom 04.11.2005 (GVBl. 2005, S. 491) wird hingewiesen.

### D 3. Baugrund

Bei Grundbaumaßnahmen sind die Forderungen der DIN 1054 (Baugrund; zulässige Belastung des Baugrundes), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben; Böschungen, Arbeitsraumbreiten und Verbau) zu beachten.

### D 4. Ausgleich der Wasserführung

Gemäß den Bestimmungen der §§ 61/62 LWG sind die durch die Bebauung und Erschließung des Plangebietes hervorgerufenen nachteiligen Veränderungen der Abflussverhältnisse für das Oberflächenwasser auszugleichen.

Im privaten Bereich kann dies durch den Bau von Zisternen, Muldenversickerungen o.ä. unterstützt werden.

#### **D 5. Versorgungsleitungen / Elektrizität / Telekommunikation**

Vor der Durchführung von Arbeiten auf den Grundstücken und bei Projektierung baulicher Anlagen muss sich der Bauherr/Eigentümer mit dem zuständigen Versorgungsträger in Verbindung setzen, um sich über die genaue örtliche Lage dieser Anschlussleitungen zu erkundigen, damit Sach- und Personenschäden vermieden werden können.

Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Erschließung des Plangebietes mit den berührten Versorgungsträgern im Sinne wirtschaftlicher und stadtgestalterischer Interessen abzustimmen.

Die Pfalzwerke AG sind als zuständiger Versorgungsträger bzw. Netzbetreiber rechtzeitig vor Baubeginn für eine technische Abstimmung im Rahmen der Ausführungsplanung zu beteiligen, wenn Arbeiten im Bereich vorhandener Versorgungsanlagen und –leitungen stattfinden. Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Kabel stehen unter Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit dem Netzbetreiber begonnen werden.

Bei Baumaßnahmen aller Art, durch die Leitungen und Anlagen der Deutschen Bahn AG berührt werden, ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 7 Werktage vorher) eine örtliche Einweisung mit der DB System GmbH abzustimmen. Auf das Kabelmerkblatt DB System GmbH wird hingewiesen.

Rechtzeitig vor Baubeginn, mindestens jedoch 4 Monate vorher, ist mit der Deutschen Telekom AG (Projektierung und Baubegleitung, Kaiserslautern) – die ober- oder unterirdische Verlegung von TK-Linien sowie der Trassenverlauf bestehender TK-Linien abzustimmen. Auskunft über bestehende TK-Trassen sind über den Internetzugang – Trassenauskunft Kabel – erhältlich. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich ist. Leistungsgefährdende Verrichtungen müssen unterbleiben.

Auf die Merkblätter „Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft“ und „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ wird hingewiesen.

Im Rahmen der Begrünung des Plangebietes können Anpflanzungen im Bereich festgesetzter öffentlicher Erschließungsflächen beabsichtigt werden.

Unter Zugrundelegung der Vorgaben im "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 1989 und "GW 125: Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) von März 1989 ist auf folgendes hinzuweisen:

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Ver-/ Entsorgungsleitungen (Leitungen) soll ein Mindestabstand von 2,50 m (horizontaler Abstand Stammachse - Außenhaut Leitung) eingehalten werden. Kann dieser zur Gewährleistung der Betriebssicherheit der Leitungen erforderliche Abstand nicht eingehalten werden, sind vom Vorhabensträger, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z. B. Einbau von Trennwänden aus Kunststoff) vorzusehen.

#### **D 6. Schutz des Mutterbodens**

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Mutterboden durch Abschieben und Lagerung gem. DIN 18915 Blatt 3 zu schützen. Die Aussagen des §202 BauGB sind zu beachten.

#### **D 7. Brandschutz / Trinkwasserversorgung**

Auf die Beachtung der §§ 6,7,15 und 41 (1) der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) wird hingewiesen.

Die Inbetriebnahme der neuen Trinkwasserversorgungsstrecke innerhalb des Baugebietes ist gemäß §13 Trinkwasserverordnung dem Ref. Gesundheitswesen der KV Donnersbergkreis (4 Tage vorher) anzuzeigen.

#### **D 8. Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Der Grundstückseigentümer hat vor Beginn von Erschließungsarbeiten eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma zu prüfen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

**C 9. Sonstige Unklarheiten**

Bei allgemeinen Unklarheiten zur Zulässigkeit und baulichen Gestaltung von Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung Rockenhausen empfohlen.

Für die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

**Rockenhausen den .....**  
**Für die Stadt**

.....  
**Seebald, Stadtbürgermeister**

**Diese Textlichen Festsetzungen sind zusammen mit der Begründung und der Planurkunde Bestandteile des Bebauungsplanes.**

## Anhang: Pflanzliste

---

Die Pflanzliste stellt eine verbindliche Vorgabe für zu verwendende Arten bei festgesetzten Pflanzgeboten (wie z.B. landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) dar und berücksichtigt in ihrer Zusammensetzung vor allem standortheimische (Wild-)Gehölze und traditionelle Kulturarten. Grundsätzlich sind die zulässigen Grenzabstände für Pflanzen gemäß §§ 44 –52 Landesnachbarrechtgesetz (LNRG), i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl 1970, S. 198), in der derzeit gültigen Fassung, maßgeblich zu beachten.

Pflanzgebote sind unter Berücksichtigung folgender Maßgaben anzulegen:

- Hochstämme sind im Mindestabstand von 10,00 m zu pflanzen
- Strauchgehölze sind im Mindestabstand von 1,50 m zu pflanzen
- Vorschlag für Straßenbäume mit \*\* gekennzeichnet. Im Straßenraum sollten schmalkronige Arten Verwendung finden

### • Bäume 1. Ordnung

Traubeneiche	( <i>Quercus petraea</i> )**
Stieleiche	( <i>Quercus robur</i> )**
Spitz-Ahorn	( <i>Acer platanoides</i> )**
Walnuss	( <i>Juglans regia</i> )
Winterlinde	( <i>Tilia Cordata</i> )
Sommerlinde	( <i>Tilia platyphyllos</i> )
Gemeine Esche	( <i>Fraxinus exelsior</i> )**
Rotbuche	( <i>Fagus sylvatica</i> )
Edelkastanie	( <i>Castanea sativa</i> )
Roskastanie	( <i>Aesculus hippocastanum</i> )
Bergahorn	( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
Feldulme	( <i>Ulmus minor</i> )

### • Bäume 2. Ordnung

Feldahorn	( <i>Acer campestre</i> )**
Hainbuche	( <i>Carpinus betulus</i> )**
Wildapfel	( <i>Malus sylvestris</i> )
Vogelkirsche	( <i>Prunus avium</i> )**
Wildbirne	( <i>Pyrus pyrastra</i> )
Mehlbeere	( <i>Sorbus aria</i> )
Speierling	( <i>Sorbus domestica</i> )
Elsbeere	( <i>Sorbus torminalis</i> )
Eberesche	( <i>Sorbus aucuparia</i> )**
Kaiserlinde	( <i>Tilia europaea "Pallida"</i> )**



◆ **Sträucher**

Europ. Felsenbirne	(Amelanchier ovalis)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Weißer Hartriegel	(Cornus alba)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Eingrifflicher Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Esche	(Fraxinus exelsior)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Kreuzdorn	(Rhamnus catharticus)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Kriechende Rose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)
Apfelrose	(Rosa rugosa)
Bibernellrose	(Rosa spinosissima)
Essigrose	(Rosa gallica)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Traubenholunder	(Sambucus racemosa)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Gewöhnlicher Schneeball	(Viburnum opulus)

● **Bodendecker**

Blutroter Storchschnabel	(Geranium sanguineum)
Efeu	(Hedera helix)
Johanniskraut	(Hypericum calycinum)
Lavendel	(Lavandula angustifolia)
Fingerkraut	(Potentilla fructicosa)
Rose	(Rosa sepc.)
Immergrün	(Vinca minor)
Waldsteinie	(Waldsteinia ternata)

- **Kletterpflanzen**

Waldrebe	(Clematis vitalba)
Kletterspindel	(Euonymus fortunei)
Gemeiner Efeu	(Hedera helix)
Jelängerjelier	(Lonicera caprifolium)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)
Kletterrosen	(Rambler, Climber, Pillar)

### **Empfehlenswerte Obstsorten**

- ◆ **Äpfel:**

Berlepsch, Goldpamäne, James Grieve, Kohlapfel bzw. brauner Mostapfel, Gewürzluiken, Schöner aus Boskoop, Bohnapfel, Gelber Edelapfel, Geflammtter Kardinal, Winterrambour, Coulons Renette

- ◆ **Kirschen:**

Geisepiter, Burlat, Gr. schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche

- ◆ **Birnen:**

Gräfin v. Paris, Gute Luise, Clapps Liebling, Williams Christbirne

- ◆ **Wildobstarten:**

Speierling, Elsbeere, Wildapfelarten, Vogelkirsche, Wildbirne

**Stadt Rockenhausen**  
**Verbandsgemeinde Rockenhausen**  
**Donnersbergkreis**

**Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“**  
**1. Teilbereichsänderung im beschleunigten Verfahren**  
**gemäß § 13a BauGB**

**Begründung**

**Genehmigt**

mit Verfügung vom **29.09.2014**

Az.: 610 · 13

67292 Kirchheimbolanden, den **29.09.2014**

Kreisverwaltung Donnersbergkreis

*i.A.*  




**Auftraggeber:**



.....  
**Stadt Rockenhausen**

**Entwurfsverfasser:**



*Monzel*  
.....  
**Ingenieurbüro Monzel-Bernhardt**

**Rockenhausen im Dezember 2011**

**Stadt Rockenhausen**  
**Verbandsgemeinde Rockenhausen**  
**Donnersbergkreis**

**Begründung zur 1. Teilbereichsänderung  
des Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“**

**Inhaltsverzeichnis**

- 1. Einleitung - Rahmenbedingungen**
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes**
- 4. Anlass der Planung**
- 5. Einordnung der Planung in die Ziele des Regionalen  
Raumordnungsplans**
- 6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 7. Planinhalte und Abwägung**
- 8. Flächenangaben**
- 9. Vorprüfung der Umweltverträglichkeit**
- 10. Hinweise auf Fachplanungen**

**Anhang: Verfahrensvermerke**

## Begründung

### 1.0 Einleitung - Rahmenbedingungen

Die Stadt Rockenhausen beabsichtigt im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Umsiedlung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt von der Donnersbergstraße, Rockenhausen) im Planbereich zu schaffen, der im Zusammenhang mit einem Fachmarktzentrum an der Kaiserslauterer Straße entwickelt werden soll. Der Änderungsbereich (Teilbereich C, A ~ 1,0 ha) wird derzeit als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen und liegt im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rockenhausen. Der Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“ wurde nach einem mehrjährigen Aufstellungsverfahren (Aufstellung wurde bereits Anfang der 1990er Jahre diskutiert) am 14.12.2009 als Satzung vom Stadtrat Rockenhausen beschlossen.

Mit dem Planverfahren soll die Wiedernutzung bzw. Nutzungsaktivierung einer Brache (u.a. Leerstand des ehem. REWE-Marktes) im innerstädtischen Versorgungsbereich städtebaulich gelenkt werden; dem Grundstückseigentümer der Parzellen mit den Flurstücksnummern 1990/84, 1990/103, 1908/1, 1908/2 und 1915/3 soll ein solcher Schritt durch klare baurechtliche Vorgaben erleichtert werden.

Der Änderungsbereich liegt in der südwestlichen Ortslage von Rockenhausen und wird durch REWE-Markt (nördlich), Kaiserslauterer Straße (östlich), Gelände des türkisch-islamischen Vereins (südlich) und Bahntrasse (westlich) eingefasst, östlich des Areals befindet sich die Alsenz (Fließgewässer, II. Ordnung). Die berührten Grundstücke sind überbaut, die Gebietscharakteristik wird durch die Nutzungsaufgabe des ehem. REWE-Marktes (Einzelhandelsbetrieb) einschließlich seiner Parkplatzflächen als städtebauliche Brache geprägt. Die angrenzenden Flächen sind durch das Nebeneinander von (großflächigen) Einzelhandel, Gewerbe (insbesondere Handwerksbetriebe), Verkehrsinfrastruktur und Wohnbebauung geprägt und weisen eine hohe Nutzungsmischung auf.

Der Änderungsbereich ist teilweise auch als Altstandort im Sinne von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG dokumentiert und liegt im Überschwemmungsbereich der Alsenz (GII).

Langfristig soll der Planbereich als ein (über-)örtlich bedeutsamer Standort für Gewerbe und Einzelhandel planungsrechtlich entwickelt werden, der die bestehenden und geplanten Nutzungen koordiniert und in Einklang bringt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans ist eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Planbereiches „Kaiserslauterer Straße“ im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB zu verbinden um eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu fördern, welche die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 15. September 2010 die 1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ beschlossen. Der Bebauungsplan kann als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren geändert werden, da eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> ausgewiesen werden soll, eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG (siehe §3c Satz 1 UVPG i.V.m. Anlage 1, Pkt. 18.6.2 i.V.m. 18.8) nicht erforderlich wird und keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht. Der Verzicht auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird mit den Ergebnissen der UVP-Vorprüfung begründet (siehe Kap. 9.0 Vorprüfung der Umweltverträglichkeit).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3,4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß §2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB. Insbesondere soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Es gelten alle Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Parallel zum Änderungsverfahren „Kaiserslauterer Straße“ soll der jetzige Standort des großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Donnersbergstraße in Rockenhausen, der sich in der Kaiserslauterer Straße als Lebensmitteldiscountmarkt ansiedeln möchte, durch eine Änderungs- bzw. Erweiterungsplanung in den Bebauungsplan „In der Dörnbach“ einbezogen werden um hier künftig den Verkauf von innenstadtrelevanten Produkten gemäß der „Rockenhausener Liste“ planungsrechtlich zu verhindern bzw. zu versagen. Die Planungsabsicht steht vor allem auch im Zusammenhang mit dem Zentralenkonzept der Stadt Rockenhausen (d.h. Umsetzung der ‚Rockenhausener Liste‘ zur Sicherung des Zentralen Versorgungsbereiches).

In die Bebauungsplanänderung „Kaiserslauterer Straße“ fließen die Ergebnisse der Fachgutachten „Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Rockenhausen“ sowie ‚Auswirkungsanalyse über die Ansiedlungsüberlegungen in der Kaiserslauterer Straße‘ (31.10.2008) der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen ein. Konkret wur-

den in den Gutachten die städtebauliche Entwicklungs- und Zielvorstellung hinsichtlich der Versorgungslagen in der Stadt Rockenhausen definiert sowie die möglichen Auswirkungen von Ansiedlungen im Bereich der Kaiserslauterer Straße auf den innerstädtischen Versorgungsbe- reich bzw. die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung betrachtet, dessen Folgen im Sinne einer sachgerechten Abwägung zu berücksichtigen sind.

## 2.0 Verfahrensablauf

Rechtsgrundlage für die Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Kaiserslauterer Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fas- sung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss des Stadtrates Rockenhausen vom 15. September 2010 eingeleitet.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 28.10.2011 bis zum 28.11.2011 durchgeführt und am 27.10.2011 öffentlich bekannt gemacht. Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange (TöB) sind, wurden mit Schreiben vom 24.10.2011 bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes beteiligt (§ 4 BauGB). Die abgegebenen Stellung- nahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 19.12.2011 geprüft und abgewägt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentli- che Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.

Der Stadtrat von Rockenhausen hat in seiner Sitzung am 19.12.2011 die 1. Teilbereichsände- rung des Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“ einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltverträglich- keitsvorprüfung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am \_\_\_\_\_ ortsüb- lich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

### 3.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ in Rockenhausen umfasst nachfolgende Parzellen mit den Flurstücksnummern 1990/84, 1990/103 (teilweise), 1908/1, 1908/2 und 1915/3 (teilweise). Der Geltungsbereich der Teilbereichsänderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,00 ha.

### 4.0 Anlass der Planung

Die Stadt Rockenhausen beabsichtigt im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ im Bereich des ehemaligen REWE-Marktes um hier die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu schaffen, der im Zusammenhang mit einem Fachmarktzentrum an der Kaiserslauterer Straße entwickelt werden soll. Ein derartiges Vorhaben wäre nach derzeitigem Planungsrecht – trotz der Lage im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rockenhausen – unzulässig, da das Plangebiet hier derzeit lediglich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen ist.

Es handelt sich hierbei jedoch nicht um die grundsätzliche Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Stadt Rockenhausen, sondern um die Verlagerung bzw. Umsiedlung (mit flächenhafter Erweiterung) eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes (Lebensmitteldiscountmarkt), der am Stadtrand im Bereich der Donnersberger Straße liegt und in den zentralen Versorgungsbereich umsiedeln möchte. Grundsätzlich unterstützt dieses Vorhaben die städtischen Bemühungen, der Wohnbevölkerung ausreichend Versorgungsstandorte im Zentrumsbereich zu bieten und gleichzeitig auch eine ausgewogene, attraktive Angebotspalette zu schaffen sowie die allgemeinen Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und die Kaufkraftbindung zu stärken.

Mit dem Planverfahren soll darüber hinaus die Wiedernutzung bzw. Nutzungsaktivierung einer Brache (u.a. Leerstand des ehem. REWE-Marktes) im innerstädtischen Versorgungsbereich städtebaulich gelenkt werden, sodass sich hier langfristig ein (über-)örtlich bedeutsamer Standort für Gewerbe und Einzelhandel entwickeln kann, der an der Bestandssituation anknüpft.

Mit der Teilbereichsänderung des Bebauungsplans ist eine zeitgemäße städtebauliche Ordnung und Gestaltung des Planbereiches „Kaiserslauterer Straße“ im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB zu verbinden um eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu fördern, welche die sozialen,



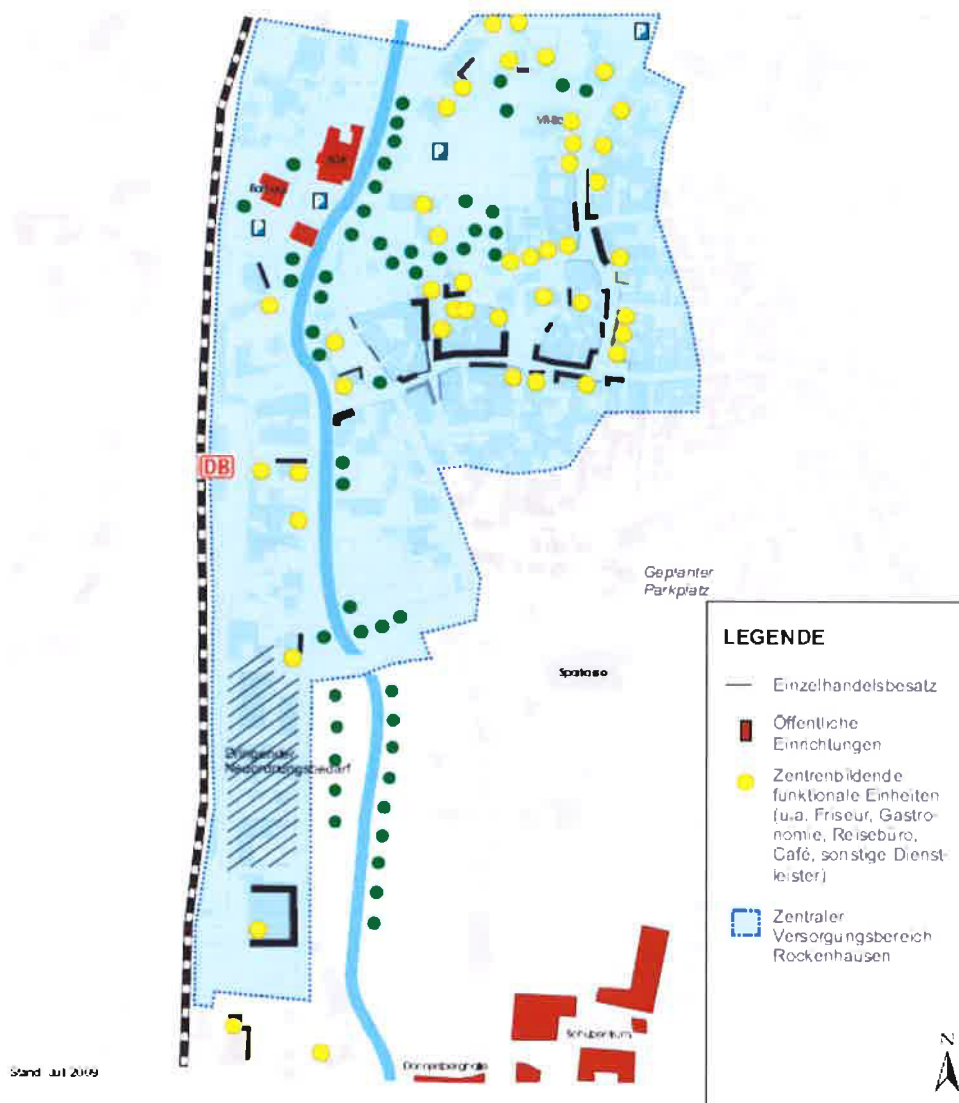
wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt.

## **5.0 Einordnung der Planung in die Ziele des Regionalen Raumordnungsplans**

Der Änderungsbereich liegt im südwestlichen Teil der Stadt Rockenhausen. In Entsprechung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2004 ist die Stadt als Mittelzentrum im Ergänzungsnetz ausgewiesen, d.h. es hat die Versorgung im Verflechtungsbereich (hier: Nah- und Mittelbereich) zu komplettieren und wesentlich zur Stabilisierung der Siedlungsstruktur im ländlichen Räumen beizutragen.

Durch die Planungsabsicht, einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Änderungsbereich des Bebauungsplans „Kaiserslauterer Straße“ auszuweisen (Umsiedlung eines Einzelhandelsbetriebes aus dem Stadtgebiet), sind für dessen planungsrechtliche Zulässigkeit die Ziele des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2004 (Kap. 2.5.2) zum Einzelhandel maßgeblich. Wesentliche Aufgabe ist es, die Versorgungsfunktion – im Kontext des Zentrale-Orte-Konzepts – sicherzustellen, ggf. qualitativ weiterzuentwickeln. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten vorzusehen (Konzentrationsgebot) und nach Lage und Zuordnung als städtebaulich integrierte Standorte (Integrationsgebot) zu errichten. Der Funktionsfähigkeit der Innenstädte sowie dem Beeinträchtigungsverbot benachbarter zentraler Orte ist Rechnung zu tragen.

Das Planvorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz (LEP IV), da es im Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rockenhausen (städtebaulich integrierte Lage) liegt. Der großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der bis zu einer Verkaufsfläche von 1.010m<sup>2</sup> zulässig sein soll, wird mit dem besonderen Nutzungszweck eines Lebensmitteldiscountmarkt festgesetzt.



**Abbildung: Darstellung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Rockenhausen gemäß Stadtratsitzung vom 08. Oktober 2009**

Parallel zur o.g. Änderungsplanung soll der ‚alte‘ Standort des großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Standort im Bereich der Donnersbergstraße am Stadtrand von Rockenhausen), der sich in der Kaiserslauterer Straße als Lebensmitteldiscountmarkt ansiedeln möchte, durch eine Änderungs- bzw. Erweiterungsplanung in den Bebauungsplan „In der Dörnbach“ einbezogen werden um hier künftig den Verkauf von innenstadtrelevanten Produkten gemäß der „Rockenhausener Liste“ planungsrechtlich zu verhindern bzw. zu versagen. Damit soll die Funktionsfähigkeit des Zentralenkonzeptes der Stadt Rockenhausen (d.h. Umsetzung der ‚Rockenhausener Liste‘ zur Sicherung des Zentralen Versorgungsbereiches) gesichert werden.

Die Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen hat in dem Gutachten „Auswirkungsanalyse über die Ansiedlungsüberlegungen in der Kaiserslauterer Straße“ (31.10.2008) die Voraussetzungen für die Zulässigkeit und Verträglichkeit der gewerblichen Weiterentwicklung des Entwicklungsbereiches „Kaiserslauterer Straße“ untersucht, bevor dieser Standort per

Stadtratsbeschluss vom 08. Oktober 2009 in das innerstädtische Versorgungsgefüge aufgenommen wurde<sup>1</sup>. Dabei wurden maximal verträgliche Verkaufsflächen für ausgewählte Sortimente als Flächenbegrenzungen festgelegt, bei denen – in Anlehnung an eine Worst-Case-Berechnung für die zu erwartende Umsatzumlenkungsquote im zentralen Versorgungsbereich<sup>2</sup> – keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rockenhausen bei Entwicklung des Standortes „Kaiserslauterer Straße“ zu erwarten wären, die nachfolgend entsprechend ihrer Relevanz für die Teilbereichsänderung genannt werden:

Verbrauchermarkt (Lebensmittelvollsortimentsmarkt)	2.000 m <sup>2</sup> (gebaut im 1. BA)
Getränkemarkt	700 m <sup>2</sup> (gebaut im 1. BA)
Drogeriefachmarkt	500 m <sup>2</sup>
Bekleidungsfachmarkt	550 m <sup>2</sup>
Möbel- und Einrichtungsmarkt	800 m <sup>2</sup>
Schuhfachmarkt	100 m <sup>2</sup>

Hier ist nochmals hervorzuheben, dass der Standort „Kaiserslauterer Straße“ mittlerweile als zentraler Versorgungsbereich in das Zentrenkonzept der Stadt Rockenhausen aufgenommen wurde. Die textlichen Festsetzungen der Änderungsplanung folgen dieser Empfehlung jedoch orientierend, da die Bestandsstruktur des Einzelhandels gerade im Altstadtbereich gesichert und seinem Entwicklungspotential Rechnung getragen werden soll. Die Festsetzungen zur Verkaufsflächenbegrenzung werden hier letztlich als Steuerungselemente zur Abschichtung bzw. Schwerpunktbildung einzelner Nahversorgungslagen im zentralen Versorgungskern selbst verstanden.

<sup>1</sup> Standort, der sich aufgrund seiner Nähe zu den umliegenden Wohngebieten sowie zur Altstadt Rockenhausen [Distanz zwischen 400 – 800 m] als städtebaulich integriert einstufen lässt, da er sich in die vorhandene Siedlungs- und Einzelhandelsstruktur einordnet.

<sup>2</sup> Die berechnete Umsatzumlenkungsquote untergliedern sich wie folgt: Nahrungs- und Genussmittel (9,6 %, Drogeriewaren (ca. 9,8 %), Bekleidung (ca. 9,8 %), Möbel- und Einrichtungsbedarf (ca. 3,2 %) und Schuhe (ca. 5,7 %). Die genannten Umsatzumlenkungsquoten liegen unterhalb der im Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz 2004 (Kap. 2.5.2) maßgeblichen Schwellenwerte aufgrund der sich deutlich unterscheidenden räumlichen Bezugsebenen von Stadt, Verbandsgemeinde und Landkreis. Der Schwellenwert für die Kaufkraftabschöpfung für den kurzfristigen Bedarf in den Nahbereichen beträgt laut RROP Westpfalz 2004 in der gesamten Verbandsgemeinde Rockenhausen 20%, d.h. ein Vorhaben entspricht dem zentralörtlichen Versorgungsgefüge, wenn die entsprechende Kaufkraftabschöpfungsquote unter Berücksichtigung der Summationswirkung nicht überschritten wird. Der Schwellenwert für die Kaufkraftabschöpfung für den mittel- bis langfristigen Bedarf in den Mittelbereichen beträgt für den gesamten Donnersbergkreis 10%. Es ist davon auszugehen, dass gerade auch die heraus stechende Umsatzumlenkungsquote des Marktsegments „Schuhe“, als mittel- bis langfristig einzuordnender Bedarf, unterhalb des Schwellenwertes von 10% für den gesamten Bereich des Donnersbergkreises liegt. Die deutliche Umsatzverlagerung von den bestehenden Schuhfachgeschäften in der Rockenhausener Innenstadt zum zulässigen Schuhfachmarkt ergibt sich aus der sich deutlich unterscheidenden Qualität und Preisgestaltung der Sortimente. Außerdem ist mit der Umsatzumlenkungsquote für das Segment „Schuhe“ in der Stadt Rockenhausen eine Kaufkraftbindung bzw. –stärkung gegenüber anderen städtischen Versorgungszentren (Obermoschel, Kirchheimbolanden, Bad Kreuznach, Kaiserslautern und Sonstigen) zu verbinden, die sich Strukturstärkend auf den Standort Rockenhausen auswirken kann.

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen werden in der Änderungsplanung wie folgt festgesetzt:

Lebensmitteldiscountmarkt <sup>3</sup>	1.010 m <sup>2</sup>	
<u>Drogeriefachmarkt</u>	<u>630 m<sup>2</sup></u>	(statt 500 m <sup>2</sup> )
<u>Bekleidungsfachmarkt</u>	<u>680 m<sup>2</sup></u>	(statt 550 m <sup>2</sup> )
<u>Möbel- und Einrichtungsmarkt</u>	<u>800 m<sup>2</sup></u>	
<u>Schuhfachmarkt</u>	<u>500 m<sup>2</sup></u>	(statt 100 m <sup>2</sup> )

Grundlegend für die Abweichungen von den gutachterlich empfohlenen Verkaufsflächen sind die vor allem konzeptbedingten Erweiterungen der Verkaufsfläche (größere Gänge und Kassenzonen, übersichtlichere Auslagen, umfangreichere Randsortimente, etc.), die für hochwertigere Fachmärkte mittlerweile typisch sind. Ergänzend wird jedoch in Orientierung zur vorhandenen Auswirkungsanalyse festgesetzt, dass der Anteil des Kernsortiments im Drogeriefachmarkt und im Bekleidungsfachmarkt maximal 80 % der zulässigen Verkaufsfläche betragen darf zur Vermeidung negativ städtebaulicher Wirkungen. Dabei ist ein Toleranzbereich von ca. 1-2% im Sinne der Projektumsetzung sowie auf Grund der Ungenauigkeit bei sortimentsscharfen Abgrenzungen einzuräumen.

Als Kernsortimente eines Drogeriemarktes werden Drogeriewaren, Körperpflegeartikel, Kosmetische Erzeugnisse und Parfum, Hygieneartikel, Medizinische Artikel, Seifen, Waschmittel, Putzmittel, Cremen, Bürsten, Putzartikel, Reinigungsartikel, Baby- und Haushaltwaren verstanden. Randsortimente des Drogeriemarktes können Hausrat aus Plastik (GPK), Lebensmittel, Getränke, Fototechnische Artikel, Tiernahrung, Geschenkartikel, Saisonale Artikel, Papier- oder Textilwaren sein.

Unter dem Kernsortiment eines Bekleidungsfachmarktes sind vor allem Textilwaren wie Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinderbekleidung, Kürschnerwaren, Miederwaren, Strümpfe, Bekleidungszubehör, Kurzwaren und Lederwaren zu verstehen. Randsortimente des Bekleidungsfachmarktes können bspw. Heimtextilien sein.

Die Eingrenzung der Kernsortimente ist für den Drogeriefachmarkt und den Bekleidungsfachmarkt abschließend aufgezählt.

Die Verkaufsflächenbegrenzung des Marktsegments „Schuhe“ wird auf max. 500 m<sup>2</sup> festgesetzt um der wirtschaftlichen Konzeption eines Schuhfachmarktes zu entsprechen, der sich in der Sortimentsart und vom Qualitäts- und Preisniveau der bestehenden Schuhfachgeschäfte in der Stadt Rockenhausen deutlich unterscheiden soll.

<sup>3</sup> Die Umsiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes von der Donnersbergstraße zur Kaiserslauterer Straße in Rockenhausen erfolgt mit Flächenerweiterung (+ VKF ~ 200 m<sup>2</sup>), weshalb die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsfläche hier grundsätzlich die Bestandssituation wahren soll.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Lage im Zentralen Versorgungsbereich grundsätzlich den Verkauf innenstadtrelevanter Sortimente entsprechend der aktuellen Fassung der Rockenhauser Liste (Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Rockenhausen, 31. Oktober 2008) im Änderungsbereich zulässt. Um jedoch der Dominanz der Standortgemeinschaft der Einzelhandelsbetriebe im Änderungsbereich mit Bezug auf die angrenzenden Nutzungen (siehe insbesondere großflächigen „Lebensmittelvollsortimentsmarkt“ nördlich des Plangebiets) vorzubeugen und das Rockenhausener Zentrenkonzept (31. Oktober 2008) nicht zu unterlaufen, wird die Verkaufsfläche einzelner Sortimente begrenzt. Insbesondere eine Agglomerationswirkung, die aus dem Zusammenspiel des großflächigen Lebensmittelvollsortimentsmarkt (nördlich angrenzend), dem geplanten Lebensmitteldiscountmarkt sowie den geplanten kleinflächigen Fachmärkten (unabhängige Funktionseinheiten bis 800 m<sup>2</sup>) zu erwarten wäre, kann durch die sortimentsbezogenen Restriktionen vermieden werden.

Die Zusammensetzung ggf. bestehender Sortimente und ihrer Verkaufsflächen in den Einzelhandelsbetrieben des Plangebietes unterliegen dem Bestandsschutz. Bei einer Ausweitung bzw. Umnutzung bestehender Verkaufsflächen sind die Zulassungsvoraussetzungen dieses Bebauungsplans, des aktuell gültigen Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz und der Rechtsprechung maßgeblich.

## 6.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet war in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Rockenhausen durch gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ (Satzungsbeschluss: 14. Dezember 2009) nicht erfolgt.

Zur Entwicklung des Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der nächsten Fortschreibung anzupassen. Konkret ist das im Bebauungsplan festgesetzte Sonstige Sondergebiet für großflächigen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als ein entsprechendes Sondergebiet im Flächennutzungsplan auszuweisen.

## 7.0 Planinhalte und Abwägung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Stadt Rockenhausen beabsichtigt mit der Änderung des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ vordringlich die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zu schaffen, der im Zusammenhang mit einem Fachmarktzentrum an der Kaiserslauterer Straße entwickelt werden soll. Der Planbereich und sein näheres Umfeld soll als ein (über-)örtlich bedeutsamer Standort für Gewerbe und Einzelhandel entwickelt werden, der an der umliegenden Bestandssituation anknüpft und die städtebauliche Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungsinteressen steuert. In der Änderungsplanung, hier in der konkreten Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung, spiegeln sich die städtischen Bemühungen wieder, der Wohnbevölkerung ausreichende und im Sinne der städtischen Zentrenorganisation verträgliche Versorgungsstandorte auszuweisen, eine ausgewogene, attraktive Angebotspalette zu bieten sowie die allgemeinen Kaufkraftabflüsse zu reduzieren und die Kaufkraftbindung für die Stadt Rockenhausen zu stärken.

Für den Teilbereich C1 wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt, dessen besonderer Nutzungszweck nochmals konkretisierend als Lebensmitteldiscountmarkt definiert wird. Die Art der baulichen Nutzung leitet sich hier aus dem Bau- bzw. Umsiedlungsinteresse eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes in der Donnersbergstraße in Rockenhausen ab, dessen baurechtliche Voraussetzungen in der derzeitigen planungsrechtlichen Situation (Ausweisung als GE-Gebiet) nicht gegeben war. Um die Auswirkungen dieser Sondernutzung auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sowie auf ein verträgliches Maß zu senken, wird die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.010 m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteldiscountmarkt (in Anlehnung an die Bestandsgröße, siehe ergänzend Kapitel 5.0) abschließend festgesetzt. Als Verkaufsfläche gilt die Fläche, die vom Kunden betreten werden kann. Weitere Nutzungen wie ein Backshop/Cafe innerhalb des Sondergebietes sind zulässig, sofern sie sich der Hauptnutzung unterordnen und dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rockenhausen funktional zuzuordnen sind.

Im Plangebiet C2 wird ein Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. **Mit der Änderungsplanung wird im Teilbereich C2 keine Änderung der Art der baulichen Nutzung gegenüber der beschlossenen Planfassung vom 14. Dezember 2009 vorgenommen.** Allgemein zulässige Nutzungen sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art wie auch nichtgroßflächiger Einzelhandel (bis 800 m<sup>2</sup>), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche

Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen durch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind), durch Anlagen kirchlicher, kultureller, sozialer und gesundheitlicher Zwecke sowie durch Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Hierbei gilt für die Vergnügungsstätten aber einschränkend, dass zur Sicherung bzw. Gewährleistung eines störungsfreien Feierabends und einer auskömmlichen Nachtruhe der angrenzenden Nutzungen (hauptsächlich Wohnnutzung in Mischgebieten), Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung mit sexuellen Charakter ausgerichtet sind, unzulässig sind. Lediglich Vergnügungsstätten wie Spiel- und Automatenhallen sind in den Gewerbegebieten zulässig, die hier jedoch als zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor im Sinne kerngebietstypischer Vergnügungsstätten auftreten können und dementsprechend einen größeren Einzugsbereich haben sowie einem größeren und allgemeiner Publikum offen stehen. Grundsätzlich gilt vor allem für die in den Gewerbegebieten unzulässigen Diskotheken und Nachtlokale jeglicher Art, dass sie mehr oder minder von Unruhe, Lärm und anderen Begleiterscheinungen geprägt und infolgedessen in den dem Wohnen dienenden benachbarten (Misch-)Gebieten unzutraglich sind. Außerdem sind die allgemein bekannten Störungen und Belästigungen, unter anderem durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zur Nachtzeit und das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher nicht zu verhindern oder zu unterbinden.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein den Städtebau entscheidend prägendes Element. Das für die jeweilige örtliche Situation angemessene bzw. vertretbare Maß der baulichen Nutzung wurde unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange bestimmt, insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Gestaltung des Ortsbildes, des Umweltschutzes und des Bodenschutzes. Außerdem zielt die Festsetzung darauf ab, ein klares und homogenes Stadtbild zu entwickeln, dass die gegebenen Strukturen im Plangebiet sichert sowie Raum für neue Bebauungsmöglichkeiten (insbesondere Nachverdichtung) schafft. Entscheidend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die städtebauliche Dichte.

Dem Satzungscharakter des Bebauungsplanes als Ortsrecht entsprechend, ist das Maß der baulichen Nutzung in den Teilbereichen C1 und C2 eindeutig bestimmt. Dies geschieht durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl, die sich am städtebaulichen Konzept des Fachmarktzentrum sowie der umliegenden

Bestandssituation orientiert. Die Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen erfolgt durch die Festsetzung der Firsthöhe.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise ist eine besondere Bestimmung für die Anordnung der Gebäude im Verhältnis zu den Nachbargrundstücken; ihre Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. der in § 22 BauNVO enthaltenen Regelung.

In den Teilbereichen C1 und C2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in dem Gebäude ohne seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen und die Länge der Hausformen bis zu 70 m betragen darf. Diese Festlegung wurde getroffen, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum und ein größeres Nutzungsspektrum im entsprechenden Planbereich für Bauwillige bzw. Investoren zuzulassen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Diese Festsetzung ist Voraussetzung für einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 BauGB und als Ergänzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich.

Durch die Festsetzung wird gewährleistet, dass der Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung entscheidend eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung ebenso bestimmt wie den stadträumlichen Gesamteindruck der realisierten Baukörper.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, die entsprechend den aktuellen Erfordernissen einer wirtschaftlichen Grundstücksausnutzung und im Sinne einer zweckmäßigen städtebaulichen Ordnung gefasst wurden. Insbesondere die Baulinie westseitig der Kaiserslauterer Straße soll entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Entwicklung, die bestehende Bauflucht bewahren. So muss auf dieser Linie gebaut werden, lediglich ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig. Untergeordneten Gebäudeteile dürfen gemäß § 8 Abs. 5 LBauO die Baugrenze grundsätzlich um max. 1,50 m überschreiten. **Mit der Änderungsplanung wird keine Änderung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber der beschlossenen Planfassung vom 14. Dezember 2009 vorgenommen.**

### 7.4 Flächen für Stellplätze

Im Teilbereich C2 wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die zur Sicherung der Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs dient und mit der Entwicklung des Fachmarktzentrum (C1: Sondergebiet, C2: Gewerbegebiet) sowie dem nördlich angrenzenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb räumlich und funktional zu verbinden ist. Die Festsetzung orientiert sich an dem



zu erwartenden höheren Quell- und Zielverkehr, der mit den geplanten und vorhandenen Nutzungen zu erwarten ist. Durch diese Festsetzung ist es möglich, den Straßenraum der Kaiserslauterer Straße weitgehend vom ruhenden Verkehr freizuhalten. Die Aufenthaltsfunktion der Straße wird dadurch gestärkt.

### **7.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen**

Als besonderer Nutzungszweck wird für die Sondergebietsfläche des großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Teilbereich C1) ein Lebensmitteldiscountmarkt festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die zulässige Art der baulichen Nutzung zweckmäßig bestimmt werden. Denn insbesondere bei Änderung des aktuellen Nutzungsinteresses könnten im Sondergebiet andere Typen großflächiger Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig werden, die auf den Einzelhandel in der Rockenhausener Innenstadt und den weiteren Nahversorgungslagen negative städtebauliche Auswirkungen erwarten lassen könnten. Lediglich weitere Nutzungen wie ein Backshop/Cafe innerhalb des Sondergebietes sind zulässig, sofern sie sich der Hauptnutzung unterordnen und dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rockenhausen funktional zuzuordnen sind.

### **7.6 Flächen für Abfall- und Abwasserbeseitigung/ Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Hauptver- und Entsorgungsleitungen**

Mit fortschreitender Bebauung, auch in einem bereits überwiegend bebauten bzw. versiegelten Plangebiet (Änderungsplanung), bewirkt der hohe Versiegelungsanteil, das Regenwasser schneller und in größerem Umfang abfließt als im unbebauten Zustand und somit in großer Anteil der Verdunstung wie auch der Grundwasserneubildung zurück geht. Deshalb soll, entsprechend der Bestandssituation, auch zukünftig innerhalb der festgesetzten Flächen des Plangebiets anfallendes Oberflächenwasser möglichst auf den privaten Grundstücken zur Retention gebracht werden. Das Schmutzwasser ist getrennt vom Regenwasser der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. **Mit der Änderungsplanung wird keine Änderung der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber der beschlossenen Planfassung vom 14. Dezember 2009 vorgenommen.**

### **7.7 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vor Beeinträchtigungen, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Anlagen gefährden freizuhalten. Die Linienführung einschl. Schutzstreifen darf nicht überbaut oder bepflanzt werden und muss grundbuchlich nach Abstimmung mit dem Versorger gesichert werden.

## 8. Flächenangaben

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes „Kaiserslauterer Straße“ in Rockenhausen umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,00 ha. Hauptschließungsstraße ist die „Kaiserslauterer Straße“. Die überörtliche Verkehrsanbindung erfolgt über die südlich anschließende Bundesstraße 48, westlich wird das Plangebiet von einer Bahntrasse eingegrenzt.

Baulandkategorie	Flächenanteile	
	Absolut in m <sup>2</sup>	% des Bruttobaulandes
<b>1. Bruttofläche</b>	<b>10.775 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
<b>Nettobauland</b>	<b>10.775 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
a) Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“	2.120 m <sup>2</sup>	19,67 %
b) Gewerbegebiet	8.655 m <sup>2</sup>	80,32 %
<b>Max. überbaubare Grundstücksfläche</b>	<b>10.775 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
a) Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ x 0,8	1.696 m <sup>2</sup>	15,74 %
b) Gewerbegebiet x 0.8	6.924 m <sup>2</sup>	64,25 %
<b>2. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze</b>	<b>5.875 m<sup>2</sup></b>	<b>54,52 %</b>
<b>3. Umgrenzung bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind</b>	<b>7.510 m<sup>2</sup></b>	<b>69,69 %</b>
<b>4. Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind</b>	<b>6.975 m<sup>2</sup></b>	<b>64,73 %</b>

Hinweis: Durch Überlagerung der Flächen ergibt die Addition der Einzelflächen einen Wert über 100 %.

Durch die Planaufstellung werden die Teilbereiche C1 und C2 innerhalb des Bebauungsplanes einer städtebaulichen Ordnung zugeführt. Als Wesentliche Nutzungsänderung gegenüber der ursprünglichen Planfassung ist lediglich die Umwandlung von Flächen des Gewerbegebietes in das Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ (2.120 m<sup>2</sup>) sowie in Flächen für Stellplätze zu nennen. Die übrigen Flächenausweisungen der Bebauungsplanänderung entsprechen dem ursprünglichen Bebauungsplan (Satzungsbeschluss: 14.12.2009).

## 9. Vorprüfung der Umweltverträglichkeit

Die Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ bereitet die Zulässigkeit eines Vorhabens im Zuge der Bebauungsplanänderung „Kaiserslauterer Straße“ vor, womit gegebenenfalls die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung entsteht.

Das Vorhaben ist unter Pkt. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG einzuordnen, d.h. es handelt sich hier um den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> (siehe Pkt. 18.6.2 der Anlage 1) und wird in einem sonstigen Gebieten durch eine Bebauungsplanänderung ermöglicht. Der Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> wird durch das Vorhaben überschritten, da die Bebauungsplanänderung eine zulässige Geschossfläche von max. 1.696 m<sup>2</sup> (siehe Kap. 8) für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb vorbereitet. Deshalb ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltverträglichkeit gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen, wenn das Vorhaben aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Bei der allgemeinen Vorprüfung ist auch zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte für Größe oder Leistung, die die Vorprüfung eröffnen, überschritten werden. Die Durchführung und das Ergebnis der Vorprüfung sind zu dokumentieren, was nachfolgend erfolgt.

### **Merkmale des Vorhabens**

Durch den Bebauungsplan wird ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb festgesetzt, der als Lebensmitteldiscountmarkt im Zuge des Ausbaus des Fachmarktzentrums „Kaiserslauterer Straße“ entwickelt werden soll. Die zulässige Grund- bzw. Geschossfläche für den Betrieb wird max. 1.696 m<sup>2</sup> betragen. Das Bauvorhaben darf nur eingeschossig errichtet werden bis zu einer Firsthöhe von 8,00 m. Voraussichtlich wird der Einzelhandelsbetrieb mit einem Pultdach ausgebildet und die Hauslänge darf max. 70 m betragen. Die Verkaufsfläche für den Einzelhandelsbetrieb wird auf 1.010 m<sup>2</sup> begrenzt. Als Verkaufsfläche gilt hier die Fläche, die vom Kunden betreten werden kann. Weitere Nutzungen wie ein Backshop/Cafe innerhalb des Einzelhandelsbetriebes sind zulässig, sofern sie sich der Hauptnutzung unterordnen und dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rockenhausen funktional zuzuordnen sind.

Die Ausweisung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes steht im Zusammenhang mit der gewerblichen Entwicklung der Kaiserslauterer Straße als Nahversorgungslage. In einem 1.

Bauabschnitt wurde bereits ein hier ansässiger REWE-Markt umgesiedelt (Standortverschiebung um ca. 70 m). In dem nun folgenden 2. Bauabschnitt ist die Umsiedlung eines bestehenden Lebensmitteldiscountmarkt vom Stadtrand Rockenhausens in den zentralen Versorgungsbereich (hier: Nahversorgungslage „Kaiserslauterer Straße“) vorgesehen. Mit der Umsiedlung des Lebensmitteldiscountmarkt geht die Neuansiedlung von zwei Fachmärkten einher.

Der geplante Standort ist derzeit als städtebauliche Brache zu charakterisieren, da durch das o.g. Planvorhaben das Areal des ehemaligen REWE-Marktes (Umsiedlung im 1. Bauabschnitt) überplant wird. Das Gelände setzt sich derzeit aus dem leerstehenden Supermarkt (eingeschossig, Flachdach, Hauslänge ca. 50m) sowie den anstehenden Parkplatzflächen zusammen, die durchgängig befestigt sind (gepflastert, asphaltiert). Die Flächen werden nach dem Bau des Lebensmitteldiscountmarkt weiterhin vollversiegelt bleiben, da auch für die geplante Nutzung umfangreiche Stellplatzflächen benötigt werden.

Grundsätzlich ist mit dem Vorhaben keine direkte Abfallerzeugung zu verbinden. Eine Umweltverschmutzung bzw. Beeinträchtigung ergibt sich vor allem aus dem Quell- und Zielverkehr der geplanten Nutzung (Einzelhandel), die dem Umfang der ursprünglichen Nutzung (alter REWE-Markt) entsprechen dürfte. Auch das verstärkte Hinterlassen von Siedlungsmüll auf dem Gelände durch den Menschen (als Kunden bzw. Besucher) ist im Rahmen der Nutzung möglich. Ein generelles Unfallrisiko ist mit der Ausweisung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht zu verbinden.

### **Standort des Vorhabens**

In die Betrachtung der Empfindlichkeit des möglicherweise beeinträchtigten Gebietes sind die jeweiligen relevanten Vorbelastungen im Sinne einer Status-quo-Betrachtung ebenso mit einzubeziehen wie mögliche kumulative Wirkungen und Wechselwirkungen mit anderen Vorhaben, soweit sie offensichtlich sind. Die Merkmale der möglichen Auswirkungen auf die Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien werden anschließend aufgezeigt.

Mit der Festsetzung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes ist die städtischen Bemühung zu verbinden, dass der Wohnbevölkerung ausreichend Versorgungsstandorte im Zentrumsbereich geboten werden soll und gleichzeitig auch eine ausgewogene, attraktive Angebotspalette geschaffen wird, sodass die allgemeinen Kaufkraftabflüsse reduziert und die Kaufkraftbindung gestärkt wird. Darüber hinaus ist mit der Planung die Wiedernutzung bzw. Nutzungsaktivierung einer Brache im innerstädtischen Versorgungsbereich zu verbinden, die den Grundsätzen „flächensparender Bauweise“ und „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht um hier langfristig auch einen (über-)örtlich bedeutsamer Standort für Gewerbe und Einzelhandel zu entwickeln, der an der Bestandssituation anknüpft. Das Planvorhaben ist auf Grund der fehlen-

den Flächenverfügbarkeit im Innenbereich bzw. Zentralen Versorgungsbereich alternativlos für die Stadt Rockenhausen.

Der Einzelhandelsbetrieb vereinnahmt hauptsächlich bebaute bzw. versiegelte Flächen (alter REWE-Markt einschl. Parkplatzflächen), lediglich ein Grünstreifen entlang der Kaiserslauterer Straße (Besatz von Kaiserslinden) ist hier zu finden. Auch die angrenzenden Flächen sind durch Siedlungstätigkeit im städtischen Gefüge geprägt (Gewerbe, Wohnen, Verkehr, etc.), d.h. überbaut. Nachfolgend sollen nun die relevanten Schutzgüter zusammenfassend hinsichtlich ihrer Beeinträchtigungen zur Beurteilung herangezogen werden.

#### Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Planänderungsbereich ist überwiegend versiegelt (Gebäude des ehem. REWE-Marktes, Parkplatz). Es sind kaum offene Bodenflächen im Betrachtungsraum vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass der Bodenhaushalt (Bodenverdichtung, Änderungen des Bodenaufbaus, etc.) nachhaltig gestört ist, auch weil der Standort ehemals als Galvanikfabrik genutzt wurde und erheblich umweltgefährdende Stoffe den Boden belasten lt. Mitteilung der Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd., WAB, Regionalstelle Kaiserslautern. Da die Fläche zukünftig als Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetrieb ausgewiesen werden soll, ist eine unsensible Nutzung hiermit zu verbinden. Vor einer Bebauung bzw. Wiedernutzung der Altlastverdächtigen Flächen hat der Grundstückseigentümer dafür Sorge zu tragen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden können. Auf Grundlage einer fachgutachterlichen Untersuchung des Altstandortes sind Sanierungs-, Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen der Flächen im erforderlichen Umfang mit der zuständigen Behörde abzustimmen, unter deren Aufsicht umzusetzen und abzunehmen. Vom Grundstückseigentümer sind bei einer Bebauung bzw. Wiedernutzung der Altlastenverdächtigen Flächen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, unter Berücksichtigung der Sensibilität der angestrebten Nutzung, maßgeblich zu gewährleisten. Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass der Boden mit Schadstoffen belastet und die Oberflächenbeschaffenheit bzw. der Bodenaufbau durch die menschliche Nutzung nachhaltig überformt ist, sodass dem Schutzgut keine natürliche Ausprägung mehr zuzugestehen ist. Das Wasserspeichervermögen des Oberbodens ist durch die Versiegelung der Flächen stark beeinträchtigt, es fehlt an natürlichen Versickerungsflächen. Dem Schutzgut ist aufgrund der anthropogenen Überformung eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuräumen, was sich auch durch die geplante Nutzung nicht verbessern wird. Geringfügig kann die erforderliche Bodensanierung als Aufwertung des Schutzgutes verstanden werden.

### Grundwasser

Aussagen zur Grundwasserqualität sowie zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Jedoch sind Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch die bereits vorhandenen Bodenbelastungen nicht vollständig auszuschließen (nutzungsbedingte Einträge im Bereich des Altstandortes), eine Gefährdung von Wassergewinnungsgebieten ist jedoch auszuschließen (keine im näheren Umfeld vorhanden). Durch die Überbauung des Geländes ist von einem reduzierten Grundwasservorkommen auszugehen.

Durch das Planvorhaben selbst sind keine erheblichen Veränderungen des stark beeinträchtigten Schutzgutzustandes zu erwarten. Es könnte eine geringfügige Aufwertung des Grundwassers im Zuge der Bodensanierung des Geländes erfolgen.

### Oberflächengewässer

Der nähere Untersuchungsbereich, nicht jedoch der Standort des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes selbst(!), liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet der Alsenz (Gewässer 2. Ordnung). Der geplante Marktstandort liegt in einer Entfernung von ca. 40,00 m zur Alsenz, die das Stadtgebiet in Nord-Süd-Ausrichtung quert. Im Bebauungsplan wird darauf entsprechend hingewiesen (einschl. Erfordernisse der wasserrechtlichen Genehmigung). Direkte Auswirkungen auf das Fließgewässer sind, mit Ausnahme der potentiellen Verringerung des Rückhaltevolumens bei Hochwasser, durch die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes nicht zu erwarten. Die Flächen weisen aufgrund ihrer Entfernung und Bebauung keine Gewässerrandtypische Ausprägung auf. Die Gewässerstrukturgüte der Alsenz wird auf Höhe des Planvorhabens zwischen deutlich und stark verändert bewertet (GeoExplorer Wasser, Oktober 2011). Die Gewässergüte hingegen wird hier nur als mäßig belastet (1,80 – 2,29) angegeben. Durch die Einleitung des Oberflächenwassers ist keine Verschärfung der Abflusssituation zu erwarten, da der Änderungsbereich bzw. der Vorhabensstandort bereits zum jetzigen Zeitpunkt vollständig bebaut bzw. versiegelt ist. Negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut sind durch den Bau des Lebensmitteldiscountmarktes somit nicht zu erwarten.

### Klima und Luft

Im Falle der Bebauung von Orts- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Planänderungsbereiches wird insbesondere durch die bestehende Bebauung geprägt, die sich in Form von höheren Schadstoffanreicherungen und eines ausgeglichenen Temperaturganges mit leicht erhöhten Temperaturen auswirkt. Das Lokalklima ist insgesamt geprägt durch die Tallage der Alsenz. Da sich die äußerlichen Gegebenheiten zum derzeitigen Zustand nicht verändern, lassen sich auch aufgrund der Größe der Anlage keine negativen Beeinträchtigungen der Faktoren Klima und

Luft feststellen. Ggf. könnte es durch das erhöhte Verkehrsaufkommen sowie die Emissionen der Heizanlagen zu einer geringfügigen Verschlechterung der Luft (Schadstoffeintrag) kommen; die Kleinräumigkeit des Vorhabens und die nutzungsbedingte Vorbelastung sprechen hier jedoch für eine unerhebliche Wirkung auf das Schutzgut.

#### Tier- und Pflanzenwelt

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Grundsätzlich ist das Artenvorkommen im Untersuchungsraum aufgrund der Lage im Stadtgebiet und den angrenzenden Zäsuren (Verkehrsflächen, Gewerbe- und Mischbauflächen) stark reduziert; auch die Nähe zur Alsenz (GII) entfaltet hier keine erhebliche Wirkung. Im Eingriffsraum selbst finden sich lediglich einzelne Kaiserlinden (*Tilia europaea* "Pallida") und Ziergehölze, die aus stadtgestalterischen Gründen (v.a. Raumkante entlang der Kaiserslauterer Straße) gepflanzt wurden; jedoch ohne Bedeutung für die bestandsprägende Ausbreitung von Tierarten im Naturraum sind. Da der Eingriffsraum größtenteils überbaut ist – vereinzelt vorhandene Pflanzflächen sind durch mehrschürigen Rasenbesatz geprägt – stellt er für die Flora und Fauna nur eine untergeordnete Bedeutung als Ausbreitungsraum dar. Es mangelt an Vernetzungs-, Rückzugs- bzw. Ausbreitungsräumen für Tiere und Pflanzen.

Grundsätzlich ist auch das Auftreten typischer Arten der Kulturlandschaft zum Durchzug bzw. zur Nahrungsaufnahme nicht gänzlich ausgeschlossen, aber es ist zu betonen das es sich hier um untergeordnete Flächen in einem Stadtgebiet handelt. Durch das Bauvorhaben ist eine Existenzgefährdung von Tieren und Tiergemeinschaften sowie Pflanzen- und Pflanzengemeinschaften grundsätzlich auszuschließen, d.h. insbesondere auch bestandsprägende Ausbreitungsschwerpunkte von Fortpflanzungs- und Ruhestätten seltener oder gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) sind nicht zu erwarten. Auch eine Gefährdung vorhandener oder in der Entwicklung befindlicher Biotope und Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen ist nicht wahrscheinlich. Das Schutzgut (Arten- und Biotoppotential) ist im Untersuchungsbereich durch die Siedlungstätigkeit des Menschen stark in seinem Bestand bzw. Entwicklung eingeschränkt, was sich auch durch die geplante Nutzung nicht verändern wird.

#### Landschaft

Das Landschaftsbild wird im Untersuchungsbereich bzw. dem näheren Umfeld durch das bebaute Gefüge sowie durch die brachliegende Nutzung der Eingriffsfläche selbst geprägt. Eine natürliche Ausprägung der Landschaft findet nicht statt. Die Vielfalt, Eigenheit und Schönheit des Ortsbildes, womit auch die Aufenthaltsqualität des Areals zu verbinden ist, wird insbesondere durch die fehlende Nutzung des Areals stark gemindert. Der Bereich wirkt verlassen und sticht inselartig aus den umgebenden Nutzungen (Gewerbe, Wohnen, Verkehr, etc.) heraus.

Dem Schutzgut ist somit nur eine geringe Bedeutung durch die anthropogene Überformung zuzugestehen, die Wiedernutzung der Brache stellt eine Aufwertung des Ortsbildes für das menschliche Empfinden dar, ist für den Naturhaushalt und das natürliche Landschaftsbild jedoch geringwertig.

#### Kultur und Sachgüter

Kultur und Sachgüter werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

#### Mensch

Negative Beeinträchtigungen hinsichtlich möglicher Immissionen (Lärm, Geruch, Optische Reize, etc.) und sonstigen Beeinträchtigungen (Verkehr, Flächeninanspruchnahme, etc.) sind nicht zu erwarten, da die geplante Nutzung sich in das umgebende, städtebauliche Gefüge einfügt und ihrem Charakter entspricht.

#### **Schutzkriterien**

Hier erfolgt die Darstellung der Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung der in Nr. 2.3 der Anlage 2 zum UVPG genannten besonders empfindlicher Gebiete und Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes. Darüber hinaus werden weitere geschützte Gebiete berücksichtigt (z.B. Naturdenkmale, geschützte Biotope, etc.)

#### Europäisches Vogelschutzgebiet/FFH Gebiet

Im unmittelbaren Einzugsbereich finden sich keine Vogelschutzgebiete gemäß Art. 4 der Vogelschutzrichtlinie und FFH-Gebiete gemäß FFH-Richtlinie.

Negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß §§ 17-23 LNatSchG

Im unmittelbaren Einzugsbereich finden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß §§ 17-23 LNatSchG.

Negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### Biotopkartierte Bereiche

Im unmittelbaren Einzugsbereich finden sich keine Biotopkartierten Bereiche.

Negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### **Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Grundsätzlich ist mit dem Vorhaben eine Revitalisierung einer städtebaulichen Brache zu verbinden, die vor allem eine hohe funktionale Bedeutung für den Menschen als Nahversorgungsbereich besitzt. Im Zuge der Umsetzung des großflächigen Einzelhandelsbetriebes werden Maßnahmen zur Sanierung des Bodens (Altlaststandort) erforderlich, die sich in einem sehr geringfügigen Ausmaß dauerhaft auch auf den Wasserhaushalt positiv auswirken





---

# Bebauungsplan

## „Kaiserslauterer Straße I. Änderung“

### Inhalt:

- |                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| I. Plan                     | (S. 2)       |
| II. Textliche Festsetzungen | (S. 3 - 19)  |
| III. Begründung             | (S. 20 - 46) |

kann. Da die geplante Nutzung den bestehenden, bebauten Charakter weiterhin entsprechen wird, bleiben die allgemeinen Verdrängungswirkungen für die Tier- und Pflanzenwelt bestehen. Das Ortsbild wird durch die Wiedernutzung des Areals aufgewertet, womit jedoch keine Aufwertung des natürlichen Landschaftsbildes zu verbinden ist. Der Standort wird sich dauerhaft wieder in das belebte städtische Gefüge eingliedern. Eine Umkehr des Eingriffes stellt die allgemeine städtische Funktionsfähigkeit in Frage.

### **Ergebnis der Vorprüfung**

Die Festsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt“ bereitet die Zulässigkeit eines Vorhabens in der Bebauungsplanänderung „Kaiserslauterer Straße“ vor, womit gegebenenfalls die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung entsteht.

Das Vorhaben ist unter Pkt. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG einzuordnen, d.h. es handelt sich hier um den Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup> (siehe Pkt. 18.6.2 der Anlage 1) und wird in einem sonstigen Gebieten durch eine Bebauungsplanänderung ermöglicht. Der Schwellenwert von 1.200 m<sup>2</sup> wird durch das Vorhaben überschritten, da die Bebauungsplanänderung eine zulässige Geschossfläche von max. 1.696 m<sup>2</sup> für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb vorbereitet. Deshalb ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltverträglichkeit gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen, wenn das Vorhaben aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Der gesetzlich geregelte Prüfumfang gemäß Anlage 2 des UVP-Gesetzes wurde orientierend abgearbeitet.

Die vorgenommenen Untersuchungen im Rahmen der UVP-Vorprüfung lassen nicht erkennen, dass das Vorhaben erhebliche negative Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter hat. Aus landespflegerischer Sicht bestehen somit keine nachhaltigen Bedenken gegen das Vorhaben. Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann verzichtet werden. Die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden.

## 10. Hinweise auf Fachplanungen

### Vorprüfung der Umweltverträglichkeit

Die Berücksichtigung landespflegerischer Belange erfolgt im Rahmen einer Vorprüfung der Umweltverträglichkeit zum Bebauungsplan. Die Stellungnahme zur Änderungsplanung wurde durch das Ingenieurbüro Monzel und Bernhardt, Rockenhausen erarbeitet.

### Gutachten zur Verträglichkeit eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel

Die Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben zur gewerblichen Entwicklung des Plangebietes erfolgt unter Beachtung der „Auswirkungsanalyse über die Ansiedlungsüberlegungen in der Kaiserslauterer Straße“ (31.10.2008) sowie der „Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Rockenhausen“ (31.10.2008), die von der Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen erarbeitet wurden.

## Anhang: Verfahrensvermerke

---

1. Das Planverfahren zur Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Stadtrates Rockenhausen vom 15. September 2010 eingeleitet. (§ 2 BauGB).
2. Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen, der Begründung und der Umweltverträglichkeitsvorprüfung hat in der Zeit von 28. 10. 2011 (Freitag) bis einschließlich 28. 11. 2011 (Montag) öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27. 10. 2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB). Aus der Bürgerschaft wurde 1 Stellungnahme zu dem Planentwurf vorgetragen.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten TöB wurden mit Schreiben vom 24. 10. 2011 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB). Während der Auslegung gingen 6 Stellungnahmen der Behörden ein.

Die abgegebenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am 19.12.2011 geprüft und abgewägt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.

**Anmerkung:** Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB haben gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig stattgefunden.

4. Der Stadtrat von Rockenhausen hat in seiner Sitzung am 19.12.2011 die 1. Teilbereichsänderung des Bebauungsplan „Kaiserslauterer Straße“ einschließlich den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 24 GemO und § 88 Abs. 1 und 6 LBauO).

Rockenhausen, den \_\_\_\_\_

Für die Stadt Rockenhausen:

\_\_\_\_\_  
Seebald, Stadtbürgermeister

5. Der als Satzung beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes ist in der Kreisverwaltung Donnersbergkreis gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am ..... zur Genehmigung vorgelegt worden.
6. Die Kreisverwaltung Donnersbergkreis hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom ..... Az.: ..... genehmigt.

**7. Ausfertigung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB:**

Der Bebauungsplan bestehend aus Planurkunde vom Dezember 2011, den textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Umweltverträglichkeitsvorprüfung stimmt in allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt und die Verkündung im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Rockenhausen angeordnet.

Rockenhausen, den \_\_\_\_\_

Für die Stadt Rockenhausen:

\_\_\_\_\_  
Seebald, Stadtbürgermeister

### 8. Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am 08.10.15 im Amtsblatt Nr. KW 41 mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, wo der Bebauungsplan von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rockenhausen, den 26.10.2015

Für die Stadt Rockenhausen:

  
  
Seebald, Stadtbürgermeister

Rechtsgrundlage für die Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes "Kaiserslauterer Straße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung, sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).