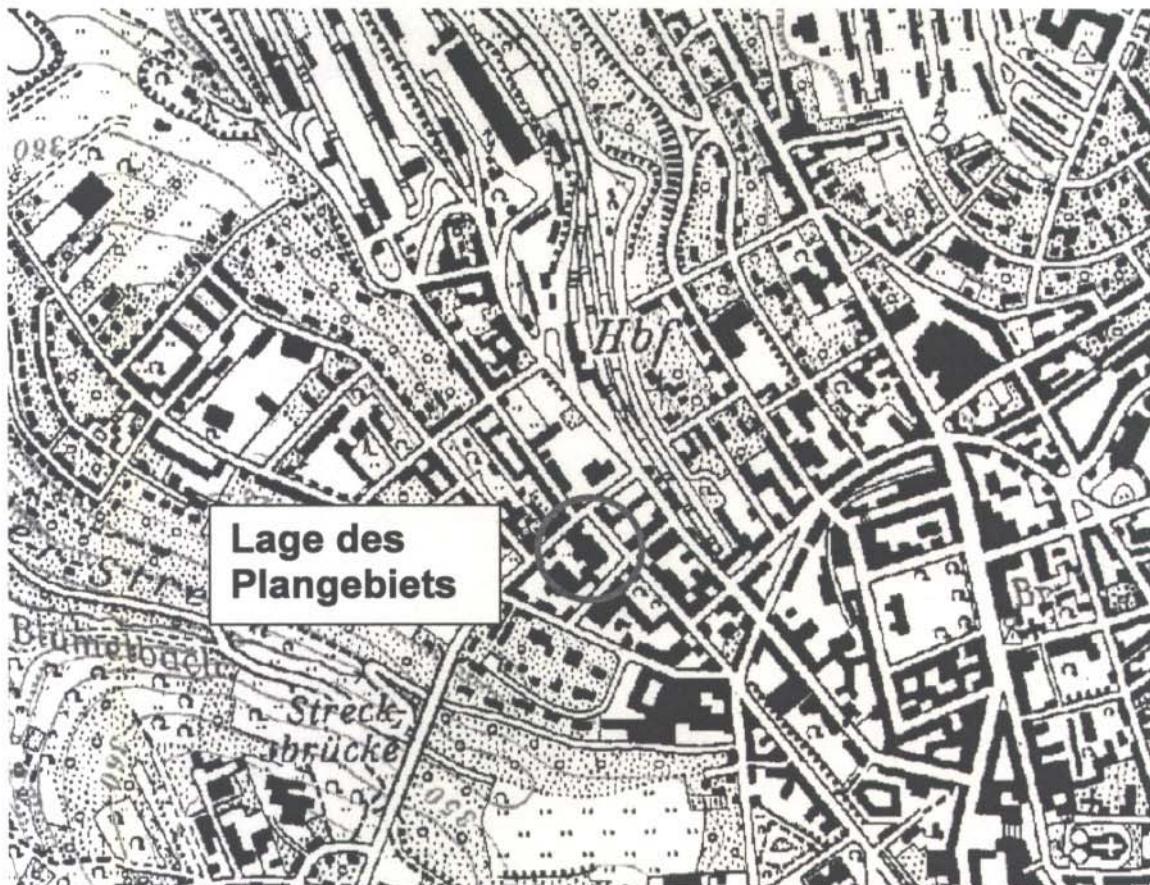




MCC PROJEKT
GESELLSCHAFT FÜR PROJEKTMANAGEMENT
IM WOHN- UND GEWERBEBAU MBH

Vorhabenbezogener Bebauungsplan P 182

„Lebensmittelmarkt an der Teichstraße“



„Begründung“

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB i.V.m. § 12 BauGB

STAND: 26.11.2007
(Verfahrensdaten ergänzt am 05.02.2008)

Inhaltsverzeichnis

I.	<u>Verfahrensdokumentation</u>	5
1	Rechtsgrundlagen	5
2	Verfahren	6
2.1	Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB).....	6
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	6
2.3	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	6
2.4	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	6
2.5	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	6
2.6	Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	7
2.7	Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	7
II.	<u>Wesentliche Inhalte, Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung</u>	8
1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze	8
1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)	8
1.2	Antragssteller und Antrag gemäß § 12 (2) BauGB	9
1.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Planungsgrundsätze	10
2	Plangebiet	10
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich.....	10
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	10
2.3	Planungs- und Standortalternativen.....	11
2.4	Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft	11
2.5	Plangrundlage	11
3	Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen	12
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	12
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)	13
4	Planinhalte des vorhabenbezogenenen Bebauungsplans	15
4.1	Grundsätzliches.....	15
4.2	Art der baulichen Nutzung	16
4.3	Maß der baulichen Nutzung.....	16

4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	16
4.5	Verkehrsflächen.....	17
4.6	Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung.....	17
4.7	Bindungen für Bepflanzungen und Pflanzflächen.....	17
4.8	Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	17
4.9	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	18
4.10	Bestimmungen zum Durchführungsvertrag	18
5	Inhalte des Vorhabenplans und des Durchführungsvertrag	18
5.1	Vorhabenplan	18
5.2	Durchführungsvertrag	19
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
6.1	Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden.....	20
6.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	21
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr.....	21
6.4	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	21
6.5	Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes § 1 (6) Nr.5 BauGB.....	22
7	Planverwirklichung.....	22
7.1	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung.....	22
7.2	Kosten	23
7.3	Flächenbilanz	23
8	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	23
8.1	Frühzeitige Beteiligung nach § 4(1) BauGB (Scoping)	23
8.2	Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.....	24
9	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	25
9.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB.....	25
9.2	Ergebnis der Offenlage nach § 3 (2) BauGB.....	25
9.3	Festlegung des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung	25
III.	<u>Umweltbericht.....</u>	26
1	Einleitung	26
1.1	Erfordernis des Umweltberichts / gesetzliche Vorgaben	26
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	26
1.3	Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und Art der Berücksichtigung bei der Planaufstellung	27

2	Umweltprüfung	27
2.1	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, berücksichtigte Umweltschutzziele und Umweltbelange.....	27
2.2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Anlage 1 Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB	30
2.3	Zusätzliche Angaben nach Anlage 1 Nr. 3 der Anlage 1 zum BauGB	31
3	Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und deren Abwägung.....	33

I. VERFAHRENSDOKUMENTATION

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6))

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert am 18.12.2006 (BGBl. I S. 3180).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

Gemeindeordnung (GemO) Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006 S. 57)

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 S. 387)

Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz (LPIG) in der Fassung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. 2006, S. 93).

Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) Rheinland-Pfalz vom 28.09.2005 (GVBl. 2005 S. 387)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), geändert am 05.04.2005 (GVBl. S. 98)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.9.2005 (GVBl. 2005, S. 387)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)"

2 Verfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Pirmasens hat in seiner Sitzung am 21.05.2007 gemäß Antrag des Vorhabenträgers vom 15.03.2007 / 11.04.2007 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans P 182 beschlossen. Dies wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am 23.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.05.2007 die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 25.06.07 bis 06.07.2007 bei der Stadtverwaltung Pirmasens die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am 23.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Anregungen und Bedenken wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 24.09.2007 gewürdigt.

2.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19.06.2007 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 20.07.2007 aufgefordert. Die Behörden wurden auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 24.09.2007 gewürdigt. Dabei wurden auch Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 festgelegt.

2.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 08.10.2007 unter Bereitstellung des Bebauungsplans, der Textfestsetzungen, der Begründung und des Vorhabenplans im Internet zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.11.2007 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung am 10.12.2007 gewürdigt.

2.5 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Hauptausschuss hat den Entwurf des Bebauungsplans P 182 mit Begründung in seiner Sitzung am 24.09.2007 gebilligt. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung incl. dem Entwurf des Umweltberichts wurde im Zeitraum vom 15.10. bis 16.11.2007 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz, in der Ausgabe vom 06.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 VWGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragssteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die nach § 4 Abs. 1 u. 2 BauGB beteiligten Stellen wurden mit Schreiben vom 08.10.2007 von der Auslegung benachrichtigt.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden vom Hauptausschuss in seiner Sitzung vom 10.12.2007 gewürdigt.

2.6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat von Pirmasens hat in seiner Sitzung am 17.12.2007 den Bebauungsplan P 182 als Satzung beschlossen. Zum Bebauungsplan gehört der vom Hauptausschuss am 10.12.2007 beschlossene Durchführungsvertrag sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB in der Begründung.

2.7 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung / Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde in der Pirmasenser Zeitung und der Rheinpfalz am 09.02.2008 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

II. WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der gegenüber dem im Umbau befindlichen geplanten Kulturzentrum „Forum Alte Post“ zwischen Gasstraße, Teichstraße und Poststraße gelegene Teil des Geländes der Central-Garage Jung wird kaum noch genutzt und liegt weitgehend brach. Der Eigentümer möchte dieses Gelände veräußern. Die dort vorhandenen Baulichkeiten sind sowohl in wirtschaftlicher als auch gestalterischer Hinsicht nicht mehr zeitgemäß, was eine Wiedernutzung erschwert.

Auch in der unmittelbaren Umgebung wurden im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände festgestellt, die in Teilbereichen zu einer Ausweisung eines Sanierungsgebietes führten. Das Gelände der Central Garage liegt jedoch außerhalb des Sanierungsgebietes.

Eine Entwicklung der weitgehend brachliegenden Fläche ist grundsätzlich begrüßenswert.

Die Gewerbebrache befindet sich im unbeplanten Innenbereich, weshalb etwaige Vorhaben (Umnutzung ebenso wie Neubebauung) derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die unmittelbare Umgebung trägt den Charakter eines Mischgebietes (MI).

Das städtebauliche Umfeld weist ein starkes Missverhältnis zwischen raum- und stadtbildprägenden sowie architektonisch ansprechenden Gebäuden einerseits und (zumeist unansehnlichen) Funktionsbauten andererseits auf, die weder durch ihre Kubatur noch durch ihre Anordnung attraktive städtebauliche Räume bilden (können).

Dabei befindet sich die betreffende Fläche in zweierlei Hinsicht an einer **städtebaulich bedeutsamen Stelle**:

1. Lage an einer wichtigen Verkehrsachse (Verbindung Bahnbrücke zur Schäferstraße bzw. zur Streckbrücke). → **Eingangstor** zur Stadt.
2. Lage unmittelbar gegenüber dem stadtbildprägenden **Denkmal „Alte Kraftpost“** und im weiteren Umfeld der Baudenkmäler „Rheinberger“, „Postdreieck“ und „Bauamt“.

Jede Neubebauung / Nachnutzung muss dem ausreichend Rechnung tragen und einen Beitrag zur Verbesserung der städtebaulichen Situation leisten.

Der Abbruch der alten Stadtwerke, der Gebäude auf der Ecke Gasstraße/Teichstraße (heute Central-Garage) und insbesondere der Abbruch des „Dörr“, haben wichtige straßen- und platzprägende Raumkanten genommen. Verblieben und neu entstanden sind flache Funktionsbauten und ungestaltete Areale in der unmittelbaren Nachbarschaft; sie bilden keinen angemessenen städtebaulichen Rahmen mehr.

Die Entwicklung der Teilfläche Central Garage Jung muss deshalb in ein gestalterisches Gesamtkonzept passen. Es ist davon auszugehen, dass in der Umgebung die Raumkanten nicht mehr durch Bauten geschaffen werden können. Als Ersatz sollen Raumkanten jedoch durch Baumreihen geschaffen werden.

Im Oktober 2006 reichte die MCC Projekt Gesellschaft für Projektmanagement, Landauer Straße 41 in Pirmasens, für das brachliegende Gelände der Central Garage Jung eine Voranfrage ein. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen **PLUS-Markt, der in der Voranfrage mit etwa 874 m² Verkaufsfläche und ca. 80 Stellplätzen** angegeben wurde. Damit liegt das Vorhaben über der Grenze zur Großflächigkeit und lässt nach der Regelvermutung Auswirkungen gemäß § 11 befürchten; somit wäre es nicht mehr im vorliegenden Mischgebiet,

sondern nur in einem Kern- oder entsprechenden Sondergebiet zulässig.

Nach den zuletzt geänderten Vorschriften des BauGB ist nach § 34 zu prüfen, ob durch ein Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sind. Demgegenüber soll auch eine verbrauchernahe Versorgung gewährleistet werden (Nahversorgung).

Das Vorhaben wurde der CIMA, die derzeit mit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Pirmasens beauftragt ist, zur Beurteilung vorgelegt. Die Bewertung zeigt sowohl die **Verträglichkeit** mit der Versorgungsfunktion anderer Versorgungsstandorte, als auch dass der Standort geeignet wäre, ein attraktives **Nahversorgungsangebot** für den insoweit nicht besetzten Schachen zu schaffen, zumal die Erreichbarkeit sowohl fußläufig als auch mit dem PKW gut ist.

„Die CIMA empfiehlt die Realisierung des Lebensmittelmarktes zuzulassen, weil ein sehr integriert liegender Standort etabliert wird. Das Vorhaben passt in die grundsätzlichen Empfehlungen zum Einzelhandelskonzept. ...“

Die Verkaufsfläche sollte auf maximal 900 m² begrenzt werden. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Verkaufsfläche ausmachen.“ (Auszug Gutachten CIMA)

Die der ursprünglichen Voranfrage zugrundeliegende Planung zeigte die übliche, architektonisch und städtebaulich wenig attraktive Ausgestaltung des Gebäudes und der Außenanlagen. Vorgelagert ist der notwendige Parkplatz, zunächst nur mit Restflächengrün. Die städtebaulich wünschenswerten Raumkanten werden mit dieser Planung nicht hergestellt.

Stadtplanung und Stadtvorstand stimmen darin überein, dass **zur Verwirklichung des Vorhabens den besonderen gestalterischen und städtebaulichen Anforderungen Rechnung getragen werden** muss. Dies kann nur durch ein entsprechendes bauleitplanerisches Verfahren mit ergänzendem städtebaulichem Vertrag bzw. Durchführungsvertrag in ausreichendem Maße abgesichert werden.

Der Vorhabenträger/Antragssteller (MCC Projekt Gesellschaft für Projektmanagement) hat sich in den ersten Abstimmungsgesprächen grundsätzlich bereit erklärt, den besonderen Anforderungen Rechnung zu tragen und am 15.03.2007 bereits ein geändertes Konzept vorgelegt, in das mehrere Vorgaben eingearbeitet wurden:

- stärker an der Umgebung orientierte architektonische Gestaltung
- Ersatz der nicht mehr vorhandenen baulichen Raumkanten durch Baumreihen
- veränderte Zufahrtssituation.

Nach Auskunft des Vorhabenträgers wird das architektonische Konzept samt Freiflächengestaltung / Begrünung vom Betreiber (PLUS) mitgetragen.

Der Vorhabenträger ist bereit, ein Verfahren nach § 12 BauGB durchzuführen.

1.2 Antragssteller und Antrag gemäß § 12 (2) BauGB

Vorhabenträger bzw. Antragssteller ist die **MCC PROJEKT Gesellschaft** für Projektmanagement im Wohn- und Gewerbebau mbH, Landauer Str. 41, 66953 Pirmasens.

Manfred Cronauer, Geschäftsführer der MCC PROJEKT Gesellschaft, erklärte gegenüber dem Stadtplanungsamt im Abstimmungsgespräch vom 15.03.07, er als Antragssteller sei bereit und in der Lage sowohl die Planung (vorhabenbezogener Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan incl. Durchführungsvertrag) als auch das Vorhaben (Errichtung eines Lebensmittelmarktes und der zugehörigen Freiflächen) durchzuführen. Die MCC sei noch nicht Eigentümer des Geländes, aber es bestünde ein belastbarer Optionsvertrag zum Erwerb des Grundstücks, so dass bis zum Abschluss des Verfahrens die MCC Eigentümer der Grundstücke sein wird.

Dies ist als **Antrag gemäß § 12 (2) zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens** anzusehen.

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung / Planungsgrundsätze

Der **vorhabenbezogene Bebauungsplan** dient in erster Linie der Vorbereitung und Verwirklichung des aktuell geplanten Vorhabens. Der Bebauungsplan soll sich jedoch - ähnlich einem sonstigen Bebauungsplan – auf rahmengebende Festsetzungen beschränken, so dass auf Basis des § 12 (3a) BauGB spätere Änderungen/Ergänzungen des Durchführungsvertrages und des Vorhabens möglich sind.

Bei dem **Vorhaben** handelt es sich um den Neubau eines Lebensmittelmarktes des Unternehmens PLUS, der einen Beitrag zur Verbesserung der Nahversorgungssituation v.a im Bereich des Schachens leisten soll (s.a. Kapitel 1.1 sowie 6.1)

Zu den im Planverfahren zu beachtenden Aspekten gehören insbesondere:

- Regelung der Ein- und Ausfahrt
- Gutachten und Bodensanierung im Bereich der nicht sanierten Tankstelle (Altstandort)
- Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzung zur Sicherung der Nahversorgung unter Vermeidung von Auswirkungen nach § 11 (3) BauNVO
- Freiflächengestaltung / Begrünung nach städtebaulichen Gesichtspunkten
- Abgestimmtes architektonisches Konzept zur Einbindung in die Umgebung

Zur Verwirklichung des Vorhabens sind der vollständige Abriss der stillgelegten Auto-Werkstatt und eine Bodensanierung erforderlich.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein **Durchführungsvertrag**, der neben den ohnehin erforderlichen Inhalten wie Kostenübernahme und Durchführungsfrist insbesondere Regelungen bezüglich der architektonischen und städtebaulichen Gestaltung enthalten soll.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst sind neben der Festsetzung als MI rahmengebende Festsetzungen zu treffen, wie die Beschränkung auf max. 900m² Verkaufsfläche insgesamt und max. 10% der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente.

Hinweis: Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung erforderlich; allerdings beschränkt sich die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung auf die **erheblichen** Umweltauswirkungen (§2 (4) und § 12 (1) Satz 2 BauGB).

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Nordosten von der Teichstraße, im Nordwesten von der Gasstraße und im Südosten von der Poststraße umgrenzt. Die Verkehrsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches.

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Pirmasens und umfasst die Flurstücke Nr. 2470, 2470/2, 2476, 2476/3, 2464 und 2469/4 mit einer Gesamtfläche von 4816 m².

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Derzeit befindet sich eine stillgelegte Autowerkstatt im Plangebiet, welche abgerissen werden soll. Die dazu gehörige Tankstelle wurde bereits vor längerer Zeit still gelegt. Die noch auf dem Grundstück befindlichen Anlagenteile werden im Zuge der Freimachung des Gesamtgeländes zurückgebaut.

2.3 Planungs- und Standortalternativen

Eine Prüfung von **Standortalternativen** wurde nicht vorgenommen, da der Vorhabenträger MCC Projekt GmbH ohnehin nur auf einen ihm (vertragsrechtlich) verfügbaren Standort zurückgreifen kann. Kundenorientierte Aspekte sowie logistische Vorgaben des Betreibers grenzen die Möglichkeit von Standortalternativen weiter ein. Darüber hinaus befürwortet das Gutachten der CIMA die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am vorgesehenen Standort, gerade auch im Hinblick auf die Verbesserung der Nahversorgungssituation.

Aufgrund der Größe des Grundstücks und der Vorhabenbezogenheit sind keine „grundsätzlichen“ **Planungsalternativen** möglich.

Der gemäß der vorliegenden Planung dargestellte Standort des Gebäudes parallel zur Poststraße wurde unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Ausnutzung des Gesamtgrundstücks sowie logistischer und kundenorientierter Aspekte gewählt.

Die Platzierung des Gebäudes in einem anderen Grundstücksbereich hätte die Erstellung einer gleichzeitig funktionalen und optisch ansprechenden Parkplatzanlage nicht ermöglicht.

Den städtebaulichen Aspekten wird durch eine ansprechende architektonische Gestaltung und der Erstellung einer Baumreihe (Hochstamm) entlang der Gas- und Teichstraße Rechnung getragen, welche die auf den Nachbargrundstücken vorwiegend strassenbegleitende Bebauung bzw. Begrünung aufgreift.

2.4 Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten im Plangebiet und in der Nachbarschaft

Es bestehen 3 Baulisten im Bereich des Vorhaben und Erschließungsplanes:

- Auf dem Flurstück Nr. 2464 sind mittels Baulast 31 PKW-Stellplätze für die Centralgarage Jung, Bahnhofstraße 49, gesichert (lfd. Nr. 445). Diese Stellplätze können anderweitig nachgewiesen werden. (siehe Abwägung)
- Für Flurstücks Nr. 2469/4 und 2469/3 ist eine auf der Grenze befindliche Brandwand gesichert (lfd. Nr. 388). Diese Baulast bleibt bestehen und stellt kein Hindernis dar.
- Für Flurstücks Nr. 2469/4 + 2464 ist eine Verschmelzung der Grundstücke gesichert (lfd. Nr. 389). Diese Baulast stellt kein Hindernis dar und kann gelöscht werden, sobald die Flurstücke 2469/4, 2464, 2476, 2476/3, 2470/2, und 2470, wie vom Vorhabenträger beabsichtigt, verschmolzen werden,

2.5 Plangrundlage

Planungsgrundlage des Bebauungsplanes ist der Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 06.09.2006 ergänzt durch digitale Tiefbaudaten der Stadt Pirmasens zum Umfeld Teichstraße (Stand Feb. 2007) und digitalisierte Daten aus städtischem Orthofoto.

3 Übergeordnete Planungen und vorhandene planungsrechtliche Darstellungen und Festsetzungen

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Im Landesentwicklungsprogramm III Rheinland-Pfalz vom 05.08.1995 und im Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz vom 08.11.2004 sind die allgemeinen Ziele der Raumordnung festgelegt, die bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich nur in zentralen Orten (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.

Gemäß LEP III sind hierbei Betriebe mit mehr als 2000 m² Geschoßfläche in der Regel nur in Mittel- und Oberzentren zulässig (Kapitel 3.4.1.3, S. 90).

Die Verträglichkeit mit anderen Versorgungsbereichen und die Nahversorgungsfunktion des Vorhabens wurden durch das Gutachten der CIMA festgestellt (s.a. Kapitel 1.1 sowie 6.1). Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum LEP.

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz 2004 (RROP) enthält zur Sicherung der flächendeckenden Versorgung auch und gerade im ländlichen Bereich Schwellenwerte der Kaufkraftabschöpfung für den großflächigen Einzelhandel für den kurzfristigen Bedarf in den Nahbereichen. Der Schwellenwert für Pirmasens beträgt 5%. Der RROP enthält folgende Zielvorgabe, die nicht im Rahmen der kommunale Abwägung überwunden werden kann:

„Ein Vorhaben ist aus Sicht des zentralörtlichen Versorgungsgefüges zulässig, wenn der festgesetzte Schwellenwert nicht überschritten wird; bei mehreren Vorhaben ist die Summenwirkung maßgebend“.

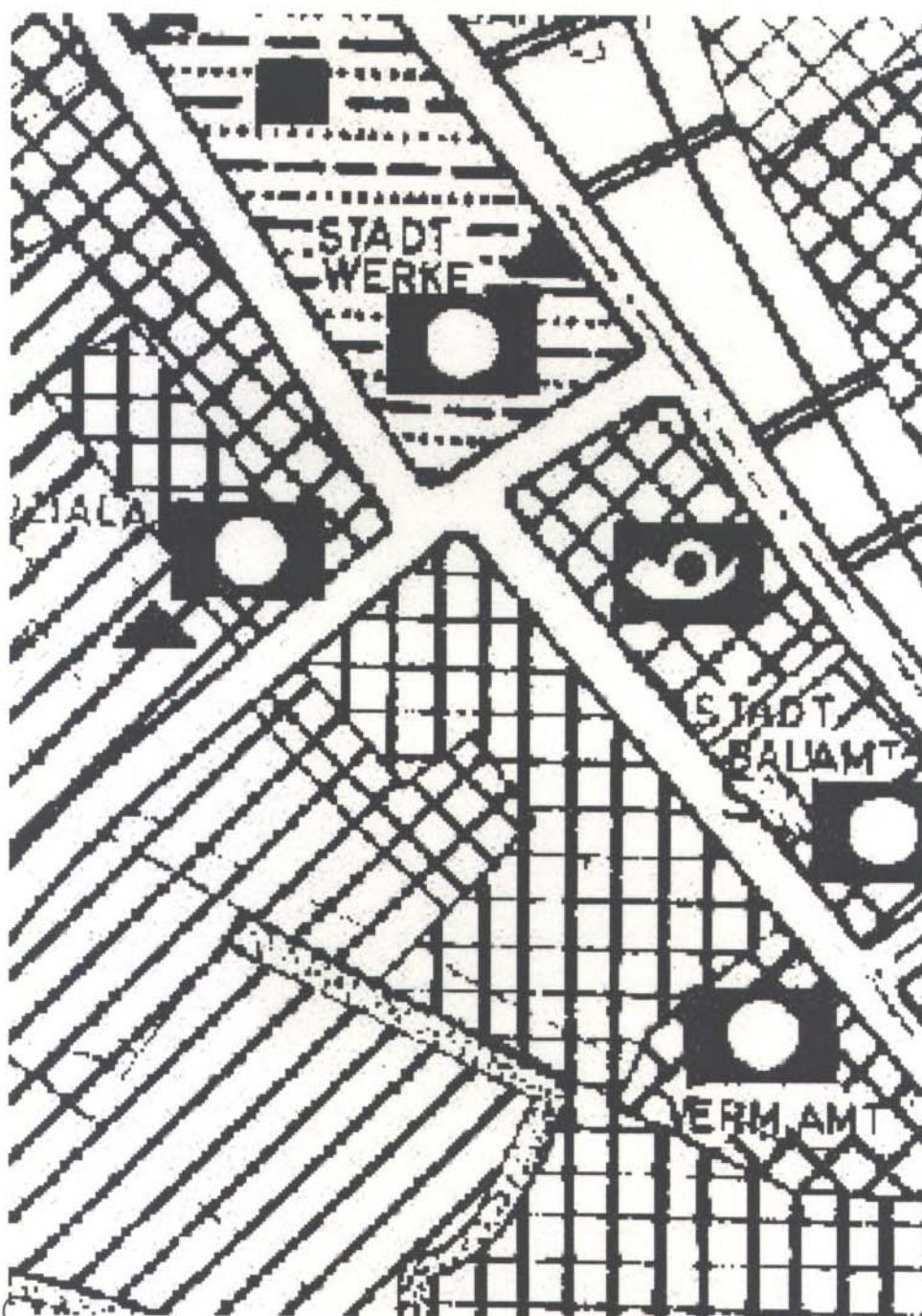
Bei Überschreitung des Schwellenwertes ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB wurde der Oberen Landesplanung eine Schwellenwertermittlung vorgelegt. Aus dieser ist zu erkennen, dass durch das Vorhaben die 5%-Schwelle der Kaufkraftabschöpfung im Nahbereich nicht überschritten wird.

Gemäß Antwortschreiben der Oberen Landesplanung vom 05.11.2007 bestehen gegen den geplanten Markt in der Teichstraße keine Bedenken.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1982 enthält für die durch das Vorhaben betroffenen Flächen die Kennzeichnung „Gewerbegebiete“. In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich u.a. Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Bahnflächen. Die (häufig kleinteiligen) Darstellungen des FNP orientierten sich an den damaligen Gegebenheiten und sind inzwischen weitgehend überholt (Beispiel: entfallene/geänderte Nutzungen: Sozialamt, Post, Stadtwerke, Bahnflächen). Die Darstellungen können an dieser Stelle nicht als planerische Zielvorgabe angesehen werden.



Der aktuelle FNP-Entwurf sieht für den Vorhabenbereich eine Darstellung als gemischte Bauflächen vor; was der derzeitigen Prägung des Gebietes als Mischgebiet entspricht. Aufgrund des Planungsstandes kann der FNP-Entwurf jedoch nur bedingt herangezogen werden, denn es fand noch keine Beteiligung der Gremien, der Öffentlichkeit und der Behörden statt.



Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB jedoch die Möglichkeit den FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Obwohl es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist sein Zweck dem eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung vergleichbar. Der Zweck wird in §13 Abs. 1 Satz1 BauGB als „Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ angegeben.

Darüber hinaus ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß dem neu eingefügten §12 Abs. 3a BauGB eine Gebietsfestsetzung nach der BauNVO vorgesehen, die der derzeitigen Prägung des Gebietes entspricht (MI).

Aus genannten Gründen kann der FNP auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich. Auch eine Genehmigung nach § 10 Abs.2 BauGB ist nicht erforderlich.

4 Planinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

4.1 Grundsätzliches

Innerhalb der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht nach § 12 Abs. 3a BauGB die Möglichkeit, auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Änderungen/Ergänzungen auf der Ebene des Durchführungsvertrages (und des dazugehörigen Vorhabenplanes) vorzunehmen, ohne erneut ein bauleitplanerisches Verfahren durchzuführen.

Schlussfolgerungen:

Unter diesen Voraussetzungen sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan - ähnlich einem qualifizierten Bebauungsplan - alle Festsetzungen enthalten, die die generellen Zulässigkeitsvoraussetzungen für das geplante Vorhaben (oder mögliche spätere Änderungen/Ergänzungen) regeln. Auf der Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplan und des Durchführungsvertrag erfolgt eine weitere Konkretisierung.

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollte daher gewährleistet werden, dass die im bauleitplanerischen Verfahren ermittelten und zu berücksichtigenden privaten und öffentlichen Belange in ihren Grundsätzen „gesichert“ sind. Auf der Ebene des Durchführungsvertrages / des Vorhabenplanes können insbesondere jene Vereinbarungen vorgenommen werden, die

- üblicherweise nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sind und daher regelmäßig nicht den Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 und 4 BauGB unterliegen,
- die Festsetzungen des Bebauungsplanes für das jeweilige Vorhaben konkretisieren und ergänzen (z.B. auch nach Anwendung des § 11 oder des §12 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinde nicht auf die Anwendung des § 9 BauGB beschränkt ist).

Im Folgenden sind zunächst die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans erläutert und begründet:

4.2 Art der baulichen Nutzung

Durch die vorhandenen Nutzungen sind das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung als Mischgebiet geprägt. Das Vorhabengebiet kann aufgrund seiner geringen Größe keinen eigenen Gebietstyp ausprägen, sondern soll in seinen Nutzungsmöglichkeiten der Umgebung weitgehend entsprechen. Das derzeitige Vorhaben sieht einen Lebensmittelmarkt vor, doch sind - z.B. im Falle einer späteren Nutzungsaufgabe - auch andere Nutzungen denkbar. Daher beschränkt sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht auf die ausschließliche Festsetzung eines Lebensmittelmarktes.

Da das geplante Vorhaben die Grenze zur Großflächigkeit überschreitet, werden konkretisierende Festsetzungen getroffen, um Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO auszuschließen. In der gutachterlichen Stellungnahme der CIMA vom Dez 2006 wird empfohlen, das Vorhaben anzusiedeln, allerdings sollte eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf 900 m² und der zentrenrelevanten Randsortimente auf 10% stattfinden. Unter diesen Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, dass Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu befürchten sind. Das Gutachten stellt darüber hinaus fest, dass „die Realisierung eines Lebensmittelmarktes auf dem Areal der ehemaligen ‚Centralgarage‘ ein attraktives Nahversorgungsangebot für den Stadtteil Schachen schafft“. Damit der Standort auch tatsächlich dem Ziel einer Nahversorgung dient, sollen nur Einzelhandelsvorhaben zulässig sein, die auf mindestens 50% der Verkaufsfläche ein nahversorgungsrelevantes Sortiment aufweisen.

Vergnügungsstätten werden generell ausgeschlossen, da sich das Plangebiet an einer städtebaulich bedeutsamen Stelle befindet und das in unmittelbarer Nachbarschaft gelegene Kulturzentrum „Forum Alte Post“ einen besonderen Schutz bedarf (Vgl. Kapitel II 1.1). Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten soll das in der Regel damit verbundene äußere Erscheinungsbild und das häufig nicht unproblematische Klientel aus der unmittelbaren Umgebung des Kulturzentrums ferngehalten werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Für GRZ und GFZ werden die nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenzen für Mischgebiete übernommen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal III festgesetzt, abgeleitet aus der Umgebung wo 2-4-geschossige Gebäude vorhanden sind.

Innerhalb der rahmensetzenden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Möglichkeit erhalten bleiben eine städtebaulich prägendere Bebauung umzusetzen, als dies ein eingeschossiger Lebensmittelmarkt - wie im derzeitigen Vorhabensplan vorgesehen - leisten kann. Eine (Nach)verdichtung mit Mischgebietsnutzungen und durch raumbildende Gebäude soll möglich sein.

Eine strenge Begrenzung der Gebäude durch die Festlegung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe über den Bebauungsplan scheint derzeit nicht erforderlich.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen definiert. Diese wurden so ausgebildet, dass entlang der Straßen raumbildende Gebäude entstehen können. Die zwingende Festsetzung mittels Baulinien wird als nicht praktikabel angesehen. Die vorgesehenen Baumreihen sollen ein Mindestmaß an Raumkanten gewährleisten.

Für das Gebiet wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Aus der Umgebung lässt sich eher eine geschlossene Bebauung ableiten, jedoch ist dies vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung / des geplanten Baukörpers (freistehender eingeschossiger Lebensmittelmarkt) und der Erschließungssituation nicht praktikabel.

4.5 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan enthält keine öffentlichen Verkehrsflächen, regelt jedoch im erforderlichen Maß den Anschluss des Vorhabengebiets an die öffentlichen Verkehrsflächen. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und aus Gründen des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit wird entlang der Gasstraße, im unmittelbaren Kreuzungsbereich Gasstr/Teichstr und zur Einmündung an der Poststraße hin, die Ein- und Ausfahrt durch die Festsetzung von Pflanzflächen unterbunden.

Ergänzend wird an der Teichstraße ein Bereich zur Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

4.6 Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung

Ausnahmsweise können in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen zugelassen werden, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Zu diesen Nebenanlagen soll auch eine Trafostation gehören, die der Versorgung des Forums Alte Post dient, da deren Unterbringung auf dem Postgelände nur schwer möglich ist. Eine Beschränkung der Zulässigkeit auf die überbaubaren Grundstücksflächen ist weder praktikabel noch erforderlich.

4.7 Bindungen für Bepflanzungen und Pflanzflächen

Die Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung und der Pflanzflächen dienen

- aus gestalterischen und ökologischen Gründen der Sicherung einer Mindestbegrünung auf den privaten Flächen,
- der Schaffung von Raumkanten durch eine Allee aus hochstämmigen Bäumen als Ersatz für nicht mehr vorhandene und nur bedingt wiederherstellbare bauliche Raumkanten,
- der Regelung der Ein- und Ausfahrten entlang der Gas- und Teichstraße (s.a. 4.6) und
- der Gewährleistung eines ausreichenden „Wurzelraumes“ für die Alleebahme.

4.8 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Aus Kapitel II 1.1 und 1.3 ist zu entnehmen, dass sich aus der städtebaulichen Situation besondere Anforderungen an die Gestaltung des Bauvorhabens, der zugehörigen Freiflächen und der Werbeanlagen ergeben.

Die Festlegung der Gestaltung wird weitgehend auf den Durchführungsvertrag und die zugehörigen Pläne und Beschreibungen (Vorhabenplan) übertragen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält lediglich die Bestimmung, dass eine entsprechende Festlegung erfolgen muss und diese mit der Stadt abzustimmen ist. Vor allem im Hinblick auf die nach § 12 Abs. 3a BauGB möglichen nachträglichen Änderungen werden weitergehende gestalterische Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst als nicht sinnvoll erachtet, da hier eine gesamtheitliche Betrachtung und Bestimmung aller möglichen Vorhabensvarianten mit ihrer Wirkung auf die Umgebung nicht gewährleistet werden kann.

Im Bebauungsplan selbst werden lediglich Regelungen bezüglich der Werbeanlagen aufgenommen, da deren Gestaltung und Wirkung auf die Umgebung generell eingeschätzt werden kann.

4.9 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Auf dem Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befanden sich früher unter anderem eine Tankstelle und Kfz-Werkstatt mit Waschanlage.

Im Rahmen der orientierenden Erkundungen durch die umweltgeotechnik gmbh (UGG) wurden zum Teil massive Belastungen des Untergrundes durch Vergaserkraftstoffe im Bereich der ehemaligen Tankstelle sowie Kontaminationen im Untergrund der Waschhalle, Stempelbühnen und Lackierhalle festgestellt. Die maximal gemessenen Konzentrationen bewegen sich in einer Größenordnung von 1600 mg/kg TS für die Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und 210 mg/kg TS für die aromatischen Kohlenwasserstoffe (AKW).

Die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten Böden wurden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

4.10 Bestimmungen zum Durchführungsvertrag

Diese Bestimmungen richten sich nach dem neu ins BauGB eingefügten § 12 Abs. 3a BauGB. Danach ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen, dass unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind ausdrücklich zulässig.

Hieraus ergeben sich unseres Erachtens andere Wirkungen bzw. erforderliche Inhalte hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit nachträglich durchgeführte Änderungen am Durchführungsvertrag oder ein neuer Durchführungsvertrag (nach Satzungsbeschluss) Regelungen zu allen bei der Aufstellung als wesentlich erachteten Inhalten trifft, werden in den Textfestsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtende Vertragsinhalte vorgegeben (allgemeine, nicht detaillierte Vorgaben), die neben den ohnehin erforderlichen Regelungen wie Durchführungsfristen aufgenommen werden müssen.

5 Inhalte des Vorhabenplans und des Durchführungsvertrag

5.1 Vorhabenplan

Beschreibung des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorliegenden Vorhabenplans:

Bei dem **Vorhaben** handelt es sich um den Neubau eines Lebensmittelmarktes des Unternehmens PLUS mit einer Grund- und Geschoßfläche von 1084 m². Die Verkaufsfläche von ca. 777 m² bietet eine nahversorgungsrelevante Sortimentsmischung von mindestens 50%. Der Sortimentsschwerpunkt liegt bei Lebensmitteln und die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen gemäß den Festsetzungen 10% der Verkaufsflächen nicht überschreiten.

Der Markt kann bzgl. Waren sortiment, Warenpräsentation und Größe der Verkaufsfläche als Nahversorgungsmarkt eingestuft werden. In das neue Marktgebäude soll ein Backshop mit einer

Verkaufsfläche von ca. 41 m² integriert werden, der an einen eigenständigen Betreiber vermietet wird. Im direkten Umfeld des Marktes sind ca. 80 Stellplätze geplant.

Vorgesehen ist ein zusammenhängendes Gebäude mit Flachdach in den Ausmaßen von ca. 25 m Breite x 45 m Länge mit einem Geschoss und einer Gebäudehöhe von ca. 5,50 m. Das Gebäude soll entlang der Poststraße mit einem Abstand von ca. 37 m zur Teichstraße errichtet werden.

Das Gebäude wird in Stahlbeton- Skelettbauweise mit außenliegenden Stützen erstellt. Die Fassade des Gebäudes wird aus Stahlbeton- Sandwichelementen mit umlaufenden Scheinfugen gefertigt. Die Nordostseite des Gebäudes erhält eine Speziallackierung ähnlich RAL 3009 (Oxidrot), die restlichen Fassadenflächen werden in RAL 9002 (Grauweiß) oder ähnlich gestrichen. Die Glasfassade bzw. Eingangsanlage wird in Leichtmetall- bzw. als Pfosten-Riegel-Konstruktion ausgeführt. Die Stahlbetonstützen, die Scheinfugen und die Profile der Glasfassade werden in RAL 7016 (Anthrazitgrau) oder ähnlich ausgeführt. Die Fahrgassen werden in ungefastem Betonstein-Pflaster, Farbe Betongrau, verlegt. Die Stellplätze werden ebenfalls in ungefastem Betonstein-Pflaster, Farbe Anthrazit ausgeführt. Als Werbeanlagen sind insgesamt 4 selbstleuchtende Werbetransparente an der Fassade vorgesehen sowie ein Hinweisschild im Einfahrtsbereich als auch ein Pylon an der Gasstraße. Die Grünflächen der Außenanlage werden gärtnerisch angelegt und insgesamt 14 hochstämmige großkronige Laubbäume entlang der Gas- und Teichstraße gepflanzt.

Für den Betrieb des Marktes und des Backshops sollen insgesamt ca. 15 Personen beschäftigt werden. Im Lebensmittelmarkt sollen dabei 2 Vollzeitbeschäftigte und 8-10 Teilzeitbeschäftigte im Schichtbetrieb eingesetzt werden. Für den Backshop sind 3 Teilzeitbeschäftigte im Schichtbetrieb vorgesehen.

5.2 Durchführungsvertrag

Beschreibung des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorliegenden Durchführungsvertrags:

Der Durchführungsvertrag enthält folgende maßgeblichen Regelungen:

1. Durchführungsfristen:

- Einreichung eines vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrags spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,
- Baubeginn spätestens 12 Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung und
- Fertigstellung innerhalb von 12 Monaten.
- Bepflanzung spätestens in der der Baufertigstellung nachfolgenden Pflanzperiode.

2. Der Stadt wird – außerhalb der Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes - eine **Mitnutzung der Stellplätze für Veranstaltungen im „Forum Alte Post“** eingeräumt. Im Falle und während der Nutzung durch die Stadt übernimmt diese die Verkehrssicherungspflicht. Die Stadt übernimmt (auf eigene Kosten) nach der Nutzung die Reinigung der begrünten Außenanlagen und der Stellplatzanlage.

3. Der Vorhabenträger verpflichtet eine **Umspannanlage**, die zur Versorgung der Liegenschaft „Alte Post“ und zur Versorgung des umliegenden Netzbereiches, u.a. auch des Lebensmittelmarktes, für die Nutzung durch die Stadt/Stadtwerke unterzubringen und die Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) bei dem Grundbuchamt zu veranlassen.

4. Auch nach Durchführung des Vorhabens dürfen Maßnahmen wie Bau- Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen (z.B. farbliche Veränderung der Fassade) nur mit Zustimmung der Stadt durchgeführt werden.

5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich einem Erwerber der Grundstücksflächen im Vorhabengebiet u.a. auf die Einhaltung der Anforderungen nach Punkt 2, 3 und 4 zu verpflichten. Der Vorhabenträger verpflichtet sich weiterhin, dem Erwerber aufzuerlegen, bei einer Weiterveräußerung den dann in Betracht kommenden Erwerber entsprechend zu verpflichten.
6. Der Vorhabenträger übernimmt die erforderlichen **Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen** (Freilegung des Grundstücks und Maßnahmen der Bodensanierung).
- 7. Kostentragung**
 - Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
 - Vor Herstellung der Umspannanlage/Trafostation ist eine separate Regelung zur Tragung der Kosten zwischen Stadtwerken, dem Vorhabenträger und der Stadt zu treffen.
8. Ein **Wechsel des Vorhabenträgers** bedarf der Zustimmung der Stadt
9. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder der Baugenehmigung nach § 33 BauGB eine **Finanzierungsbestätigung** einer der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Bank vorzulegen. Aus ihr muss die Bonität des Vorhabenträgers zur Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen hervorgehen.
10. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder der Baugenehmigung nach § 33 BauGB den Nachweis vorzulegen, dass er befugt ist in der vorgesehenen Art über das Grundstück zu verfügen (**Verfügungsnachweis**). Dies kann durch den Nachweis des Eigentums an Grund und Boden, den Nachweis eines Erbbaurechts oder den Nachweis der Eintragung der Vormerkungen im Grundbuch erfolgen.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden

Die CIMA kommt in ihrer gutachterlichen Stellungnahme vom Dez 2006 zu dem Schluss, dass der Standort „auf dem Areal der ehemaligen ‚Centralgarage‘ zwischen Gas-, Post- und Teichstraße ... als integrierte Standortlage aufzufassen“ ist. Im Gutachten heißt es weiter:

„Der Markt wird sowohl fußläufig als auch mit dem PKW erreichbar sein. Der Grundstückszuschnitt und die Bebauung im Standortumfeld sind Garanten dafür, dass nur ein Markt in der beschriebenen Dimensionierung realisiert werden kann. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dem Areal der ehemaligen ‚Centralgarage‘ bedeutet darüber hinaus die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes.“

Die Realisierung eines Lebensmittelmarktes auf dem Areal der ehemaligen ‚Centralgarage‘ schafft ein attraktives Nahversorgungsangebot für den Stadtteil Schachen. Der bestehende Kaufkraftabfluss von 3,6 Mio. € in der Warengruppe ‚Lebensmittel / Reformwaren‘ kann deutlich reduziert werden. Je nach Attraktivität des konkreten Betreiberkonzeptes dürfte bis zu 50 % des Kaufkraftabflusses gebunden werden.

Gleichzeitig dürfte sich auch Bevölkerung aus der nördlichen Kernstadt auf diesen neuen Nahversorger hin orientieren. Der sich potenziell ansiedelnde Lebensmittelmarkt dürfte bei einer Verkaufsfläche von rd. 875 m² [entsprechend dem der Stellungnahme zugrundeliegenden ersten Entwurf] eine Umsatzerwartung von 3,7 Mio. € realisieren.

Die CIMA empfiehlt die Realisierung des Lebensmittelmarktes zu zulassen, weil ein sehr integriert liegender Standort etabliert wird. Das Vorhaben passt in die grundsätzlichen Empfehlungen zum Einzelhandelskonzept. Der neue Wettbewerber wird die Versorgungsfunktion anderer Versorgungsstandorte nicht gefährden. Im Kleinräumigen Kontext bedeutet die Etablierung des Lebensmittelmarktes eine deutliche Aufwertung der Versorgungsinfrastruktur für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche. ...

Die Verkaufsfläche sollte auf maximal 900 m² begrenzt werden. Zentrenrelevante Randsortimente dürfen maximal 10 % der Verkaufsfläche ausmachen.“

6.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in einer innerstädtischen Fläche und überplant keine ökologisch wirksame Flächen im Außenbereich. Die Gründstücke sind in der Ist-Situation zu mehr als 90% versiegelt und weisen keinen Baumbestand vor.

Aufgrund der geplanten Situation ergibt sich ein Grünflächenanteil von 20% mit insgesamt 14 geplanten straßenbekleidenden Baumpflanzungen.

Somit stellt die geplante Maßnahme keine Verschlechterung der Ist-Situation dar und somit keinen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Die Anbindung des Lebensmittelmarktes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt in der Teichstraße. Aufgrund der topographischen Situation ist ein Anschluss über die Poststraße kaum möglich.

Die Lage und Größe der Zu- und Abfahrt an der Teichstraße wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt so gewählt, dass ein ausreichender Abstand sowohl zur Kreuzung an der Gasstraße als auch zur Poststraße gewährleistet wird. Das vorhandene Verkehrsnetz kann den entstehenden zusätzlichen Verkehr aufnehmen.

Die Ein- und Ausfahrtradien wurden mit R= 5 m gewählt. Die Befahrbarkeit der Ein- und Ausfahrt für PKW ist damit ohne Benutzung der 2. Fahrspur der Teichstraße möglich.

Eine negative Auswirkung auf den fließenden Verkehr und das geplante Bauvorhaben ist nicht zu erwarten.

Durch das Angebot von ca. 80 Stellplätzen wird auch dem ruhenden Verkehr in ausreichendem Maße Rechnung getragen. Durch die Möglichkeit, die Stellplätze auch bei gelegentlichen Veranstaltungen im Forum Alte Post zu nutzen, kann auch von einer Verbesserung der Parkraumsituation ausgegangen werden.

6.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft kann an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden; ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Stromversorgung: Auf dem Gelände des Lebensmittelmarktes soll im Bereich des angrenzenden Grundstücks, Flurstück Nr. 2469/3, eine von der Stadt

und den Stadtwerken gemeinsam genutzte Umspannanlage errichtet werden. Die Umspannanlage dient zur Versorgung der Liegenschaft „Alte Post“ (städtischer Anteil) und zur Versorgung des umliegenden Netzbereiches, u.a. auch des Lebensmittelmarktes.

FernwärmeverSORGUNG: Die Versorgung des Lebensmittelmarktes mit Fernwärme ist von der Teichstraße aus möglich.

Gasversorgung: Die Gasversorgung kann aus der Poststraße erfolgen.

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung kann ebenfalls aus der Poststraße erfolgen.

Abwasser: Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den städtischen Kanal in der Teichstraße unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksanschlüsse.

6.5 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes § 1 (6) Nr.5 BauGB

Im Umfeld des Denkmals „Alte Kraftpost“ wurde die Architektur des geplanten Vorhabens ebenso wie die Gestaltung der Freianlagen und der Werbeanlagen in Abstimmung mit dem jeweiligen Fachbehörden der Stadt Pirmasens entwickelt. Belange der vorhandenen Baukultur und des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt.

7 Planverwirklichung

7.1 Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung

Auf dem Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befanden sich früher unter anderem eine Tankstelle und Kfz-Werkstatt mit Waschanlage. Aus der Vornutzung resultiert ein Altlastenverdacht. Es wird von einem Altstandort im Sinne von §2 (6) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen.

Zu den genannten Verdachtsflächen wurde durch die umweltgeotechnik gmbh (UGG) zunächst eine historische Recherche durchgeführt. Als Ergebnis der historischen Erkundung konnten altlastenrelevante Teilflächen lokalisiert werden.

Eine detaillierte Bewertung der Altlastensituation und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurde durch die umweltgeotechnik gmbh (UGG) auf der Grundlage orientierender Untergrunderkundungen vorgenommen.

Auf Grundlage der orientierenden Erkundung wurde ein Sanierungskonzept ausgearbeitet. Danach sollen die durch den Betrieb einer Tankstelle und Kfz-Werkstatt mit Waschanlage verunreinigten Böden im Zuge der Gesamtbaumaßnahme durch Auskoffern beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Zur Freimessung der Sanierungsbereiche sind laut Schreiben der Stadtverwaltung Pirmasens, Untere Wasserbehörde, vom 15.12.2006 die Sanierungszielwerte der Zielebene 1 (oSW1) zugrunde zu legen. Das Sanierungskonzept ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Eine Dokumentation der Sanierung wird durch die umweltgeotechnik GmbH (UGG) erstellt und den zuständigen Behörden zugeleitet.

Der vorhandene Gebäudebestand wird im Zuge der Realisierung des Vorhabens abgebrochen.

7.2 Kosten

Aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst ergeben sich keine unmittelbaren Kosten für die Stadt, da die vorhandenen verkehrlichen und technischen Erschließungsanlagen ausreichen und auch keine sonstigen öffentlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Die Kosten zur Planung und Durchführung des Vorhabens trägt der Vorhabenträger, so beispielsweise auch die Kosten für die erforderliche Absenkung der Bordsteine im Ein- und Ausfahrtsbereich.

Grundsätzlich können im Durchführungsvertrag ergänzende Regelungen getroffen werden, die Kosten für die Stadt auslösen. (Beispielsweise für die Nutzung des Parkplatzes bei Veranstaltungen im Forum Alte Post).

Im Durchführungsvertrag, der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung vorliegt, sind jedoch keine Regelungen enthalten, die der Stadt aufgrund des Vorhabens Kosten verursachen. Jedoch kommen voraussichtlich Kosten für die Errichtung der Trafostation auf die Stadt zu; dies ist jedoch gesondert zwischen der Stadt, den Stadtwerken und dem Vorhabenträger zu regeln. Im Falle der Nutzung des Parkplatzes durch die Stadt entstehen Kosten im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und für Reinigung während und nach den Veranstaltungen.

7.3 Flächenbilanz

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Mischgebiet mit rund 4800 m² festgesetzt. Davon sind 20% gärtnerisch anzulegen. Öffentliche Verkehrsflächen sind nicht festgesetzt.

Durch das geplante Vorhaben ergibt sich für das Hauptgebäude eine **Grundflächenzahl von 0,23**. Rechnet man die Fahrgassen- und Stellplatzfläche zur Grundfläche hinzu, ergibt sich die maximal zulässige GRZ **von 0,8**, d.h. ca. 80 % der Grundstücksfläche werden mit baulichen Anlagen überbaut.

8 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

8.1 Frühzeitige Beteiligung nach § 4(1) BauGB (Scoping)

In der Zeit vom 25.06. – 20.07.2007 wurde die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB** durchgeführt (Anschreiben vom 19.06.2007). Dabei wurden 46 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben (darunter auch Nachbargemeinden), wovon 37 antworteten.

Der weit überwiegende Teil (20) hat weder Einwände noch Hinweise vorgebracht. 6 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange haben ausschließlich allgemeine Hinweise aufgeführt oder auf Handlungsbedarf im Rahmen der Baugenehmigung und Maßnahmendurchführung hingewiesen.

Für das Bebauungsplanverfahren relevante Stellungnahmen wurden lediglich in 11 Fällen abgegeben.

Im Ergebnis der Abwägung wurde im Bebauungsplan eine Fläche für die Unterbringung einer Umspannanlage/Trafostation incl. der Flächen für die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte untergebracht.

Aufgrund der Stellungnahme der Oberen Landesplanung wurde die Kaufkraftabschöpfung ermittelt bzw. die Einhaltung des Schwellenwertes nachgewiesen. Eine entsprechende

Dokumentation wird im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB der oberen Landesplanung vorgelegt.

Drei Stellungnahmen bezogen sich auf die vorhandenen Altlasten. Im Auftrag des Vorhabenträgers erfolgte zunächst eine historische Recherche durch die umweltgeotechnik gmbh (UGG). Anschließend wurde eine „Orientierende Erkundung“ durchgeführt. Im Bebauungsplan wurden auf dieser Basis die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Sanierungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt (Sanierungskonzept). Dies ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sondern erfolgt im Zuge der Realisierung der Baumaßnahme.

Infolge der Stellungnahme der Regionalstelle Gewerbeaufsicht wurden Öffnungszeiten und Anlieferungszeiten abgestimmt, die im Mietvertrag ihren Niederschlag finden sollen. Der Vorhabenplan wurde in zwei Punkten angepasst: Einbau ungefassten Pflaster in den Fahrgassen und Montage des Verflüssigers auf das Rampendach. Gemäß gutachterlicher Stellungnahme des Ingenieurbüros Genest und Partner vom 28.08.07 ist keine wesentliche Erhöhung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels durch das Vorhaben zu erwarten.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Bauantrag vorgelegt, der einen neuen Stellplatznachweis für die Betriebsteile der Centralgarage Jung an der Bahnhofstraße 36 und 39 enthält. Nach erfolgter Genehmigung kann die entsprechende Baulast Nr. 445 gelöscht werden, die im Bereich des Vorhabenplans 31 Stellplätze für die Central Garage sichert.

Der empfohlene Zugang für Fußgänger von der Poststraße aus kann wegen des Höhenunterschiedes nicht umgesetzt werden.

Infolge der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurden die grünordnerischen Textfestsetzungen ergänzt und die Pflanzliste angefügt.

Den eingebrochenen Stellungnahmen konnte weitgehend entsprochen werden. Grundsätzliche, nicht auszuräumende Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Das „Scoping“ brachte nur hinsichtlich der vorhandenen Bodenverunreinigungen Hinweise auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen. Eine darüber hinausgehende Umweltprüfung ist daher nicht erforderlich.

8.2 Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

In der Zeit vom 15.10. bis 16.11.2007 wurde die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** durchgeführt (Anschreiben vom 08.10.2007). Dabei wurden 14 Behörden und Träger öffentlicher Belange angeschrieben, wovon 6 antworteten.

In den Stellungnahmen wurden keine abwägungserheblichen Anregungen und Bedenken vorgebracht. In den meisten Fällen wurde eine ausdrückliche Zustimmung zur Planung bzw. zum Abwägungsergebnis aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Ausdruck gebracht. Die SGD Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz empfiehlt darüber hinaus im Zuge der Baumaßnahmen die Aufstellung eines Rückbaukonzeptes und bittet um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren.

9 Beteiligung der Öffentlichkeit

9.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

In der Zeit vom 25.06. – 06.07.2007 wurde die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB** durchgeführt. Dabei wurde nur von einem Ehepaar der Hinweis auf die rückwärtige Grenzbebauung an der Schachenstraße 30 vorgebracht, welche beim Abriss der Nachbargebäude zu berücksichtigen ist. Gegen den Bebauungsplan wurden keine Einwände vorgebracht.

9.2 Ergebnis der Offenlage nach § 3 (2) BauGB

In der Zeit vom 15.10. bis 16.11.2007 wurde die **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB** durchgeführt (Offenlage). Ein Ehepaar hat sich (verspätet) informiert. Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

9.3 Festlegung des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung

Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden auch dazu aufgefordert, sich über den Ihrer Ansicht nach erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der **Umweltprüfung** zu äußern („Scoping“).

Die Umweltprüfung kann sich dabei auf die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung beschränken. Im Ergebnis des Scopings kann eine Erheblichkeit nur hinsichtlich der vorhandenen Bodenverunreinigungen festgestellt werden.

Anhand der Ergebnisse des Scopings hat der Hauptausschuss in seiner Sitzung vom 24.09.07 den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) Satz 2 BauGB wie folgt festgelegt:

„Durch das Vorhaben selbst sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die eine Umweltprüfung erfordern. Der Umweltbericht kann sich auf die Darstellung der vorhandenen Bodenverunreinigungen und die Überprüfung der möglichen Auswirkungen auf Boden und Wasser beschränken. Die durchgeführte orientierende Erkundung liefert für die Ebene der Bebauungsplanung hinreichende Erkenntnisse.“

→ siehe folgenden Teil III der Begründung

III. UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Erfordernis des Umweltberichts / gesetzliche Vorgaben

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem gesonderten Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten, der als eigenständiger Teil der Begründung des Bebauungsplanes beizufügen ist.

Die Gemeinde legt nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Zur Vorbereitung werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert („Scoping“ nach § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Liegen Landschaftspläne oder Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g (z.B. Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts) vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen nach § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB heranzuziehen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB).

Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeföhrten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden, wenn für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeföhr wird („Abschichtungsregelung“).

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, haben die Gemeinden die Aufgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, welche auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten (§ 4c BauGB). Sie nutzen dabei die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden. Unterstützend unterrichten die Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

(Anlage 1 Nr. 1a der Anlage 1 zum BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant ein Gebiet im Innenbereich und setzt ein Mischgebiet mit einer Größe von rund 4800m² einer GRZ von 0,8 fest. 20% der Fläche sind gärtnerisch anzulegen.

Der darauf basierende Vorhabenplan umfasst einen Lebensmittelmarkt, der der Nahversorgung dienen soll, einschließlich der dafür erforderlichen Stellplätze. Die architektonische Gestaltung sowie die Größe der Baumaßnahme gliedert sich in das bestehende Stadtbild in Punktobstgebäude, Feuerwehr sowie die alte Bausubstanz ein. Die geplante Baumallee entlang der

Straße dient zur Herstellung von Raumkanten in Fortführung der noch vorhandenen Straßenrandbebauung. Dies auch in Weiterführung der bereits ausgeführten Parkplatzgestaltung im Bereich der Teichstraße.

1.3 Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und Art der Berücksichtigung bei der Planaufstellung

(Anlage 1 Nr. 1b der Anlage 1 zum BauGB)

Für das betroffene Gebiet sind keine Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen festgelegt, bzw. das Gebiet wird nicht durch einschlägige Fachpläne erfasst.

Die bei der Aufstellung berücksichtigen Fachgesetze können dem Teil I Punkt 1 der Begründung entnommen werden. Hinsichtlich der Behandlung der nicht für die Umweltprüfung relevanten Belange wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2 Umweltprüfung

2.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, berücksichtigte Umweltschutzziele und Umweltbelange

Die Umweltprüfung beschränkt sich auf die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen **erheblichen** Umweltauswirkungen der Planung, wobei insbesondere die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Umweltbelange zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 25.06. – 20.07.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, zu den erforderlichen Inhalten der Umweltprüfung Stellung zu nehmen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für mögliche Beeinträchtigungen von europäischen Schutzgebieten keine Anhaltspunkte vorliegen.

Eine Erheblichkeit der Umweltauswirkungen ergab sich ausschließlich hinsichtlich der Beeinträchtigung des Schutzzieles nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a durch die vorhandenen Bodenverunreinigungen/Altlasten.

Der Umweltprüfung liegen diesbezüglich folgende Unterlagen zu Grunde, die auf erhebliche Umweltauswirkungen schließen lassen:

- Schreiben der Stadtverwaltung Pirmasens „Altlasten, Bodenschutz; Stellungnahme zur Bauvoranfrage „Teichstraße 27, Errichtung Lebensmittelmarkt“ vom 15.12.2006
- Schreiben der Unteren Wasserbehörde „Vollzug der Wassergesetze; Ihre Tankstelle auf Ihrem Betriebsgelände Teichstraße 27-33“ vom 24.11.2003
- Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion „Vollzug der Wasser-, Abfall- Und Bodenschutzgesetze; Sanierung der Tankanlage der Firma Centralgarage Jung GmbH, Pirmasens, Teichstraße 27-33“ vom 21.01.2004
- Schreiben der Unteren Wasserbehörde „Vollzug der Wassergesetze; Sanierung Ihrer Tankstelle auf dem Betriebsgelände Teichstraße 27-33 in Pirmasens“ vom 05.02.2004

- Untersuchungsbericht der IBL Umwelt- und Biotechnik GmbH vom 18.10.2001, Bearbeitungs-Nr. 2012908.MH
- Historische Recherche der umweltgeotechnik GmbH (UGG) vom 28.06.2007, Berichtsnummer G20070030
- Stellungnahme des zuständigen Fachamtes vom 03.07.2007 im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB
- Orientierende Erkundung der umweltgeotechnik GmbH (UGG) vom 17.08.2007, Berichtsnummer G20070031

Erläuterung:

Auf dem Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befanden sich früher unter anderem eine Tankstelle und Kfz-Werkstatt mit Waschanlage. Aus der Vornutzung resultiert ein Altlastenverdacht. Es wird von einem Altstandort im Sinne von §2 (6) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ausgegangen.

Zu den genannten Verdachtsflächen wurde durch die umweltgeotechnik gmbh (UGG) zunächst eine historische Recherche durchgeführt. Als Ergebnis der historischen Erkundung konnten altlastenrelevante Teilflächen lokalisiert werden.

Eine detaillierte Bewertung der Altlastensituation und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurde auf der Grundlage orientierenden Untergrunderkundungen vorgenommen. Die durch den Betrieb einer Tankstelle und Kfz-Werkstatt mit Waschanlage verunreinigten Böden sollen im Zuge der Gesamtausmaßnahme durch Auskoffern beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Zur Freimeßung der Sanierungsbereiche sind laut Schreiben der Stadtverwaltung Pirmasens, Untere Wasserbehörde, vom 15.12.2006 die Sanierungszielwerte der Zielebene 1 (oSW1) zugrunde zu legen. Eine Dokumentation der Sanierung wird durch die umweltgeotechnik GmbH (UGG) erstellt und den zuständigen Behörden zugeleitet.

2.1.1 Umfang der Umweltprüfung

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zum Bebauungsplan P182/401 nach § 2 Abs. 4 BauGB und unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Belange wie folgt festgelegt:

Tabelle 1:

BauGB	Umweltbelang	Zu prüfen (ja/nein)	Begründung / Ergänzende Hinweise
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	ja	s.a. Punkt 2.1 Beschränkung auf die Auswirkungen auf Boden und Wasser, weil innerstädtische Lage
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	nicht Teil entsprechender Schutzgebiete
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c	umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten

BauGB	Umweltbelang	Zu prüfen (ja/nein)	Begründung / Ergänzende Hinweise
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d	umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	nein	keine erhebliche Auswirkungen zu erwarten
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	im Rahmen der Bodensanierung und des Abbruchs der vorhandenen Bebauung werden die Abfälle getrennt und fachgerecht entsorgt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		Keine (erheblichen) Auswirkungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g	Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	nein	kein Hinweis / keine (erheblichen) Auswirkungen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	Keine (erheblichen) Auswirkungen / kein Hinweis auf bindende Rechtsverordnung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d	nein	Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes sind nicht erkennbar
§ 1a Abs. 2	zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	Entwicklung im Innenbereich keine weitere Bodenversiegelung
	Sonstige zu berücksichtigende Umweltbelange / Eingriffe in Natur und Landschaft		

2.1.2 Prüfmethoden und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Tabelle 2:

BauGB	Umweltbelang	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a	Auswirkungen Boden, Wasser	Die Prüfmethoden beschränken sich auf Aufschluss und chemische Analysen von Bodenproben. Die Erkundung entspricht der Anforderung einer „orientierenden Erkundung“. Grundwasser wurden im Rahmen der Erkundungen nicht aufgeschlossen. Eine unmittelbare Beurteilung des Schutzgutes ist derzeit nicht möglich.

2.1.3 Räumlicher Umfang der Umweltprüfung

Der räumliche Umfang der Umweltprüfung umfasst das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung.

2.2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Anlage 1 Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB

Die Bewertung des Umweltzustands nach Verwirklichung des Vorhabens ("Planfall") im Vergleich zum Zustand bei Nichtdurchführung der Planung (Prognosenullfall) ist maßgebend für die Abwägung bzw. die Zulassungsfähigkeit eines geplanten Vorhabens. Eventuell vorhandene Vorbelastungen können dabei berücksichtigt werden.

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)

(Anlage 1 Nr. 2a der Anlage 1 zum BauGB)

Auf dem Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befanden sich früher unter anderem eine Tankstelle und Kfz-Werkstatt mit Waschanlage. Als Ergebnis der historischen Erkundung konnten Altlastenrelevante Teilflächen lokalisiert werden. Eine detaillierte Bewertung der Altlastensituation und der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wurde durch die umweltgeotechnik gmbh (UGG) auf der Grundlage orientierender Untergrunderkundungen vorgenommen.

Im Rahmen der orientierenden Erkundungen wurden zum Teil massive Belastungen des Untergrundes durch Vergaserkraftstoffe (MKW, AKW) im Bereich der ehemaligen Tankstelle sowie Kontaminationen im Untergrund der Waschhalle, Stempelbühnen und Lackierhalle festgestellt. Die maximal gemessenen Konzentrationen bewegen sich in einer Größenordnung von 1600 mg/kg TS für die Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und 210 mg/kg TS für die aromatischen Kohlenwasserstoffe (AKW).

Die belasteten Böden konnten horizontal und vertikal weitgehend abgegrenzt werden. Ca. 1000 m² sind betroffen. Das gesamt zu bewegende Volumen beträgt ca. 2500 m³.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

(Anlage 1 Nr. 2b der Anlage 1 zum BauGB)

Bei Nichtdurchführung der Sanierungsmaßnahme kann eine latente Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Die festgestellte nachteilige Veränderung des Schutzgutes Boden bliebe erhalten.

Bei Nichtdurchführung der Sanierungsmaßnahme kann eine latente Gefährdung des Grundwassers durch Kohlenwasserstoffe (MKW, AKW) nicht ausgeschlossen werden. Eine Migration der organischen Schadstoffe hätte eine massive Grundwasserverunreinigung (Gefährdung der Trinkwasserversorgung) zur Folge.

Die festgestellte nachteilige Veränderung des Schutzgutes Boden bliebe erhalten. Bei zukünftigen Umnutzungen wäre eine maßgebliche Exposition der Umweltschadstoffe nicht ausgeschlossen.

2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)

(Anlage 1 Nr. 2b der Anlage 1 zum BauGB)

Bei Durchführung der Maßnahme, unter Einhaltung des von der Unteren Wasserbehörde geforderten Sanierungszielwertes der Zielebene 1 (oSW1), ist eine Beeinträchtigung der

Schutzwerte Mensch, Grundwasser, und Boden nicht mehr gegeben. Eine multifunktionale Nutzung des Areals ist somit zukünftig möglich.

2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

(Anlage 1 Nr. 2c der Anlage 1 zum BauGB)

Auf Grundlage orientierender Erkundungen der Altlastensituation wurde durch die umweltgeotechnik GmbH (UGG) ein Sanierungskonzept ausgearbeitet.

Dieses sieht vor, die durch den Betrieb einer Tankstelle und Kfz-Werkstatt mit Waschanlage verunreinigten Böden im Zuge der Gesamtbaumaßnahme durch Auskoffern zu beseitigen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Zur Freimessung der Sanierungsbereiche sind die Sanierungszielwerte der Zielebene 1 (oSW1) einzuhalten. Eine Dokumentation der Sanierung wird durch die umweltgeotechnik gmbh (UGG) erstellt und den zuständigen Behörden zugeleitet.

2.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

(Anlage 1 Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB)

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der geringen Größe des Plangebietes ergeben sich nur bedingt alternative Planungsmöglichkeiten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Mischgebiet festgesetzt, was auch der Prägung des Gebietes durch die umgebenden Nutzungen entspricht. Das Sanierungsziel ermöglicht die vielfältige Nutzung, die aufgrund der Gebietsfestsetzung vorgegeben ist.

Eine Alternative zur Auskofferung der verunreinigten Böden ist aufgrund der detaillierten Bewertung der Altlastensituation durch die umweltgeotechnik GmbH (UGG) und der fachtechnischen Bewertung durch die SGD Süd, RS WAB vom 21.01.2004 nicht gegeben.

2.3 Zusätzliche Angaben nach Anlage 1 Nr. 3 der Anlage 1 zum BauGB

2.3.1 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

(Anlage 1 Nr. 3a der Anlage 1 zum BauGB)

In der Zeit vom 29.06.07 bis 05.07.07 wurden zur Erkundung der Schichtenfolge im Untersuchungsgebiet 30 kleinkalibrige Bohrungen BS mit einem tragbaren Bohrgerät abgeteuft.

Die Kleinrammbohrungen sind in den Verwitterungstonen ausgerammt. Die maximale Aufschlussstiefe der schweren Rammsondierungen bewegt sich deutlich unterhalb der Bohrtiefen. Ursache können dünne Sandsteinbänke im Verwitterungsprofil des oberen Buntsandsteins sein, welche mit der schweren Rammsonde durchschlagen werden können, wohingegen die kleinkalibrigen Bohrungen auf ihrer Oberseite stecken bleiben. Die Sondierungen DPH 30 und DPH 31 zeigen auch bis 5 m unter aktueller GOK keinen unüberwindbaren Sondierwiderstand an.

Es wurden Schwarzdeckenproben entnommen und zur Beurteilung einer möglichen Teerhaltigkeit teilweise einer quantitativen Prüfung unterzogen. Diese zeigt keine Teerhaltigkeit an.

Aus den Kleinrammbohrungen wurden schichtbezogene Bodenproben entnommen, in Glasbehälter abgefüllt, luftdicht verschlossen und teilweise zur Analytik an das chemische Labor AGROLAB, Bruckberg, geliefert.

Die eingesetzten Analyseverfahren orientieren sich an den Vorgaben des ALEX-Merkblattes 04 herausgegeben von der LfUG Oppenheim.

2.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

(Anlage 1 Nr. 3b der Anlage 1 zum BauGB)

Aufgrund der geplanten zeitnahen Sanierung durch Dekontamination, des vorgegebenen Sanierungszielwertes der Zielebene 1 (oSW1) und der ordnungsgemäßen Entsorgung der verunreinigten Böden sind nach Durchführung der Maßnahme keine erheblichen Auswirkungen mehr zu erwarten, die eine entsprechende Überwachung erfordern. Ein Monitoring ist daher nicht erforderlich.

2.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(Anlage 1 Nr. 3c der Anlage 1 zum BauGB)

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung und der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich für das geplante Vorhaben – die Errichtung eines Lebensmittelmarktes – nur hinsichtlich eines Belanges Hinweise auf mögliche erhebliche Umweltauswirkungen:

Aufgrund der früheren Nutzung als Tankstelle und KFZ-Werkstatt mit Waschanlage waren bedenkliche **Bodenverunreinigungen** (Altlastenverdacht) zu erwarten. Dies hat sich bei den daraufhin veranlassten Bodenuntersuchungen bestätigt.

Die Umweltprüfung kann sich auf die Darstellung und Untersuchung dieses Belanges beschränken, da keine Hinweise auf sonstige erhebliche Umweltauswirkungen vorliegen.

Auf Basis der Bodenuntersuchungen (orientierende Erkundung) konnten die belasteten Teilflächen und die Art der Bodenverunreinigungen für die Ebene der Bebauungsplanung hinreichend bestimmt werden. Auf Vorschlag des Gutachters sollen die verunreinigten Böden im Zuge der Gesamtbaumaßnahme durch Auskoffern beseitigt und ordnungsgemäß entsorgt werden. In diesem Zusammenhang ist mit der zuständigen Fachbehörde das Sanierungskonzept abzustimmen.

Bei Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist, unter Einhaltung des von der Unteren Wasserbehörde geforderten Sanierungszielwertes der Zielebene 1 (oSW1) - was einer nahezu vollständigen Entfernung der Bodenverunreinigungen entspricht -, eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Grundwasser, und Boden nicht mehr gegeben. Eine multifunktionale Nutzung des Areals ist somit zukünftig möglich und Voraussetzung für die Errichtung des Lebensmittelmarktes.

Ohne das geplante Vorhaben und bei Nichtdurchführung der Sanierungsmaßnahme kann eine latente Gefährdung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden. Die festgestellte nachteilige Veränderung des Schutzgutes Boden bliebe erhalten.

Dies spricht für die Durchführung des geplanten Vorhabens, da hierdurch eine eindeutige Verbesserung der Umweltsituation eintritt. Ein Monitoring ist nicht erforderlich, da nach Durchführung der Maßnahme keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt mehr zu erwarten sind.

3 Zusammenfassende Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange und deren Abwägung

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans P 182 wurden folgende Sachverhalte berücksichtigt:

Eine Prüfung von **Standortalternativen** wurde nicht vorgenommen, da der Vorhabenträger MCC Projekt GmbH ohnehin nur auf einen ihm (vertragsrechtlich) verfügbaren Standort zurückgreifen kann. Aufgrund der Größe des Grundstücks und der Vorhabenbezogenheit sind auch keine „grundsätzlichen“ **Planungsalternativen** möglich.

Die Platzierung des Gebäudes in einem anderen Grundstücksbereich hätte die Erstellung einer gleichzeitig funktionalen und optisch ansprechenden Parkplatzanlage nicht ermöglicht.

Den städtebaulichen Aspekten wird durch eine ansprechende architektonische Gestaltung und der Erstellung einer Baumreihe (Hochstamm) entlang der Gas- und Teichstraße Rechnung getragen, welche die auf den Nachbargrundstücken vorwiegend strassenbegleitende Bebauung bzw. Begrünung aufgreift.

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** wurden in 11 Fällen für das Bebauungsplanverfahren relevante Stellungnahmen abgegeben, darunter betrafen mehrere die gleichen Sachverhalte.

Im Ergebnis der Abwägung wurde im Bebauungsplan eine Fläche für die Unterbringung einer Umspannanlage/Trafostation incl. der Flächen für die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte untergebracht.

Aufgrund der Stellungnahme der Oberen Landesplanung wurde die Kaufkraftabschöpfung ermittelt bzw. die Einhaltung des auf Ebene der Regionalplanung vorgegebenen Schwellenwertes nachgewiesen.

Drei Stellungnahmen bezogen sich auf die vorhandenen Altlasten. Im Bebauungsplan wurden die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die Sanierungsmaßnahmen werden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden festgelegt (Sanierungskonzept). Dies ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sondern erfolgt im Zuge der Realisierung der Baumaßnahme.

Infolge der Stellungnahme der Regionalstelle Gewerbeaufsicht wurden Öffnungszeiten und Anlieferungszeiten abgestimmt, die im Mietvertrag ihren Niederschlag finden sollen. Der Vorhabenplan wurde in zwei Punkten angepasst: Einbau ungefassten Pflaster in den Fahrgassen und Montage des Verflüssigers auf das Rampendach. Eine wesentliche Erhöhung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels durch das Vorhaben ist nicht zu erwarten.

Infolge der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wurden die grünordnerischen Textfestsetzungen ergänzt und die Pflanzliste angefügt.

Den eingebrachten Stellungnahmen konnte weitgehend entsprochen werden. Grundsätzliche, nicht auszuräumende Bedenken wurden nicht vorgebracht.

Im Rahmen der **Behördenbeteiligung** nach § 4 (2) BauGB wurden keine abwägungserheblichen Stellungnahmen abgegeben.

Im Ergebnis der **Umweltprüfung** wurde festgestellt, dass bei Durchführung des Vorhabens hinsichtlich der vorhandenen Bodenverunreinigungen eine deutliche Verbesserung gegenüber der bestehenden Situation erreicht wird. Sonstige Belange mit erheblichen Umweltauswirkungen wurden nicht festgestellt.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung** nach § 3 (1) und (2) BauGB wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.