

Bebauungsplan

Fronhof II – 1. Teiländerung

Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Stadt Bad Dürkheim

Mannheimer Str. 24
67098 Bad Dürkheim

Abwägungssynopse zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 28.05.2026

Bearbeitung:



FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 1
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 16.04.2024		Frist zur Stellungnahme bis 31.05.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gaben Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ab:

Lfd.-Nr.	Name	Antwort mit Schreiben vom
1	IHK Pfalz	20.05.2024
2	Verbandsgemeinde Deidesheim	07.05.2024
3	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion – Außenstelle Schulaufsicht	17.04.2024
4	Gemeindeverwaltung Haßloch – FB2 Bauen und Umwelt	24.04.2024
5	Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH	17.04.2024
6	Creos Deutschland GmbH	26.04.2024
7	Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Untere Naturschutzbehörde	13.05.2024
8	Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Untere Wasserbehörde	18.04.2024
9	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße – Stadtplanung	14.05.2024
10	SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	14.05.2024
11	Deutsche Telekom Technik GmbH	18.04.2024
12	Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Bauverwaltung	13.05.2024
13	Landesbetrieb Mobilität Speyer	29.04.2024
14	SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	22.04.2024

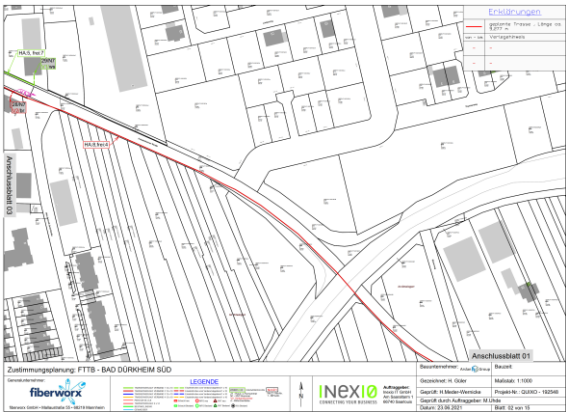
Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 2
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 16.04.2024		Frist zur Stellungnahme bis 31.05.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

1.	<p>IHK Pfalz <u>Schreiben vom 20.05.2024:</u></p> <p>Bei dem geplanten Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Somit ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.</p> <p>Nach dem LEP IV sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe bis 2.000qm Verkaufsfläche grundsätzlich nur in zentralen Orten angesiedelt werden (Zentralitätsgebot). Bad Dürkheim erfüllt als Mittelzentrum im Sinne der Landesplanung und der Einordnung im Regionalen Raumordnungsplan Rhein-Neckar grundsätzlich die Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.</p> <p>Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz legt in den Zielen 58 und 59 fest, dass großflächiger Einzelhandel nur in städtebaulich integrierten Bereichen („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) und an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig ist. Die Abgrenzung und Begründung dieser Bereiche ist insbesondere in Mittel- und Oberzentren in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen, die in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen sind.</p> <p>Vorliegend handelt es sich zunächst um einen nicht integrierten Standort. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch kein finales und abgestimmtes Einzelhandelskonzept vor. Dies ist aus unserer Sicht Voraussetzung für eine Genehmigung des Vorhabens. Gerade in einem sensiblen Raum, wie das Plangebiet, erscheint eine enge Abstimmung mit den regionalen Nachbarn notwendig, insbesondere dann, wenn von den Zielen der Landesplanung abgewichen werden soll.</p>	<p>Konsequenz/Begründung:</p> <p>Das Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Dürkheim wurde am 29.10.2024 beschlossen und dient als zugrundeliegendes Konzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Gemäß im Rahmen des Vorhabens durchgeführter Auswirkungsanalyse („Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Lebensmittelmarkt, Bad Dürkheim – imakomm Stand 10/2023) handelt es sich um einen integrierten Standort. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Abstimmung mit den Nachbarkommunen erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, es wurden in diesem Rahmen keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p>
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 3
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 16.04.2024		Frist zur Stellungnahme bis 31.05.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

<p>Als Maßstab für den Verstoß gegen das im LEP IV ausgeführte Nichtbeeinträchtigungsgebot stellt die OVG Koblenz auf das zu § 34 Abs. 3 BauGB vertretene 10%-Kriterium ab. Zwar zeigen die Berechnungen, dass das vorliegende Vorhaben zu fast keinen Überschreitungen der 10% Umsatzverteilung führt, jedoch sieht die IHK Pfalz hier Sorge, dass es insbesondere vor dem Hintergrund der jüngsten Entwicklungen im Einzelhandel zu spürbaren Beeinträchtigungen führen kann. Vor allem in der Nahversorgungslage Gewerbegebiet Bruch mit 11% Umsatzverteilung zu Lasten der Wettbewerber, ist dies kritisch zu sehen. In der Gesamtbetrachtung aller angrenzenden Zonen (Bad Dürkheim, Wachenheim und weiteres Umland) ist die Umverteilungsquote in einem noch annehmbaren Durchschnitt.</p> <p>Das Kongruenzgebot wird das für Gesamtvorhaben eingehalten. Insgesamt stammen ca. 77% der Umsätze aus Bad Dürkheim. Zudem zeigen die jüngsten Kaufkraftzahlen (2024) das Bad Dürkheim mit einem Einzelhandelskaufkraftindex von 108,2 überdurchschnittlich gut aufgestellt ist.</p> <p>In der Gesamtbetrachtung erscheint der IHK Pfalz die Errichtung eines neuen Lebensmittelmarktes erstmal unkritisch, vorausgesetzt in absehbarer Zukunft das Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Dürkheim finalisiert und abgestimmt wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die fachgutachterlich ermittelte Auswirkungsanalyse kommt zusammenfassend bzgl. des Nichtbeeinträchtigungsgebotes/ Beeinträchtigungsverbot zum Ergebnis, dass von keiner Gefährdung der einzelnen Nahversorgungsstandorte im Stadtgebiet der Stadt Bad Dürkheim auszugehen ist.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die eingegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>2. Verbandsgemeinde Deidesheim <u>Schreiben vom 07.05.2024:</u></p> <p>Nach Prüfung des mit Datum vom 16.04.2024 vorgelegten Entwurfs zum Bebauungsplan „Fronhof II, 1. Teiländerung Sondergebiet Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ der Stadt Bad Dürkheim teilen wir Ihnen mit, dass hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungssituation der Verbandsgemeinde Deidesheim zu erwarten sein dürften. Im Ergebnis werden daher seitens der Verbandsgemeinde Deidesheim und der ihr angehörenden Gemeinde keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Konsequenz/Begründung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung/Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die eingegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 4
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 16.04.2024		Frist zur Stellungnahme bis 31.05.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

3.	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Außenstelle Schulaufsicht <u>Schreiben vom 17.04.2024:</u> Belange der Schulaufsicht sind vom BP nicht be- rührt. Aus Sicht der Schulbehörde bestehen keine Bedenken.	Konsequenz/Begründung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung/Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Beschlussvorschlag: Die eingegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.	Gemeindeverwaltung Haßloch FB2 – Bauen und Umwelt <u>Schreiben vom 24.04.2024:</u> Seitens der Gemeinde Haßloch werden zum o.g. Verfahren keine Anregungen oder Bedenken vorge- tragen.	Konsequenz/Begründung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung/Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Beschlussvorschlag: Die eingegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5.	inexio Informationstechnologie und Telekommu- nikation GmbH <u>Schreiben vom 17.04.2024</u> Im angefragten Bereich befinden sich derzeit Lei- tungen unseres Unternehmens. 	Konsequenz/Begründung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde der Geltungsbereich angepasst. Die im Schreiben vom 17.04.2024 dargelegten Leitungsverläufe der inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH befinden sich nunmehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die bestehenden Leitungsverläufe werden im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Baumaßnahmen berücksichtigt. Der Leitungsträger ist frühzeitig in die konkrete Bau- und Erschließungsplanung einzubeziehen, um Beeinträchtigungen der vorhandenen Infrastruktur zu vermeiden. Eine weitergehende Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Beschlussvorschlag: Die eingegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.	Creos Deutschland GmbH <u>Schreiben vom 26.04.2024:</u> Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im ange- fragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutsch- land GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.	Konsequenz/Begründung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung/Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Beschlussvorschlag: Die eingegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 5
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 16.04.2024		Frist zur Stellungnahme bis 31.05.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

7.	Kreisverwaltung Bad Dürkheim Untere Naturschutzbehörde <u>Schreiben vom 13.05.2024:</u> Da es sich um eine Änderung handelt, die zunächst keine größeren Auswirkungen auf Naturschutzbelange hat, sehe ich von einer Stellungnahme zunächst ab und bitte um erneute Beteiligung, sobald der Umweltbericht vorliegt.	Konsequenz/Begründung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung/Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren konkretisiert, eine entsprechende erneute Beteiligung erfolgt im Rahmen der TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Beschlussvorschlag: Die eingegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
8.	Kreisverwaltung Bad Dürkheim Untere Wasserbehörde <u>Schreiben vom 18.04.2024:</u> Bezugnehmend auf Ihre Email vom 16.04.2024 teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Untere Wasserbehörde keine Bedenken bestehen, sofern etwaige Anmerkungen der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz – in Neustadt an der Weinstraße Berücksichtigung finden.	Konsequenz/Begründung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Beteiligung der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft – Abfallwirtschaft und Bodenschutz, ist im Rahmen der vorliegenden frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt. Beschlussvorschlag: Die eingegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße Stadtplanung <u>Schreiben vom 14.05.2024</u> Durch die Planung sind aus unserer Sicht keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu erwarten. Unser Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr wurde in der Sitzung vom 07.05.2024 dahingehend informiert und hat ebenfalls keine Bedenken und Anregungen geäußert.	Konsequenz/Begründung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung/Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Beschlussvorschlag: Die eingegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.	SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz <u>Schreiben vom 14.05.2024:</u> Zum oben genannten Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung: Ich erwarte aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Betrachtung der integralen Siedlungsentwässerung inkl. Hochwasservorsorge.	Konsequenz/Begründung:

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 6
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 16.04.2024		Frist zur Stellungnahme bis 31.05.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

<p>Schmutzwasser: Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA Bad Dürkheim) zuzuführen. Von einem Betrieb/Anpassung der Kläranlage nach den jeweils gültigen rechtlichen und technischen Vorgaben (u.a. Abwasserverordnung (AbwV), DWA-Regelwerk) wird ausgegangen.</p> <p>In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5-10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird. Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt. Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftheit wird ausgegangen.</p>	<p>Für das Bauvorhaben wurde ein Entwässerungskonzept (cp.plan, Stand 11.05.2026) erarbeitet. Danach erfolgt die Entwässerung des Grundstücks vollständig im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden über einen bestehenden Hausanschlusskanal in den öffentlichen Schmutzwassersammler in der Fronhofallee und damit der Kläranlage Bad Dürkheim zugeführt. Die Anforderungen der anerkannten Regeln der Technik – insbesondere der DIN 1986-100, DIN EN 752 und DIN EN 12056 – werden eingehalten.</p> <p>Die in der Stellungnahme geforderten regelmäßigen Erfolgskontrollen des öffentlichen Kanalnetzes nach DWA-A 100 und DWA-A 118 sowie die SÜVOA-Überprüfungen sind Gegenstand der laufenden Betreiberpflichten der abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft und damit nicht Regelungsgegenstand des Bauungsplanverfahrens. Sie werden durch die Planung weder berührt noch eingeschränkt. Die Belange der ordnungsgemäßen Schmutzwasserbeseitigung sind auf Planebene hinreichend bewältigt.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 7
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 16.04.2024		Frist zur Stellungnahme bis 31.05.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

<p>Niederschlagswasserbewirtschaftung: Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.</p> <p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden. Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evatranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen!</p> <p>Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.</p> <p>Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung umfassend berücksichtigt.</p> <p>Das vorliegende Entwässerungskonzept (cp.plan, Stand 11.05.2026) sieht die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück im Trennsystem vor. Eine Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgt nicht. Die Versickerungsmulde ist nach DWA-A 138-1 auf ein 5-jährliches Niederschlagsereignis bemessen; der Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Ereignis ist erbracht. Die erforderliche Reinigungsleistung wird gemäß Bewertungsverfahren nach DWA-A 102-2 nachgewiesen. Spitzenabflüsse werden durch die Rückhaltewirkung der Mulde (Retentionsvolumen ca. 163 m³) gedämpft. Zur Reduzierung versiegelungsbedingter Abflüsse werden Stellplätze in Teilen mit versickerungsfähigem Ökopflaster belegt und der überwiegende Teil der Dachflächen extensiv begrünt. Die ergänzend erarbeitete Wasserhaushaltsbilanz (Dr.-Ing. Burkhardt Döll, ö.b.v.S. für Siedlungswasserwirtschaft, Stand 05.05.2026) bewertet die Auswirkungen des Vorhabens auf die Komponenten Niederschlag, Verdunstung, Versickerung und Oberflächenabfluss anhand des NatUrWB-Referenzmodells. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass allein durch die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen — extensive Dachbegrünung, begrünte Schallschutzwand, begrünte Versickerungsmulde, Grünflächen, Baumpflanzungen und Versickerungsmulde — der Zielkorridor von ±10 % gegenüber dem naturnahen Referenzzustand nicht vollständig erreicht werden kann. Um den geforderten Zielkorridor einzuhalten, werden dem Vorhaben daher externe Ausgleichsflächen von insgesamt ca. 2,1 ha (Fl.-Nrn. 2811, 3059/4, 2868/2, 3111, 3111/4, 3111/13, 3111/15) verbindlich zugeordnet, die bereits als Ausgleichsflächen für das Baugebiet Fronhof II gewidmet sind. Unter Anrechnung dieser Flächen liegen sämtliche Kernkomponenten der Wasserhaushaltsbilanz innerhalb des Zielkorridors: Direktabfluss +10 %, Versickerung -3 %, Evaporation -8 %. Der Anspruch an eine klimagerechte Stadtplanung durch Erhalt und Förderung der Verdunstungsleistung ist damit gutachterlich belegt und planerisch bewältigt.</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 8
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 16.04.2024		Frist zur Stellungnahme bis 31.05.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

<p>Sturzfluten/Hochwasservorsorge: Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann!</p> <p>Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Bad Dürkheim und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten! Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssystem bei Starkregen“ Bezug genommen.</p> <p>Bodenschutz: Im Untersuchungsgebiet sind gemäß Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz keine bodenschutzrelevanten Flächen bekannt.</p> <p>Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.</p> <p>Wasserschutzgebiete/Wasserversorgung: Ein Wasserschutzgebiet ist nicht betroffen. Das Wasserangebot im Bereich des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens ist ausreichend, um die Trinkwasserversorgung des geplanten Gebietes sicherzustellen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Entwässerungskonzept (cp.plan, Stand 11.05.2026) ist ein Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Niederschlagsereignis erbracht; die Versickerungsmulde kann bei Extremereignissen bis zu 60 cm eingestaut werden und verfügt über einen Notüberlauf zum öffentlichen Regenwasserkanal im Thymianweg. Die Anforderungen des DWA-Merkblatts M 119 werden auf Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Gemäß dem Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz sind im Untersuchungsgebiet keine bodenschutzrelevanten Flächen bekannt; sollten im Zuge der Bauausführung dennoch Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen (Baueinstellung, Sicherung, Information der zuständigen Bodenschutzbehörde) unverzüglich einzuleiten.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt gemäß digitalem Geoportal Rheinland-Pfalz in keiner amtlich ausgewiesenen Trinkwasser- oder Heilquellenschutzzone; die Trinkwasserversorgung des geplanten Gebietes ist nach Mitteilung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens gesichert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange der Entwässerung wurden hinreichend fachgutachterlich ermittelt und in die Planung eingestellt.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 9
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 16.04.2024		Frist zur Stellungnahme bis 31.05.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

<p>11. Deutsche Telekom Technik GmbH <u>Schreiben vom 18.04.2024:</u></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</p>  <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.</p>	<p>Konsequenz/Begründung: Die Stellungnahme sowie der dargestellte Leitungsverlauf werden zur Kenntnis genommen. Für die skizzierte Leitungstrasse besteht keine gesicherte Grunddienstbarkeit oder eine sonstige Sicherung. Im Rahmen der weiteren Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Deutschen Telekom Technik GmbH wurde zwischenzeitlich geprüft, ob eine Umlegung der betroffenen Leitungen möglich ist. Nach Überprüfung der Leitungsbelegung wurde festgestellt, dass sämtliche Anschlüsse auf andere Trassen umgelegt werden können. Das betreffende Kabel wird künftig nicht mehr benötigt. Eine Sicherung des Leitungsverlaufs durch Festsetzung von Leitungsrechten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB oder durch eine Regelung nach § 9 Abs. 2 BauGB ist damit nicht mehr erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 10
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 16.04.2024		Frist zur Stellungnahme bis 31.05.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

12.	<p>Kreisverwaltung Bad Dürkheim Bauverwaltung Schreiben vom 13.05.2024:</p> <p>Nachstehend folgende Anmerkungen zu den textlichen Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Definition der Verkaufsfläche in 1.1.2 heißt es <i>...nach Durchqueren des Eingangsbereiches...</i> damit ist bereits die erste Tür eines möglichen Windfangs gemeint oder? Und einschl. Kassenzone etc.? - Weiter heißt es unter Nr. 2.2.3 <i>Als untere Bezugsebene für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gilt Normalhöhennull (NHN). Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal +/- 0,30m über dem Höhenbezugspunkt liegen. Als Höhenbezugspunkt gilt die absolute Höhe (wird im weiteren Verfahren ergänzt) m ü. NHN. Ausnahmen können in Absprache mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.</i> <p>Das ist eine eigenartige Formulierung. Bedürfte es nicht einer ordentlichen Befreiung, falls die Höhen nicht eingehalten werden?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei Nr. 8.1.1 bitte das Landessolargesetz (ISolarG) beachten – insbesondere den § 5 ISolarG – Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplätzen. Dies könnte mit der festgesetzten Bepflanzung kollidieren, aber auch eine Begrünung teilweise unmöglich machen (Verschattung u.a.). 	<p>Konsequenz/Begründung:</p> <p>Ja, die Verkaufsfläche umfasst alle Bereiche, in denen Waren oder Dienstleistungen direkt an Kunden verkauft werden. Dies schließt Verkaufsräume, Kassenbereiche, Schaufensterflächen, Windfang und eventuelle Lagerflächen ein, die zum Verkauf genutzt werden. Die Definition der Verkaufsfläche wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen und ergänzt.</p> <p>Ja, die Formulierung ist an dieser Stelle ggf. missverständlich und wurde im weiteren Verfahren konkretisiert.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und wurde im weiteren Verfahren entsprechend konkretisiert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die eingegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die genannten textlichen Festsetzungen wurden im weiteren Verfahren gemäß der vorgebrachten Hinweise und Anregungen konkretisiert.</p>
-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 12
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 16.04.2024		Frist zur Stellungnahme bis 31.05.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

<p>Entlang der K 7 beträgt die freizuhaltende Bauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG) 15 m. Dies ist im Bebauungsplan kenntlich zu machen.</p> <p>Ebenso sind die Abschnitte 4.6 der Begründung und 6 der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die o.g. Bauverbotszonen gelten auch für alle Werbeanlagen (§ 9 Abs. FStrG, § 24 LStrG i.V.m. §§ 22, 23 LStrG). Zur Errichtung von Werbeanlagen in der Baubeschränkungszone (20m bis 40m bei Bundesstraßen und 15m bis 30m bei Kreisstraßen) bedarf es der Genehmigung bzw. Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.</p> <p>4. Den klassifizierten Straßen bzw. Straßeneigentum darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung der klassifizierten Straßen ist weiterhin sicherzustellen.</p> <p>5. Negative Auswirkungen des Gewerbegebietes (z.B. Rauch, Staub, Dampf) auf die Verkehrsteilnehmer der klassifizierten Straßen sind mit geeigneten Mitteln sicher und dauerhaft auszuschließen.</p> <p>6. Bei der Anpflanzung von Bäumen sind die Abstände der RPS 2009 entsprechend zu beachten.</p> <p>7. Das Lichtraumprofil der K 7 / B 271 ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten.</p> <p>8. Obwohl es sich hier um ein Sondergebiet handelt weisen wir aufgrund der vorbeifahrenden B 271 / K 7 vorsorglich darauf hin, dass die Stadt Bad Dürkheim durch entsprechende Festsetzungen in der Plannurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, eine entsprechende Beeinträchtigung ist auszuschließen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, eine entsprechende Beeinträchtigung ist auszuschließen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, eine entsprechende Beeinträchtigung ist auszuschließen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen, die genannten Belange zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden auf Ebene der vorliegenden Bebauungsplanung entsprechend und vollumfänglich Sorge getragen.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 13
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 16.04.2024		Frist zur Stellungnahme bis 31.05.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	<p>Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 271 / K 7 / L 516 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p> <p>9. Die klassifizierten Straßen dürfen auch während der Bebauung des Gebietes nicht verschmutzt werden. Sollten dennoch Verschmutzungen entstehen sind diese unverzüglich vom Veranlasser auf seine Kosten zu beseitigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die eingegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen wurden entsprechend der vorgebrachten Hinweise und Anregungen des LBM Speyer geprüft und angepasst.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 14
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 16.04.2024		Frist zur Stellungnahme bis 31.05.2024
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

14.	SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht <u>Schreiben vom 22.04.2024:</u> Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zur o.a. Bauleitplanung weder Bedenken noch Anregungen.	Konsequenz/Begründung: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung/Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich. Beschlussvorschlag: Die eingegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Bebauungsplan

Fronhof II – 1. Teiländerung

Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Stadt Bad Dürkheim

Mannheimer Str. 24
67098 Bad Dürkheim

Abwägungssynopse zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Stand: 28.05.2026

Bearbeitung:



FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-0

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 1
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung vom 15.04.2024 – 17.05.2024		
Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:	

<p>Privater 1 <u>Stellungnahme vom 02.05.2024:</u></p> <p>Fragenkatalog:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsführung Ein-/Ausfahrt zum Gelände fraglich. Nicht durch Fronhofallee!! - Alternative ein Verkehrskreisel auf der K7 - Andienung von welcher Seite/Straße klären - Schallschutz/Lärmschutz, Sichtschutz, logistische Anbindung, verkehrstechnische Anbindung (Kunden) - Position Klima/ Kühlungs-Geräte? Wichtig für die direkten Anwohner - Gültiger Bebauungsplan Fronhof 2 vom ... Auszug... - Einzugsgebiet mit knapp 35.000 Einwohner - Die Fronhofallee ist durch keinerlei Verkehrslenkungsmaßnahmen vor dem zu erwarteten Durchgangsverkehr geschützt (z.B. „Anlieger frei“, „Spielstraße“) 	<p>Konsequenz/Begründung:</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Verkehrsführung sowie der Ein- und Ausfahrt zum Plangebiet wurden in die Abwägung eingestellt. Im weiteren Verfahren wurde die Erschließungssituation konkretisiert und abgestimmt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes einschließlich der Ein- und Ausfahrt erfolgt ausschließlich über die Friedelsheimer Straße. Eine Anbindung über die Fronhofallee ist nicht vorgesehen. Die Andienung erfolgt südlich des geplanten Gebäudekörpers an der K7 und ist somit zur nördlich befindlichen Wohnnutzung vollständig abgeschirmt und eingehaust. Die Schutzbedürfnisse der angrenzenden Anwohnerinnen und Anwohner werden durch diese Erschließungslösung hinreichend berücksichtigt. Der Anregung wird damit im Ergebnis entsprochen.</p> <p>Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens wurden sämtliche relevanten Lärmquellen — einschließlich der technischen Dachaufbauten wie Klima- und Kühlaggregate — umfassend betrachtet. Die Dachaufbauten werden durch eine gegenüber der zulässigen Gebäudehöhe zurückgesetzte Attika baulich eingefasst, sodass sie nach allen Seiten hin abgeschirmt sind und ihre Schallemissionen entsprechend reduziert werden. Darüber hinaus ist zum angrenzenden Parkplatz hin die Errichtung einer 2 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen. Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den schutzwürdigen Nachbarnutzungen eingehalten werden. Die Belange des Schall- und Lärmschutzes sind damit im Bebauungsplan hinreichend bewältigt.</p> <p>s.o. es erfolgt keine Erschließung des Plangebietes über die Fronhofallee, somit sind keine Verkehrszunahmen erwartbar</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 2
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung vom 15.04.2024 – 17.05.2024		
Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:	

<ul style="list-style-type: none"> - Wie wird die Verkehrssicherheit durch Ansiedlung des Supermarktes im Wohngebiet gewährleistet, Viele Familien mit Kindern!!! - Alleine ca. 100 Wohnungen der Fa. Müller-Bau in der Fronhofallee haben ihre Schlafzimmer zur Fronhofallee hin!!!! - Verlust der Wohnqualität Fronhof 1 / Fronhof 2 (insbesondere Fronhofallee) durch zu erwarteten Durchgangsverkehr aus dem Stadtzentrum sowie von der nördlichen Anbindung von der B271 durch die Fronhofallee zum geplanten Supermarkt. Wertminderung der Immobilien? - Der Fronhof ½ wurde im Bebauungsplan vom 29.03.2012 → Umweltbericht „Schutzgut Mensch“ Seite 13 als Wohngebiet mit hoher Wohnqualität bezeichnet - Lärmproblematik laut „Begründung Teil A zum Bebauungsplan Fronhof – kritisch!!! - Wann Verkehrszählung Gutachten und wann zugänglich? - Kaufkraftabfluss Rewe Wachenheim, Edeka DÜW-Innenstadt, HIT im Bruch-DÜW 	<p>s.o.</p> <p>s.o.</p> <p>Ein Verlust an Wohnqualität sowie eine Wertminderung der Immobilien kann aus Sicht der plangebenden Gemeinde nicht geteilt werden. Sowohl schalltechnische als auch verkehrliche Belange wurden im Rahmen der weiteren Planung vertiefend fachgutachterlich geprüft sowie entsprechende Umsetzungen und Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans dahingehend getroffen, dass es zu keiner Beeinträchtigung der ansässigen Wohnbevölkerung kommt. Darüber hinaus ist eine wohnortnahe Nahversorgung mit Blick auf die ansässigen Anwohner/innen des Fronhofs als positive Stärkung der vorhandenen Wohnqualität zu werten.</p> <p>Der Hinweis auf die im Begründungsteil A zum Bebauungsplan Fronhof als kritisch eingestufte Lärmproblematik wurde im weiteren Verfahren fachgutachterlich geprüft. Das Lärmgutachten betrachtet und bewertet sämtliche relevanten Emissionsquellen im Hinblick auf die einzuhaltenden Grenzwerte der TA Lärm. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu dem Befund, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden können. Die Lärmproblematik ist damit auf Ebene hinreichend bewältigt. Der Anregung wird damit vollumfänglich entsprochen.</p> <p>Die fachgutachterlichen Ermittlungen sind erfolgt und sind im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB für jedermann zur Einsicht verfügbar.</p> <p>Ein möglicher Kaufkraftabfluss wurde im Rahmen der Durchführung der Auswirkungsanalyse des geplanten Einzelhandelsvorhabens untersucht („Nichtbeeinträchtigungsgebot“/ „Beeinträchtungsverbot“). Hierzu wird auf das gemäß § 34 Abs. 3 BauGB vertretene 10%-Kriterium abgestellt. Das 10%-</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 3
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB		
Beteiligung vom 15.04.2024 – 17.05.2024		
Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:	

<ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtlich geplante/zulässige Öffnungszeiten Supermarkt - Edeka, Bahnhof DÜW Fa. Stiegler <p>Auszug aus Rheinpfalz vom 16.06.2023: Bewerbung Supermarkt im Fronhof</p> <p>Nachdem in dieser Woche die Stadt Bad Dürkheim von der SGD Süd grünes Licht für einen Supermarkt im Fronhof bekommen hat, will Sven Stiegler sich hier um einen weiteren, größeren Edeka-Markt bemühen. „Natürlich werde ich mich auf die Ausschreibung der Stadt bewerben“, kündigte er an. Schließlich warte er schon lange darauf. Wichtig sei die Option, dass im Fronhof bis zu 2.000qm Verkaufsfläche möglich seien. „Nur 1.200qm wären zu wenig“ stellt er klar. Den kleinen Markt am Bahnhof wolle er gerne offen lassen. Erhalte jedoch ein Mitbewerber den Zuschlag für den Fronhof, müsse man prüfen, ob sich der kleinere Markt weiter lohne.</p>	<p>Kriterium im Zusammenhang mit dem Nichtbeeinträchtigungsgebot bezieht sich auf die Regelung, dass eine neue bauliche Anlage oder Nutzung eine bestehende Nutzung in ihrer Funktionsfähigkeit oder ihrem Betriebsablauf nicht mehr als geringfügig beeinträchtigen darf. Das 10%-Kriterium ist ein Schwellenwert, der oft als Maßstab verwendet wird, um zu beurteilen, ob eine Beeinträchtigung als geringfügig gilt. Die fachgutachterliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass das vorliegende Vorhaben zu keinen Überschreitungen der 10% Umsatzverteilung führt. Somit ist das geplante Vorhaben vor dem Hintergrund der bestehenden Versorgungssituation in der Stadt Bad Dürkheim sowie im angrenzenden Umfeld als raumverträglich und die Beeinträchtigung als geringfügig einzustufen.</p> <p>Kein Regelungsstatbestand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die eingegangene Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------