
Bebauungsplan

Fronhof II – 1. Teiländerung

Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Stadt Bad Dürkheim

Mannheimer Str. 24
67098 Bad Dürkheim

Abwägungssynopse zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 22.09.2026

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. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026		Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026
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	SGD Süd Regionastelle Gewerbeaufsicht	14.07.2026
2	Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Bauen und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde	10.07.2026
3	Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Bauen und Umwelt, Untere Wasserbehörde	08.07.2026
4	PFALZKOM GmbH	08.07.2026
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	08.07.2026
6	Amprion GmbH	07.07.2026
7	inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH	06.07.2026
8	Pfalzgas	06.07.2026
9	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie	03.07.2026
10	Creos Deutschland GmbH	30.07.2026
11	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Erdgeschichtliche Denkmalpflege, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer	04.08.2026
12	Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Gesundheitsamt	15.07.2026
13	Gemeindeverwaltung Haßloch	28.07.2026
14	Pfalzwerke Netz AG	29.07.2026
15	Landesbetrieb Mobilität Worms	13.07.2026
16	SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	10.08.2026
17	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH	13.08.2026
18	Kreisverwaltung Bad Dürkheim – Zentrale Aufgaben und Finanzen – Grundsatzplanung, Kreisentwicklung, ÖPNV	13.08.2026
19	Verbandsgemeinde Deidesheim	12.08.2026
20	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz	14.08.2026
21	Landesamt für Geologie und Bergbau RLP	14.08.2026
22	Landesbetrieb Mobilität Speyer	20.08.2026
23	Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße	05.08.2026

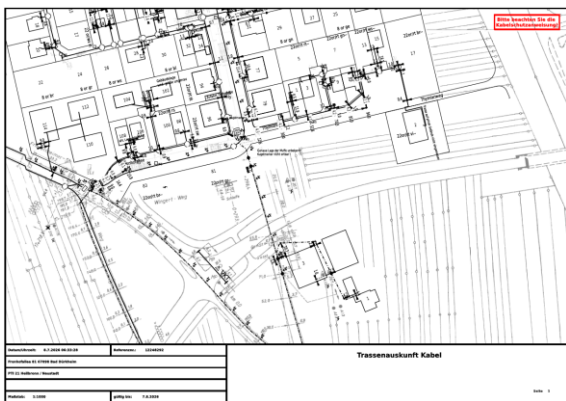
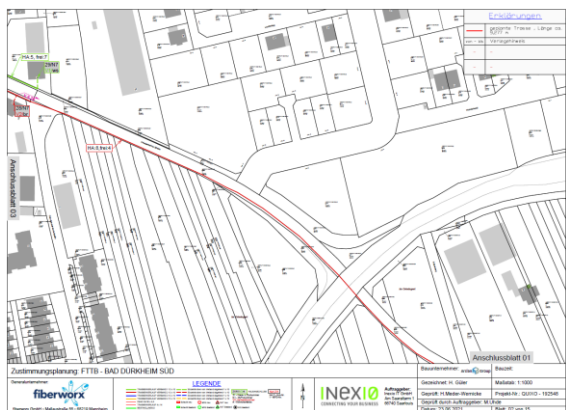
Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 3
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026		Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	Uns ist aufgefallen, dass die im Ursprungsbebauungsplan Fronhof 2 festgesetzten Kompensationsflächen nicht im digitalen Kompensationsflächenkataster des Landes Rheinland-Pfalz erfasst wurden. Um die Nachvollziehbarkeit und die Zuordnung der Grundstücke zu gewährleisten, muss dies unbedingt nachgeholt werden.	Abwägung besonderes Gewicht beizumessen. Hierbei handelt es sich um keine wesentliche Änderung der Planinhalte, sodass dies keine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB bedingt. Die Anpassung hat in diesem Fall eine lediglich klarstellende und informative Bedeutung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und führt zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die textlichen Festsetzungen sollen entsprechend der vorgebrachten Hinweise und Anregungen konkretisiert und angepasst werden.
3.	Kreisverwaltung Bad Dürkheim Bauen und Umwelt, Untere Wasserbehörde <u>Schreiben vom 08.07.2026:</u> Bei diesem Vorhaben handelt es sich um eine Änderung des Bebauungsplans. Hierzu teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Kreisverwaltung Bad Dürkheim als Untere Wasserbehörde und Untere Abfallbehörde gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken bestehen, sofern etwaige Bedenken der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz - in Neustadt an der Weinstraße Berücksichtigung finden.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wurde im Rahmen der formellen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, die Stellungnahme ist Bestandteil der planerischen Abwägung. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4.	PFALZKOM GmbH <u>Schreiben vom 08.07.2026:</u> Unsere Anlagen sind nicht betroffen. Wir haben keine Einwände gegenüber Ihrer Maßnahme.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026		Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

5.	Deutsche Telekom Technik GmbH <u>Schreiben vom 08.07.2026:</u> Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. 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 Abzweikkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. 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.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung der Planunterlagen. Es handelt sich grundlegend um Hinweise zur Bauausführung (Schutz der vorhandenen Telekommunikationslinien, Einholung einer Planauskunft vor Baubeginn, Beachtung der Kabelschutzanweisung), die den Vorhabenträger bzw. die Bauausführenden im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung treffen und keiner Festsetzung im Bebauungsplan bedürfen. Notwendige Verlegungsmaßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsträger im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Beschlussvorschlag: Die 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. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026	Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026	
Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:	

	
6. Amprion GmbH <u>Schreiben vom 07.07.2026:</u> Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7. inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH <u>Schreiben vom 06.07.2026:</u> Im angefragten Bereich befinden sich derzeit Leitungen unseres Unternehmens.  Bitte beachten Sie auch unsere weiterführenden Informationen im anhängenden Merkblatt.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen, eine Beeinträchtigung der vorhandenen Leitungstrasse ist nicht erkennbar; im Rahmen baulicher Maßnahmen wird das Merkblatt der inexio Informationstechnologie und Telekommunikation GmbH zum Schutz der vorhandenen Leitungen wird dem Vorhabenträger bzw. den Bauausführenden zur Beachtung im Rahmen der Bauausführung übermittelt. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

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. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026		Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

8.	Pfalzgas <u>Schreiben vom 06.07.2026:</u> Wir danken für Ihre E-Mail und teilen Ihnen mit, dass wir in dem von Ihnen angesprochenen Bereich nicht betroffen sind.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9.	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Erdgeschichtliche Denkmalpflege Direktion Landesarchäologie <u>Schreiben vom 03.07.2026:</u> Wir haben das unten angeführte Vorhaben zur Kenntnis genommen. Aus Sicht der Direktion Landesarchäologie/Erdgeschichtliche Denkmalpflege bestehen hiergegen keine Bedenken. Am weiteren Verfahren nach BauGB müssen wir nicht mehr beteiligt werden. Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die Belange der Erdgeschichtlichen Denkmalpflege. Gesonderte Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie/Außenstelle Speyer und der Direktion Landesdenkmalpflege/Fachbereich Praktische Denkmalpflege Mainz bleiben vorbehalten und sind ggf. noch einzuholen.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10.	Creos Deutschland GmbH <u>Schreiben vom 30.07.2026:</u> Die Creos Deutschland GmbH betreibt ein eigenes Gashochdruckleitungsnetz sowie ein eigenes Hoch- und Mittelspannungsnetz inklusive der zugehörigen Anlagen. Folgende Unternehmen haben uns mit der Betreuung Ihrer Leitungen und Anlagen im Rahmen der Planauskunft beauftragt: - Kokereigasleitungen der Zentralkokerei Saar GmbH (Z.K.S.) - Sauerstoff- und Stickstoffleitungen im Saarland der Nippon Sanso Deutschland GmbH - Biogasleitung Ramstein der Stadtwerke Ramstein-Miesenbach GmbH - Gasleitung der Villeroy & Boch AG, Mettlach - Leitungsabschnitt Speyer Südost (Anschlussleitung G+H) der Stadtwerke Speyer GmbH - Leitungsabschnitt Fischbach Neunkirchen der Iqony Energies GmbH	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026	Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026	
Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:	

	- Leitungsabschnitt Erdgasanschluss Ford Saarlouis der Iqony Energies GmbH Zu Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im angefragten Bereich keine Anlagen der Creos Deutschland GmbH und keine der von uns betreuten Anlagen vorhanden sind.	
11.	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer Schreiben vom 04.08.2026: In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich dabei um Einzelfunde des Mittelalters und der Neuzeit (Fundstelle Bad Dürkheim 92) sowie eine Mauer der Neuzeit (Fundstelle Bad Dürkheim 97).  Da jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen ist, dass das o.g. Vorhaben die genannte Fundstelle berührt, haben wir gegenüber der Planung keine Bedenken. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden: 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.	Konsequenz / Begründung: Die Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan enthielten in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen die Aussage, dass keine Fundstellen verzeichnet wären; auf Basis der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt eine redaktionelle Anpassung des Hinweises. Hierbei handelt es sich um keine wesentliche Änderung der Planinhalte, sodass dies keine erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB bedingt. Die Anpassung hat in diesem Fall eine lediglich klarstellende und informative Bedeutung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und führt zu keiner erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB. Die nachfolgend aufgeführten Hinweise sind bereits Bestandteil der Planunterlagen und dementsprechend aufgeführt. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, der Hinweis in den textlichen Festsetzungen soll entsprechend der vorgebrachten Stellungnahme redaktionell angepasst werden.

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. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026		Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, ebenfalls in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.	
12.	Kreisverwaltung Bad Dürkheim - Gesundheitsamt <u>Schreiben vom 15.07.2026:</u> Nach Einsichtnahme in die unter www.bad-duerkheim.de/bebauungsplaene am 15.07.2026 eingesehenen Planungsunterlagen besteht von unserer Seite keine Bedenken gegen das oben genannte Bauvorhaben.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026		Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

13.	Gemeindeverwaltung Haßloch <u>Schreiben vom 28.07.2026:</u> Seitens der Gemeinde Haßloch werden keine Anregungen oder Bedenken zur o.g. Planung vorgetragen.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
14.	Pfalzwerke Netz AG <u>Schreiben vom 29.07.2026:</u> Im Rahmen unserer Beteiligung an den im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme an Sie weiter. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Somit sind keine Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen und haben wir keine Anregungen und Bedenken zur Teiländerung des o.a. Bebauungsplans. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt. Daher ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger in diesem Bereich rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Online-Planauskunft einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG zur Verfügung steht: https://www.pfalzwerke-netz.de/online-planauskunft Wir bitten - soweit erforderlich - um weitere Beteiligung am Verfahren sowie nach dem In-Kraft-Treten der Teiländerung des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen (digital an externeplanungen_kreuzungen@pfalz-werke-netz.de), ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
15.	Landesbetrieb Mobilität Worms <u>Schreiben vom 13.07.2026:</u> Das Plangebiet liegt nicht mehr in unserem Zuständigkeitsbereich. Bitte wenden Sie sich in der Angelegenheit an den Landesbetrieb Mobilität Speyer.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026		Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

16. SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz <u>Schreiben vom 10.08.2026:</u> Zum o.g. Vorhaben nehme ich wie folgt Stellung: Das Baufeld liegt am südlichen Ortsrand von Bad Dürkheim. Es handelt sich überwiegend um ein brachliegendes Wiesengelände. Im Norden verläuft die Straße Fronhofallee. Die südwestliche Grundstücksgrenze bildet die Friedelsheimer Straße. Im Süden verläuft die Kreisstraße 7. Der Lebensmittelmarkt ist im Osten des Grundstücks geplant. Gegen die Ausweisung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ besteht aus Sicht der allgemeinen Wasserwirtschaft, der Wassergüte und des Abwassers grundsätzlich Einverständnis. Es ergeben sich jedoch folgende Anmerkungen und Bedenken: Niederschlagswasser & Wasserhaushalt: Die Ausweisung eines Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ führt allgemein zu einer starken Mehrversiegelung. Damit verbunden sind negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss verstärkt und die Verdunstungs- und Versickerungsleistungen minimiert werden. Der Erhalt und das Anlegen von Grünflächen, sowie von Dach- und Fassadenbegrünungen können die Auswirkungen abmildern und sich deshalb ausdrücklich empfohlen. In dem vorliegenden Entwässerungskonzept wurde dargelegt, dass trotz der angestrebten Nutzung (Einzelhandelsfläche inkl. Parkplätzen) eine schadlose Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers vollständig auf dem Grundstück durch	Konsequenz / Begründung: Wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird durch die im Planentwurf bereits enthaltenen Festsetzungen weitgehend Rechnung getragen: Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu begrünen und mit mindestens 33 standortgerechten, klimaangepassten Laubbäumen zu bepflanzen geeignete Dachflächen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen. Ergänzend wird das anfallende Niederschlagswasser über festgesetzte Rückhalte- und Versickerungsflächen mit einem Mindestspeichervolumen von 180 m³ sowie eine dauerhaft extensiv gepflegte Versickerungsmulde (M 2) schadlos zurückgehalten, versickert und nur gedrosselt in das öffentliche Entwässerungssystem abgeleitet, sodass die versiegelungsbedingten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bereits durch aktive Festsetzungen – nicht nur durch Empfehlungen – kompensiert werden. Der Anregung wird daher im Grundsatz gefolgt bzw. ist ihr bereits entsprochen. Der Nachweis der kf-Werte wird im nachgeordneten wasserrechtlichen Gestattungsverfahren erbracht.
---	--

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 11
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026		Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

Verdunstung, Rückhalt und Versickerung stattfinden kann. Wie die benötigten kf-Werte in den Versickerungsmulden und unterhalb der sickerfähigen Pflasterbeläge erreicht werden, ist nachzuweisen und im Zuge des Wasserrechtsantrags vorzulegen. Die anfallende Oberflächenwasser wurde nach DWA-A 138-1 der Belastungskategorie V3 zugeordnet und soll zukünftig über eine min. 30 cm mächtige bewachsene Bodenzone zur Versickerung gebracht werden. Damit ist eine ausreichende Reinigungsleistung nach DWA-A 138-1 erfüllt. In dem vorliegenden Bericht zur Wasserhaushaltsbilanz wurde mit der „Variante II“ eine Planung vorgelegt, die zwar ausschließlich negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt aufzeigt, deren Abweichungen vom unbebauten Zustand jedoch innerhalb des Zielkorridors liegen (a: +10%; g: -3%; v: -8%). Die Planung genügt damit den wasserwirtschaftlichen Ansprüchen. Die geplanten, umfangreichen Maßnahmen zur Annäherung an den naturnahen Urzustand (extensive Dach- und Fassadenbegrünungen, Baumpflanzungen etc.) werden begrüßt. Auch die erschwerten Randbedingungen (schlechte Sickerfähigkeit der anstehenden Böden etc.) werden zur Kenntnis genommen. Dennoch wird eine Ausgleichsfläche von ~2,1 ha benötigt, um die entstehenden wasserhaushaltsrelevanten Nachteile im Vergleich zum Bezugszustand bei der Umsetzung der Maßnahme nach „Variante II“ auszugleichen. Eine Mitnutzung von Flächen, die bereits als Ausgleichsflächen für das Baugebiet FRONHOF II gewidmet sind, stellt aus fachlicher Sicht keine zielführende Maßnahme dar. Die mit der Ausweisung des Sondergebiets „Großflächiger Einzelhandel“ verbundenen negativen Auswirkungen können durch die vorgesehene Mitnutzung nicht in hinreichendem Umfang ausgeglichen werden. Es gilt hier neue Ausgleichsflächen zu schaffen und/oder sich anderweitig den Wasserhaushalt zu verbessern.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Einwand gegen die Mitnutzung bereits für das Baugebiet Fronhof II gewidmeter Ausgleichsflächen ist zwischenzeitlich ausgeräumt. In direktem Austausch wurde geklärt, dass eine Mehrfachbelegung von Ausgleichsflächen nur bei konkurrierenden Flächenfunktionen unzulässig ist und dass die wasserwirtschaftliche Ausgleichsfunktion vorliegend nicht in Konkurrenz zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsfunktion für Fronhof II steht; gegen die Beanspruchung der bereits naturschutzfachlich belegten Fläche wird daher kein Einwand mehr erhoben. Die Einwendung der Stellungnahme zu diesem Thema ist damit gegenstandslos.
--	--

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. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026		Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

18. Kreisverwaltung Bad Dürkheim Zentrale Aufgaben und Finanzen Grundsatzentwicklung, Kreisentwicklung, ÖPNV <u>Schreiben vom 13.08.2026:</u>	Mit Schreiben vom 03.07.2026 legten Sie uns den Entwurf des o.g. Bebauungsplanes zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vor. Hierzu teilen wir mit, dass von Seiten der Unteren Landesplanungsbehörde keine Bedenken gegen die Planungen bestehen.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
19. Verbandsgemeinde Deidesheim <u>Schreiben vom 12.08.2026:</u>	Wir bedanken uns für die Beteiligung an vorstehendem Verfahren. Nach Prüfung des mit Datum vom 03.07.2026 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 Gemeinden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
20. Industrie- und Handelskammer für die Pfalz <u>Schreiben vom 14.08.2026:</u>	Wir danken für die Beteiligung im oben genannten Verfahren. Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz nimmt zu den vorliegenden Planungen wie folgt Stellung: Die IHK Pfalz hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 20. Mai 2024 zu dem geplanten großflächigen Lebensmittelmarkt Stellung genommen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters wurde dabei in der Gesamtbetrachtung grundsätzlich als vertretbar eingeschätzt. Zugleich hatten wir insbesondere auf das damals noch nicht abschließend vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie auf mögliche Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte hingewiesen. Besondere Aufmerksamkeit galt hierbei den prognostizierten Umsatzumverteilungen gegenüber der Nahversorgungslage Gewerbegebiet Bruch.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026		Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dürkheim wurde zwischenzeitlich am 29. Oktober 2024 beschlossen. Der Standort Fronhof II ist darin als Versorgungsbereich für die Lebensmittelnaheversorgung vorgesehen. Mit dem Standort soll insbesondere die Nahversorgung im südlichen Stadtgebiet sowie im bislang unterversorgten Stadtteil Seebach verbessert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzen die Gesamtverkaufsfläche auf maximal 1.800 m². Ergänzende Randsortimente dürfen insgesamt höchstens 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche beziehungsweise 180 m² einnehmen. Nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf maximal 90 m² begrenzt. Für innenstadtrelevante Randsortimente gilt eine Obergrenze von maximal 60 m² je Sortimentsgruppe. Eigenständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- oder innenstadtrelevantem Hauptsortiment sind ausgeschlossen. Aus Sicht der IHK sind diese Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen zu begrüßen. Sie tragen dazu bei, die Entwicklung des Standortes auf die vorgesehene Lebensmittelnaheversorgung auszurichten und zugleich den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sowie die bestehenden Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen zu schützen. Die in unserer Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung thematisierten Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstandorte wurden im weiteren Verfahren vertieft betrachtet. Nach den vorliegenden fachgutachterlichen Bewertungen wird eine Gefährdung bestehender Nahversorgungsstandorte nicht erwartet. Vor dem Hintergrund des inzwischen beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der verbindlichen Verkaufsflächen- und Sortimentsbegrenzungen bestehen aus Sicht der IHK insoweit keine weitergehenden Bedenken. Für die weitere Entwicklung des Standortes sollte die nun festgelegte Ausrichtung auf die Lebensmittelnaheversorgung beibehalten und eine darüber hinausgehende Entwicklung zu einem zusätzlichen Einzelhandelsschwerpunkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Auch hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit und der Abwicklung des durch das Vorhaben entstehenden zusätzlichen Verkehrs einschließlich der Kunden- und Lieferverkehre ergeben sich nach der	
--	--

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 15
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026		Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	vorliegenden Verkehrsuntersuchung keine grundsätzlichen Bedenken. Die untersuchten Knotenpunkte bleiben auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs leistungsfähig. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Friedelsheimer Straße und nicht über die Fronhofallee. Die in der Verkehrsuntersuchung empfohlenen Maßnahmen zur Verkehrssicherheit im Bereich der Friedelsheimer Straße und der geplanten Ein- und Ausfahrt sollten bei der weiteren Umsetzung berücksichtigt werden. Gegenüber dem Stand der frühzeitigen Beteiligung wurden wesentliche für die IHK relevante Rahmenbedingungen konkretisiert. Hierzu zählen insbesondere das zwischenzeitlich beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept, die verbindliche Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche und der Randsortimente sowie die Konkretisierung der verkehrlichen Erschließung. Seitens der Industrie- und Handelskammer für die Pfalz bestehen daher gegen die vorliegende Planung keine grundsätzlichen Bedenken.	
21.	Landesamt für Geologie und Bergbau <u>Schreiben vom 14.08.2026:</u> Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: Bergbau / Altbergbau: Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes "Fronhof II - Sondergebiet Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die genauen Grenzen der Bewilligungsfelder bzw. der Aufsuchungserlaubnisse unter folgendem Link abrufbar sind: https://www.lgb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/online-karte-bergbau/berechtsamskarte Sofern sich eine Überlagerung der Planungsgebiete mit den Bewilligungsfeldern bzw. Aufsuchungserlaubnissen ergibt, empfehlen wir Ihnen, sich mit den entsprechenden Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.	Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 16
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026		Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	Boden und Baugrund – allgemein: Grundsätzlich empfehlen wir bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers. Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Auch unter Hinweis auf das Geologiedatengesetz bitten wir um Zusendung des im Entwässerungskonzept unter Kap. 3.5 angeführten Gutachtens der Geonorm GmbH. - mineralische Rohstoffe Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. Geologiedatengesetz (GeoldG) Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html	
22. Landesbetrieb Mobilität Speyer <u>Schreiben vom 20.08.2026:</u> Wir verweisen zunächst auf unser Schreiben vom 24.04.2024 und halten an den darin getätigten Äußerungen, sofern noch nicht von Ihnen berücksichtigt, fest. Ergänzend bitten wir um Beachtung unserer E-Mail vom 01.09.2025: Der aktuelle Plan sieht vor, die Einfriedung als Gabionenwand auszuführen. Nach der Auslegung des Landesstraßengesetzes gilt eine solche Wand als hochbauähnliche Anlage und ist rechtlich als Mauer einzustufen. Folglich ist diese Art der	Konsequenz / Begründung: Die Hinweise und Anregungen der Stellungnahme vom 24.04.2024 wurden vollumfänglich im Rahmen der fürführenden Entwurfsplanung des Bebauungsplans berücksichtigt und umgesetzt. Die Abwägung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, im Rahmen der baulichen Umsetzung erfolgt eine Kombination aus Erdwall und Gabionenwand, die den Nutzungsanforderungen entspricht.	

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 17
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung mit Schreiben vom 03.07.2026		Frist zur Stellungnahme bis 14.08.2026
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

	Einfriedung innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Zulässig wäre es jedoch, die geplante Gabionenwand auf einem ca. 1 Meter hohen Erdhügel zu errichten oder den Erdhügel – wie in der oben genannten E-Mail vorgeschlagen – mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Für die Kombination aus Erdhügel und Gabionenwand ist allerdings ein Standsicherheitsnachweis vorzulegen. Laut der Verkehrsuntersuchung des Büros R+T wird die Rechts-Ausfädelspur entlang der K 7 (von der B 271 kommend) anstelle des bisherigen Ausfahrkeils eine Länge von ca. 50 Metern aufweisen. In diese Strecke ist eine Verziehungslänge von lediglich ca. 10 Metern integriert. Hierzu merken wir bereits an, dass diese Verziehungslänge in der Ausführungsplanung mit 20 Metern zu trassieren ist. Zudem ist zu prüfen, ob das Schutzplankensystem, das innerhalb des Ausfahrkeils abgesenkt wird, um die Kurve herum verlängert werden muss. Der LBM Speyer übernimmt hierfür jedoch keine Kosten. Abschließend bestätigen wir Ihnen nochmals, wie in unserer Mail vom 28.04.2026 bereits mitgeteilt, dass wir mit der Unterschreitung der Bauverbotszone an der betr. Stelle wegen der besonderen Form des Baukörpers einverstanden sind.	Wird zur Kenntnis genommen, die Konkretisierung erfolgt im Rahmen der fortführenden Entwurfsplanung. Wird zur Kenntnis genommen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
23. Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße <u>Schreiben vom 05.08.2026:</u> Sie hatten uns in Bezug auf das o. g. Verfahren angeschrieben und als Nachbargemeinde beteiligt. Durch die Planung sind aus unserer Sicht keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Neustadt an der Weinstraße zu erwarten.		Konsequenz / Begründung: Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die 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 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage)

Stand: 22.09.2026

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. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.07.2026 – 14.08.2026		
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

Privater 1 <u>Stellungnahme vom 09.07.2026:</u> Aus mehreren Gründen lehnen wir einen großflächigen Lebensmitteleinzelhandel am südlichen Ende des Baugebiets Fronhof II kategorisch ab: 1. Die Auswirkungen des Besucherverkehrs auf die (ohnehin hohe) Verkehrsbelastung der Wasserhohl ist unseres Wissens bisher nicht untersucht worden. Wir befürchten einen deutlichen Zuwachs an Verkehr und entsprechende Mehrbelastung der Anwohner. 2. Ein großer Lebensmittelmarkt ist u.E. im Fronhof am völlig falschen Platz, denn es gibt bereits 3 Lebensmittelmärkte in Laufweite: REWE am nördl. Ortsausgang von Wachenheim, Edeka beim Dürkheimer Bahnhof und Netto in der Mannheimer Straße. Dagegen fehlt ein Lebensmittelmarkt in Richtung Leistadt, z.B. im Bereich der alten Gärtnere-	Konsequenz/Begründung: Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen der Bauleitplanung durch eine eigenständige Verkehrsuntersuchung (Verkehrsuntersuchung B-Plan Fronhof II, Stand 02.09.2025) ermittelt. Die Untersuchung weist einen Neuverkehr von rd. 3.000 Kfz/Tag durch den geplanten Vollsortimenter nach und kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Knotenpunkte (insb. K7/Friedelsheimer Straße) auch im Prognose-Planfall mindestens gut leistungsfähig bleiben (Qualitätsstufe B bzw. A nach HBS) und über Kapazitätsreserven verfügen. Die Straße „Wasserhohl“ liegt außerhalb des Untersuchungsraums der Verkehrsuntersuchung und ist nicht Bestandteil der dort betrachteten Knotenpunkte. Sie verläuft als eigenständiger, von der Erschließungsachse Friedelsheimer Straße/K7 räumlich getrennter Straßenzug in Richtung Innenstadt (Bereich Am Obstmarkt/Berliner Straße) und liegt nach überschlägiger Kartenauswertung in einer Entfernung von rund 350 m zur geplanten Ein-/Ausfahrt des Vollsortimenters; Der Neuverkehr des Vorhabens verteilt sich gemäß Verkehrsuntersuchung über den Knotenpunkt K1 auf die K7 (Anbindung an die B 271) sowie nur in untergeordnetem Umfang nach Norden auf die Weinstraße Süd. Die Beschränkung des Untersuchungsraums auf die unmittelbar angrenzenden, für die Verkehrsverteilung maßgeblichen Knotenpunkte entspricht der gutachterlichen Methodik (Bosserhoff 2016; FGSV-Hinweise 2006) und begegnet keinen rechtlichen Bedenken, da eine Verkehrsuntersuchung nicht sämtliche, auch räumlich entfernte Straßen ohne plausible Verkehrsbeziehung erfassen muss. Eine relevante zusätzliche Verkehrsbelastung der Straße Wasserhohl durch das Vorhaben ist danach nicht zu erwarten. Der Standort beruht nicht auf einer isolierten Einzelentscheidung, sondern auf dem fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt sowie der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, die den Bereich „Fronhof“ ausdrücklich als Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung vorsehen, um die bislang unterversorgten südlichen Wohngebiete (u.a. Fronhof
--	--

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 2
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.07.2026 – 14.08.2026		
Stellungnahme:	Ergebnis der Überprüfung:	

	rei. 3. Es besteht die Gefahr der Kannibalisierung, d.h. der große Markt führt früher oder später zur Aufgabe des kleinen Marktes Am Obstmarkt, der aber dringend für die Versorgung der Innenstadt benötigt wird. Hat die Stadt denn Garantien für den Weiterbetrieb des Marktes Am Obstmarkt für mindestens die nächsten 10 Jahre? 4. Ein großer Lebensmittelmarkt am südl. Ende von Fronhof II entzieht der Stadt die dort ursprünglich vorgesehenen Gewerbeflächen. Für die Ansiedlung von Kleingewerke ist nun kein Platz mehr im Bereich der Kurstadt!	I/II, Seebach) wohnortnah zu versorgen. Eine Standortalternativenprüfung (Begründung, Kap. 1.3) hat ergeben, dass innerhalb bestehender Siedlungsbereiche keine vergleichbar geeigneten, verfügbaren und im Eigentum der Stadt stehenden Flächen bestehen. Die raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse (imakomm AKADEMIE GmbH, 10/2023) weist für die innerstädtischen Nahversorgungsstandorte (u.a. Edeka Bahnhof, Netto Mannheimer Straße) Umsatzumverteilungsquoten von ca. 7–8 % aus, die unterhalb des als Orientierungswert anerkannten Schwellenwerts von 10 % liegen, ab dem regelmäßig von schädlichen Auswirkungen i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO auszugehen wäre. Eine Gefährdung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt oder einzelner Anbieter, insbesondere des innerstädtischen Marktes im Bahnhofsumfeld, ist danach nicht zu erwarten; im Übrigen vermittelt das Beeinträchtigungsverbot ohnehin keinen Schutz vor Konkurrenz. Die 1. Teiländerung erfasst mit ca. 1,4 ha lediglich eine Teilfläche des Gewerbegebiets „Fronhof II“. Die übrigen, weiterhin als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzten Flächen bleiben von dieser Teiländerung unberührt und stehen unverändert für gewerbliche bzw. kleingewerbliche Nutzungen zur Verfügung; ebenso bestehen ergänzend weitere Flächenverfügbarkeiten im Stadtgebiet, die einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden können. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
	Privater 2 <u>Stellungnahme (Eingangsdatum 07.07.2026):</u> Im Verkehrsgutachten geht hervor, dass der Verkehr um insgesamt um ca. 3000 Fahrzeuge täglich zunimmt. Bei der Verkehrszählung am 19.3.2024 kamen folgend Zahlen an der Kreuzung FriedelsheimerStr/Fronhofallee zusammen: In Fahrtrichtung Wasserhohl 2584 KFZ 38 LKW Von der Wasserhohl kommend 1093 14 LKW	Konsequenz/Begründung: Anmerkung: Richtung Wasserhohl fahren im Bestand 2.751 Kfz/24h (keine 2.584 Kfz/24h). Hier muss der Rechtsabbieger von der Fronhofalle mitgezählt werden. Die von der Richtung Wasserhohl kommenden Kfz/24h wurden korrekt wiedergegeben. Zur Verkehrszunahme auf der Friedelsheimer Straße In der Anbindung zum geplanten Einkaufsmarkt ist in der Tat mit etwa 3.000 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 3
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.07.2026 – 14.08.2026		
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

Somit würde sich der Verkehr vermutlich verdoppeln und erheblichen Rückstau in den Spitzenzeiten an der Kreuzung Weinstr.Süd/ Friedelsheimer Str. führen. Auch würden die sehr gefährlichen und illegalen Linksabbieger von der Weinstr Süd in die Friedelsheimer Str merklich zunehmen. Da diese so schnell wie möglich vom „Tatort“ weg wollen, tun Sie dies auch nicht gerade langsam. Hinzu kommt, dass ab der Kreuzung Wasserhohl in Richtung Wstr.Süd das Tempo erhöht wird und wenige die zulässigen 30 km/h fahren. Zudem ist die Friedelsheimer str ein Schulstandort und der Schülerverkehr von der COR, WHG und VOS- Grundschule führt hier durch. Um die Wohnstraße und damit die Anwohner/ Schüler zu schützen würden wir uns freuen dies bei Ihren zukünftigen Verkehrskonzepten zu berücksichtigen. Eine mögliche vorstellbare Verkehrsführung wäre: Von der Wasserhohl aus in beide Richtungen eine Einbahnstraße einzurichten: Nach Westen in Richtung Weinstr Süd und nach Osten bis zur Otto-Schmitt Groß Str.(könnte man auch nur bis zur Friedelheimer Str 20 => Anbindung zum Ortwingert). Dies würde auch die Wasserhohl bei zunehmenden Verkehr nach den Bauvorhaben (Kreisverwaltung/Hotellerie) in deren unteren Bereich entlasten. <i>Hinweis: Die der Stellungnahme beigegefügte Unterschriftenliste mit Namen und Adressen der Unterzeichnenden wird in dieser Abwägungssynopse aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht wiedergegeben. Das Original liegt der Verwaltung als Bestandteil der Planungsakte vor.</i>	(jeweils ca. 1.500 Zu- und Abfahrten). Diese Fahrten sind jedoch nicht alle neu, da ein Teil der Kunden des Einkaufsmarkts ohnehin am Plangebiet vorbeifahren (sogenannter „Mitnahmeeffekt“). Der tatsächliche Neuverkehr verteilt sich nicht ausschließlich in Richtung der Straße Wasserhohl, sondern wird sich jeweils zu etwa gleichen Teilen (ca. 50%) nach Norden und nach Süden entlang der Friedelsheimer Straße verteilen. Im Prognose-Nullfall, der eine allgemeine Verkehrszunahme von 5 % ohne die Ansiedlung des Nahversorgers berücksichtigt, ergibt sich in der Friedelsheimer Straße somit für die vormittägliche Spitzenstunde ein Verkehrsaufkommen von ca. 380 Kfz/h und für die nachmittägliche Spitzenstunde von runde 480 Kfz/h (jeweils im Querschnitt Richtung Wasserhohl). Im Prognose-Planfall, der die zusätzlichen Verkehre durch den geplanten Nahversorger einschließt, steigt die Verkehrsmenge in der vormittäglichen Spitzenstunde auf etwa 440 Kfz/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde auf ca. 630 Kfz/h (jeweils im Querschnitt Richtung Wasserhohl). Dies entspricht am Vormittag einer Zunahme von 60 Kfz/h (rund 16 %) und am Nachmittag einer Zunahme von 150 Kfz/h (rund 31 %) gegenüber dem Prognose-Nullfall. In der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde ergibt sich mit ca. 630 Kfz/h im Prognose-Planfall im Querschnitt eine Verkehrsmenge, die sich innerhalb des für eine Quartiersstraße gemäß RAS 061 vorgesehenen Rahmens (400 – 1.000 Kfz/h) bewegt und somit an sich nicht als unverträglich einzustufen ist. Zum Verkehrsablauf am Knotenpunkt Friedelsheimer Straße / Weinstraße Süd Die Untersuchung des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt „Friedelsheimer Straße / Weinstraße Süd“ war nicht Gegenstand der Verkehrsuntersuchung. Auf Basis der Verkehrsmengen, die vom Knotenpunkt „Friedelsheimer Straße/ Fronhofallee“ für den weiteren Verlauf der Friedelsheimer Straße abgeleitet werden können, ist am Knotenpunkt „Friedelsheimer Straße / Weinstraße Süd“ nach überschlägiger fachlicher Einschätzung jedoch nicht mit gravierenden Leistungsfähigkeitsengpässen zu rechnen.
---	---

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 4
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.07.2026 – 14.08.2026		
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

		Es sei aber an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass an diesem Knotenpunkt kein sprunghafter Anstieg der Kfz-Verkehrsmengen (z.B. im Sinne einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens) zu erwarten ist (s.o.). Das bereits bestehende Problem des unzulässigen Linksabbiegens von der Weinstraße Süd in die Friedelsheimer Straße ist der Stadt bekannt. Es wurden bereits Maßnahmen ergriffen (u. a. Schwellen, Markierungen, Beschilderung). Grundsätzlich ist festzuhalten, dass im Rahmen des von der Stadt Bad Dürkheim beauftragten Verkehrsgutachtens „Fronhof II“ die leistungsfähige Abwicklung der durch den Nahversorger induzierten Neuverkehre im direkt umliegenden Straßennetz geprüft wurde. Bei der Verteilung dieser Neuverkehre wurden mögliche Auswirkungen auf die Anwohnerschaft bereits berücksichtigt. Zur vorgeschlagenen Einbahnstraßenregelung im nördlichen Abschnitt der Friedelsheimer Straße Die vorgeschlagene Einbahnstraßenregelung ist zwar technisch umsetzbar, aus verkehrsplanerischer Sicht jedoch nicht als vorteilhaft zu bewerten. Da die Zufahrt zur Straße „Wasserhohl“ (und auch zu allen Grundstücken in der Friedelsheimer Straße) dann nicht mehr direkt über die Friedelsheimer Straße erfolgen kann, würde eine solche Verkehrsführung zu einer Verlagerung der Verkehre in die baulich beengte und untergeordnete Denisstraße (Tempo-30-Zone) führen. Diese ist aufgrund ihrer baulichen Gegebenheiten nicht für größere Kfz-Verkehrsmengen und regelmäßigen Schwerverkehr ausgelegt, sodass hierdurch letztlich lediglich eine Verlagerung des Kfz-Verkehrs in eine dafür ungeeignete Straße erfolgen würde. Für alle Anlieger der Straße „Wasserhohl“ und der Friedelsheimer Straße würden Umwege entstehen. Zusätzlich wäre eine Anpassung der Führung des Linienbusverkehrs erforderlich, da die Friedelsheimer Straße bei dieser Verkehrsführung weder in Richtung Westen, noch in Richtung Osten durchgängig befahren werden kann. Dies betrifft auch die Schulbusandienung der Limburgschule. Weiterhin ist zu vermeiden, dass der auf der Friedelsheimer Straße aus südlicher Richtung kommende Kfz-Verkehr infolge der vorgeschlagenen Einbahnstraßenregelung über Schleichwege – etwa die Fronhofallee – nach Norden ausweicht, was zu einer unerwünschten Verkehrsverlagerung in weitere sensible Bereiche führen würde.
--	--	--

Anlage Behörden / TÖB	Bebauungsplan "1. Teiländerung Fronhof II – SO Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" Bad Dürkheim	Seite: 5
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB		
Beteiligung vom 06.07.2026 – 14.08.2026		
Stellungnahme:		Ergebnis der Überprüfung:

		Entgegen der in der Stellungnahme geäußerten Annahme zeigt das erstellte Verkehrsgutachten, dass die Verkehrsmengen an den untersuchten Knotenpunkten leistungsfähig und ohne relevante Beeinträchtigungen abgewickelt werden können. Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung / Anpassung der Planunterlagen. Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
--	--	--