Bebauungsplan
Fronhof II – 1. Teiländerung
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“

Stadt Bad Dürkheim
Mannheimer Str. 24
67098 Bad Dürkheim

Begründung zum Bebauungsplan

Satzungsfassung gem. § 10 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

Inhaltsverzeichnis

I RECHTSGRUNDLAGEN 4

II VERFAHRENSVERMERKE 5

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 7

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen 7

1.1 Planungsanlass/ -ziele und Erfordernis 7

1.2 Städtebauliches Konzept 8

1.3 Planungs- und Standortalternativen 9

2 Plangebiet..... 10

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich 10

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet 11

3 Planerische Vorgaben 12

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) 12

3.2 Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung 15

3.3 Verbindliche Bauleitplanung 17

3.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Dürkheim 18

4 Planinhalte und deren Begründung 20

4.1 Art der baulichen Nutzung 20

4.2 Maß der baulichen Nutzung 23

4.3 Bauweise 23

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen 23

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplatzanlagen und Garagen 24

4.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 24

4.7 Verkehrsflächen 24

4.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 25

4.9 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien 25

4.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 26

4.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 26

4.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen 27

4.13 Artenauswahlliste 28

4.14 Örtliche Bauvorschriften – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen i.V.m. § 88 LBauO RLP 28

4.15 Nachrichtliche Übernahmen 29

4.16 Hinweise 29

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung 30

5.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse 30

5.2 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie soziale und kulturelle Bedürfnisse / Versorgung der Bevölkerung 31

5.3 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche 32

5.4 Belange der Baukultur, des Ortsbildes und der städtebaulichen Gestaltung 33

5.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege 33

5.6 Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung 34

5.7 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung 35

5.8 Belange des Klimas und der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen / Treibhausgase 36

5.9 Belange der Abwasserentsorgung und Entwässerung 39

IV ANLAGEN 41

I RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBI. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBI. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundes-Bodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBI. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBI. I S. 2598, 2716).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (**Kreislaufwirtschaftsgesetz** - KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBI. 2023 I Nr. 56) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBI. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz** - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224) geändert worden ist.

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.11.2025 (GVBl. S. 672, 673).

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBI. S. 473, 475).

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBI. S.738).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GBVI. S. 207).

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (GVBl. S. 728)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

II VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Fronhof II“ – Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 04.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 15.04.2024 bis 17.05.2024 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen auf Grundlage des Vorentwurfes gewährt. Auf Anfrage wurde sie über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen wurde am 04.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.04.2024 unter Beifügung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie des Vorentwurfs der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung bis zum 31.05.2024 aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern.

4 Änderungsaufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) /Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 16.06.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt sowie den Änderungsaufstellungsbeschluss zur Neufestlegung des Geltungsbereichs und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 06.07.2026 bis einschließlich 14.08.2026 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.06.2026 ortsüblich bekannt gemacht mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind. Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadrat in seiner Sitzung am __.__.2026 gewürdigt.

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

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 16.06.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 03.07.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.08.2026 aufgefordert.

Die Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in seiner Sitzung am __.__2026 gewürdigt.

6 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am __.__.2026 den Bebauungsplan 1. Teiländerung „Fronhof II“ – Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel als Satzung beschlossen. Der Stadtrat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

7 Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung wurde am __.__.2026 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird.

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

III WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass und Erfordernis der Planung, Standortalternativen

1.1 Planungsanlass/ -ziele und Erfordernis

Die Stadt Bad Dürkheim beabsichtigt mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Fronhof II“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes im südlichen Stadtgebiet zu schaffen. Anlass der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur langfristigen Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie zur städtebaulich geordneten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet von Bad Dürkheim.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergibt sich daraus, dass die beabsichtigte Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel auf Grundlage des bislang geltenden Planungsrechts nicht zulässig ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt derzeit ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest, innerhalb dessen die vorgesehene Nutzung planungsrechtlich nicht gesichert umgesetzt werden kann. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur geordneten städtebaulichen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Planung dient der Schaffung eines modernen Nahversorgungsstandortes zur Verbesserung der Versorgungssituation im südlichen Stadtgebiet von Bad Dürkheim. Grundlage der Planung bildet ein städtebauliches Entwicklungskonzept sowie das von der Stadt Bad Dürkheim beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Die Planung orientiert sich dabei an einem konkreten Entwicklungskonzept für den Standort. Im Vorfeld wurde hierzu ein Vergabeverfahren durchgeführt. Gleichwohl erfolgt die planungsrechtliche Umsetzung bewusst im Rahmen eines Angebotsbebauungsplans und nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Stadt verfolgt mit der Planung das Ziel, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes allgemein und dauerhaft zu regeln, ohne die planungsrechtliche Zulässigkeit ausschließlich auf einen bestimmten Vorhabenträger oder Betreiber zu beschränken. Die Festsetzungen werden daher nutzungsbezogen und nicht betreiberspezifisch formuliert. Dies ermöglicht eine hinreichende Flexibilität hinsichtlich künftiger Betreiber- oder Nutzungskonstellationen innerhalb des festgesetzten städtebaulichen Rahmens und entspricht dem Charakter eines Angebotsbebauungsplans. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vor diesem Hintergrund städtebaulich nicht erforderlich. Zudem besteht seitens der Stadt Bad Dürkheim ein Interesse an einer langfristig tragfähigen und flexibel nutzbaren planungsrechtlichen Grundlage, die unabhängig von einem bestimmten Vorhabenträger Bestand hat. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ fest.

Die Bebauungsplanänderung dient damit insgesamt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB sowie der Sicherung einer leistungsfähigen und zukunftsfähigen Nahversorgung für das südliche Stadtgebiet von Bad Dürkheim und wird im Regelverfahren gemäß BauGB in einem zweistufigen Verfahren mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung sowie der öffentlichen Auslegung aufgestellt; die Belange des Umweltschutzes werden im Rahmen eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet.

1.2 Städtebauliches Konzept

Dem Bebauungsplan liegt ein abgestimmtes städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept zugrunde, das die räumliche Organisation des Standortes, die Erschließung einschließlich des ruhenden Verkehrs, die Anordnung der baulichen Anlagen sowie die Freiraum- und Eingrünungsmaßnahmen definiert und als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans dient. Ziel des Konzepts ist die Entwicklung eines funktional leistungsfähigen und städtebaulich verträglich eingebundenen Nahversorgungsstandortes am südlichen Siedlungsrand der Stadt Bad Dürkheim.

Abbildung 1: Städtebaulich-architektonisches Konzept (Stand 05/2026).

Das Plangebiet wird durch einen großflächigen Baukörper geprägt, der im östlichen Bereich des Grundstücks angeordnet ist. Westlich vorgelagert befinden sich die Kundenstellplätze sowie die internen Erschließungsflächen. Insgesamt sind ca. 120 Stellplätze vorgesehen, wodurch eine bedarfsgerechte Erschließung und ausreichende Kundenparkierung sichergestellt werden. Hierdurch wird eine klare funktionale Gliederung zwischen Gebäude, Stellplatzanlage, Anlieferung und den randlichen Grün- und Eingrünungsstrukturen erreicht. Die Anlieferung erfolgt getrennt von den Kundenverkehren im südlichen Bereich des Plangebiets, wodurch Nutzungskonflikte innerhalb der Verkehrsflächen minimiert werden.

Eine besondere gestalterische Qualität des städtebaulichen Konzepts liegt in der architektonischen Ausformung des Baukörpers. Vorgesehen ist ein markantes, gebogenes bzw. gerundetes Dach, das in Kombination mit den flächenhaft angeordneten Photovoltaikmodulen gestalterisch an die Form eines „Dubbeglases“ anknüpft und damit einen ortsbezogenen sowie identitätsstiftenden Bezug zur regionalen Bau- und Kulturlandschaft der Pfalz herstellt. Die Dachgestaltung verbindet hierbei funktionale, energetische und gestalterische Anforderungen miteinander und prägt die Fernwirkung des Gebäudes maßgeblich. Gleichzeitig ermöglicht die Dachform eine großflächige Nutzung regenerativer Energien durch Photovoltaikanlagen und unterstützt damit die klimagerechte und nachhaltige Ausrichtung des Vorhabens.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Friedelsheimer Straße. Weitere Anbindungen an das umliegende Straßennetz sind nicht vorgesehen. Hierdurch wird eine klare

Bündelung der Verkehrserschließung erreicht sowie eine zusätzliche verkehrliche Belastung angrenzender Straßenräume vermieden. Die innere Erschließung ist so organisiert, dass die Kundenstellplätze übersichtlich und funktional angebunden werden und zugleich ausreichende Bewegungsflächen für den Anliefer- und Betriebsverkehr zur Verfügung stehen.

Insgesamt verfolgt das städtebauliche Konzept das Ziel, einen funktional leistungsfähigen, gestalterisch qualitätsvollen und nachhaltig ausgerichteten Nahversorgungsstandort zu entwickeln, der sich sowohl in funktionaler als auch in räumlich-gestalterischer Hinsicht verträglich in das Stadt- und Landschaftsbild von Bad Dürkheim einfügt.

1.3 Planungs- und Standortalternativen

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden mögliche Standortalternativen für die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes geprüft. Unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen, verkehrlichen, eigentumsrechtlichen sowie raumordnerischen Rahmenbedingungen haben sich jedoch keine besser geeigneten Alternativstandorte ergeben.

Besondere Bedeutung kommt hierbei der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Dürkheim zu. Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit Planungshorizont 2035 wird der Bereich „Fronhof“ bereits ausdrücklich als geplanter „Versorgungsbereich Lebensmittelnahversorgung Fronhof“ dargestellt. Die Stadt dokumentiert hierdurch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ihre städtebauliche Zielsetzung, den Standort langfristig für die wohnortnahe Nahversorgung zu entwickeln und planungsrechtlich vorzubereiten. Der Standort ist somit Bestandteil einer gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie und keine isolierte Einzelfallplanung. Diese Zielsetzung wird zusätzlich durch das fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dürkheim gestützt. Das Konzept hebt hervor, dass insbesondere im südlichen Stadtgebiet Ergänzungsbedarfe hinsichtlich der wohnortnahen Grundversorgung bestehen und geeignete integrierte Nahversorgungsstandorte gesichert werden sollen. Der Bereich Fronhof wird hierbei ausdrücklich als geeigneter Entwicklungsstandort für die Lebensmittelnahversorgung benannt. Grundlage hierfür ist insbesondere die unmittelbare räumliche Zuordnung zu bestehenden und geplanten Wohngebieten.

Der Standort weist hierfür besondere Eignung auf. Das Plangebiet befindet sich in direktem räumlichem Zusammenhang mit dem Wohngebiet „Fronhof II“ und übernimmt eine unmittelbare Versorgungsfunktion für die dort vorhandenen sowie künftig entstehenden Wohnnutzungen. Durch die integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgefüges wird eine wohnortnahe Versorgung mit kurzen Wegen ermöglicht. Gleichzeitig trägt die Planung dazu bei, zusätzliche motorisierte Einkaufsverkehre in weiter entfernte Versorgungsstandorte zu reduzieren. Darüber hinaus verfügt der Standort über eine gute verkehrliche Einbindung. Die Erschließung erfolgt leistungsfähig über die Friedelsheimer Straße mit Anschluss an die K 7 sowie die B 271. Gleichzeitig bestehen fußläufig erreichbare ÖPNV-Angebote. Der Standort ist damit sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger, Radfahrer und Nutzer des öffentlichen Personennahverkehrs gut erreichbar.

Alternative Standorte mit vergleichbarer Eignung standen demgegenüber nicht zur Verfügung. Insbesondere innerhalb bestehender zentraler Siedlungsbereiche bestehen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten, eingeschränkter Grundstückszuschnitte sowie mangelnder Erschließungsmöglichkeiten keine geeigneten Entwicklungsflächen für die geplante Nutzung in der vorgesehenen Größenordnung.

Hinzu kommt, dass es sich bei den betroffenen Grundstücken um Flächen im Eigentum der Stadt Bad Dürkheim handelt, wodurch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Umsetzung der planerischen Zielsetzungen sichergestellt werden kann.

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Standort „Fronhof“ sowohl aus städtebaulicher als auch aus versorgungsstruktureller und verkehrlicher Sicht die geeignetste Entwicklungsoption darstellt. Die Standortwahl entspricht den Zielsetzungen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Dürkheim. Gleichwertige oder vorzugswürdige Standortalternativen haben sich im Rahmen der planerischen Prüfung nicht ergeben.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Dürkheim im Bereich „Fronhof“ und umfasst eine derzeit unbebaute Fläche mit einer Größe von ca. 1,4 ha. Das Gebiet dient der Ergänzung und funktionalen Weiterentwicklung des angrenzenden Wohngebiets „Fronhof“ durch die Schaffung eines wohngebietsbezogenen Nahversorgungsstandortes. Westlich wird das Plangebiet durch die Friedelsheimer Straße begrenzt, über die zugleich die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt. Nördlich grenzen die Straßen „Thymianweg“ und „Fronhofallee“ sowie die hieran anschließenden Wohnbauflächen des Wohngebiets „Fronhof“ an. Südlich wird das Plangebiet durch die K 7 begrenzt.

Aufgrund der unmittelbaren räumlichen Zuordnung zu den bestehenden und geplanten Wohngebieten weist das Plangebiet eine integrierte Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs auf. Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen und umfasst zusätzlich Teilbereiche der Friedelsheimer Straße sowie der südlich angrenzenden K7.

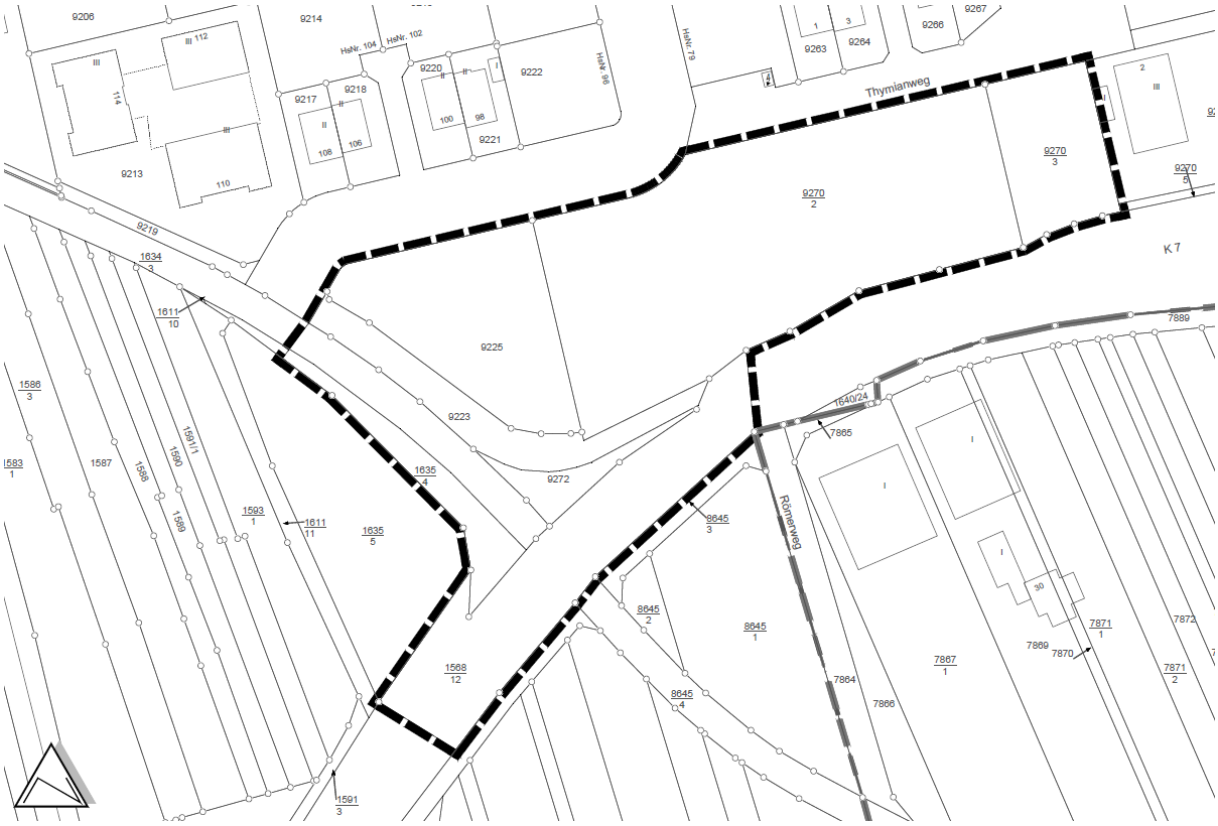

Abbildung 2: Geltungsbereich auf Basis des Katasters

Der räumliche Geltungsbereich umfasst hierbei folgende Flurstücke: 9223, 9272, 9225, 9270/2, 9270/3 (alle vollständig) und teilweise 1568/12, 1635/4 sowie 1634/3.

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet stellt sich derzeit als überwiegend unbebaute Freifläche dar. Eine bauliche Nutzung besteht innerhalb des Geltungsbereichs derzeit nicht. In den Geltungsbereich einbezogen sind darüber hinaus Teilbereiche der Friedelsheimer Straße sowie der Kreisstraße K 7, die der äußeren verkehrlichen Erschließung und Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz dienen.

3 Planerische Vorgaben

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

Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für die vorliegende Bauleitplanung sind insbesondere die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz (LEP IV) maßgeblich. Das LEP IV enthält in Kapitel 3.2.3 Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben und formuliert insbesondere Anforderungen hinsichtlich des Zentralitätsgebotes, des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes sowie des Nichtbeeinträchtigungsgebotes.

Die Stadt Bad Dürkheim ist im System der zentralen Orte als Mittelzentrum eingestuft. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe entspricht damit grundsätzlich der zentralörtlichen Funktion der Stadt. Das Zentralitätsgebot wird somit eingehalten.

Darüber hinaus dient die Planung der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs. Der Standort befindet sich in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zum Wohngebiet „Fronhof“ sowie weiteren bestehenden Wohnbauflächen und weist damit eine integrierte Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs auf. Die Planung entspricht insofern den Zielsetzungen des LEP IV, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bevorzugt an integrierten, wohngebietsbezogenen Standorten zu entwickeln. Gleichzeitig bestehen gute verkehrliche Anbindungen sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger, Radfahrer und den öffentlichen Personennahverkehr. Das Integrationsgebot wird damit erfüllt.

Auch das Kongruenzgebot wird eingehalten. Nach den Ergebnissen der raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungsanalyse der imakomm AKADEMIE GmbH[1] stammt der überwiegende Teil der prognostizierten Umsätze aus dem Stadtgebiet Bad Dürkheim selbst. Der geplante Betrieb dient damit vorrangig der Versorgung des eigenen zentralörtlichen Verflechtungsbereichs und übernimmt keine über die zentralörtliche Funktion hinausgehende Versorgungsfunktion.

Zur Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit wurde eine Auswirkungsanalyse erstellt. Diese kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder bestehende Nahversorgungsstrukturen in Bad Dürkheim oder benachbarten Kommunen zu erwarten sind. Negative städtebauliche oder raumordnerische Auswirkungen werden nicht ausgelöst. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird somit ebenfalls eingehalten.

Darüber hinaus entspricht die Planung den Zielsetzungen des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Dürkheim. Dieses sieht für den Bereich „Fronhof“ ausdrücklich die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes vor und bildet damit eine wesentliche städtebauliche Grundlage der Planung.

[1] Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Lebensmittelmarkt Bad Dürkheim; imakomm AKADEMIE GmbH; 10/2023.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz vereinbar ist. Die Anforderungen des Zentralitätsgebotes, des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes sowie des Nichtbeeinträchtigungsgebotes werden eingehalten.

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) bildet als regionalplanerisches Steuerungsinstrument die verbindliche Grundlage für die räumliche Entwicklung der Metropolregion Rhein-Neckar. Er konkretisiert die Vorgaben der Landesplanung und legt die anzustrebende Siedlungs-, Freiraum- und Infrastrukturentwicklung der Region in Form von Zielen und Grundsätzen der Raumordnung fest.

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar ist seit dem Jahr 2014 für den baden-württembergischen und rheinland-pfälzischen Teilraum rechtsverbindlich. Zur Anpassung an aktuelle siedlungsstrukturelle, wirtschaftliche und demografische Entwicklungen wurde der Regionalplan zwischenzeitlich fortgeschrieben. Die 1. Änderung der Kapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „Gewerbliche Bauflächen“ wurde durch die Verbandsversammlung des Verbandes Region Rhein-Neckar am 15.12.2023 als Satzung beschlossen und ist für den baden-württembergischen sowie den rheinland-pfälzischen Teilraum seit dem 04.08.2025 verbindlich. Für die Bauleitplanung entfaltet der Einheitliche Regionalplan Bindungswirkung. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die vorliegende Planung berücksichtigt daher die Festlegungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sowie dessen Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung, Nahversorgung und Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben.

Die Stadt Bad Dürkheim ist im Einheitlichen Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen und übernimmt damit zentralörtliche Versorgungsfunktionen für das Stadtgebiet sowie den zugeordneten Mittelbereich. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe entspricht damit grundsätzlich der zentralörtlichen Funktion der Stadt.

Der Einheitliche Regionalplan enthält in Kapitel 1.7 „Einzelhandelsprojekte – Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe“ wesentliche Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Ziel der regionalplanerischen Steuerung ist insbesondere die Sicherung und Stärkung zentraler Versorgungsbereiche, die Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung sowie die Vermeidung schädlicher städtebaulicher und raumordnerischer Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen.

Der Planstandort befindet sich zwar außerhalb eines gebietsscharf festgelegten zentralörtlichen Standortbereichs für Einzelhandelsgroßprojekte. Der Regionalplan sieht jedoch ausdrücklich vor, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausnahmsweise auch außerhalb dieser Standortbereiche zulässig sein können, sofern sie der wohnortnahen Versorgung dienen, städtebaulich integriert sind und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder bestehende Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Der Standort weist aufgrund seiner unmittelbaren räumlichen Zuordnung zum Wohngebiet „Fronhof“ eine integrierte Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs auf und übernimmt eine unmittelbar wohngebietsbezogene Nahversorgungs-

funktion. Die Planung dient der Versorgung der bestehenden sowie künftig hinzukommenden Wohnbevölkerung im südlichen Stadtgebiet von Bad Dürkheim und entspricht damit den regionalplanerischen Zielsetzungen einer verbrauchernahen Versorgung und einer „Region der kurzen Wege“.

Zur Prüfung der raumordnerischen und städtebaulichen Verträglichkeit wurde eine Auswirkungsanalyse durch die imakomm AKADEMIE[2] GmbH erstellt. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen regionalplanerischen Prüfkriterien eingehalten werden und keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder bestehende Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Insbesondere wird festgestellt, dass:

- das Integrationsgebot eingehalten wird,
- das Vorhaben der zentralörtlichen Funktion der Stadt Bad Dürkheim als Mittelzentrum entspricht,
- keine wesentlichen Beeinträchtigungen bestehender Versorgungsstrukturen ausgelöst werden,
- und das Kongruenzgebot eingehalten wird, da der überwiegende Teil der prognostizierten Umsätze aus dem Stadtgebiet Bad Dürkheim selbst stammt.

Darüber hinaus entspricht die Planung den Zielsetzungen des fortgeschriebenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Dürkheim. Dieses sieht für den Bereich „Fronhof“ ausdrücklich die Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes vor und bildet damit eine wesentliche städtebauliche Grundlage der Planung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen und Grundsätzen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar vereinbar ist. Die maßgeblichen regionalplanerischen Anforderungen an großflächige Einzelhandelsvorhaben werden eingehalten.

[2] Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Lebensmittelmarkt Bad Dürkheim; imakomm AKADEMIE GmbH; 10/2023.

3.2 Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim wurde im Jahr 1999 genehmigt und zwischenzeitlich durch mehrere Änderungen ergänzt. Für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung stellt der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan bislang keine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dar. Die bisherige Darstellung steht daher den Planungszielen der vorliegenden Bebauungsplanänderung entgegen, sodass der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

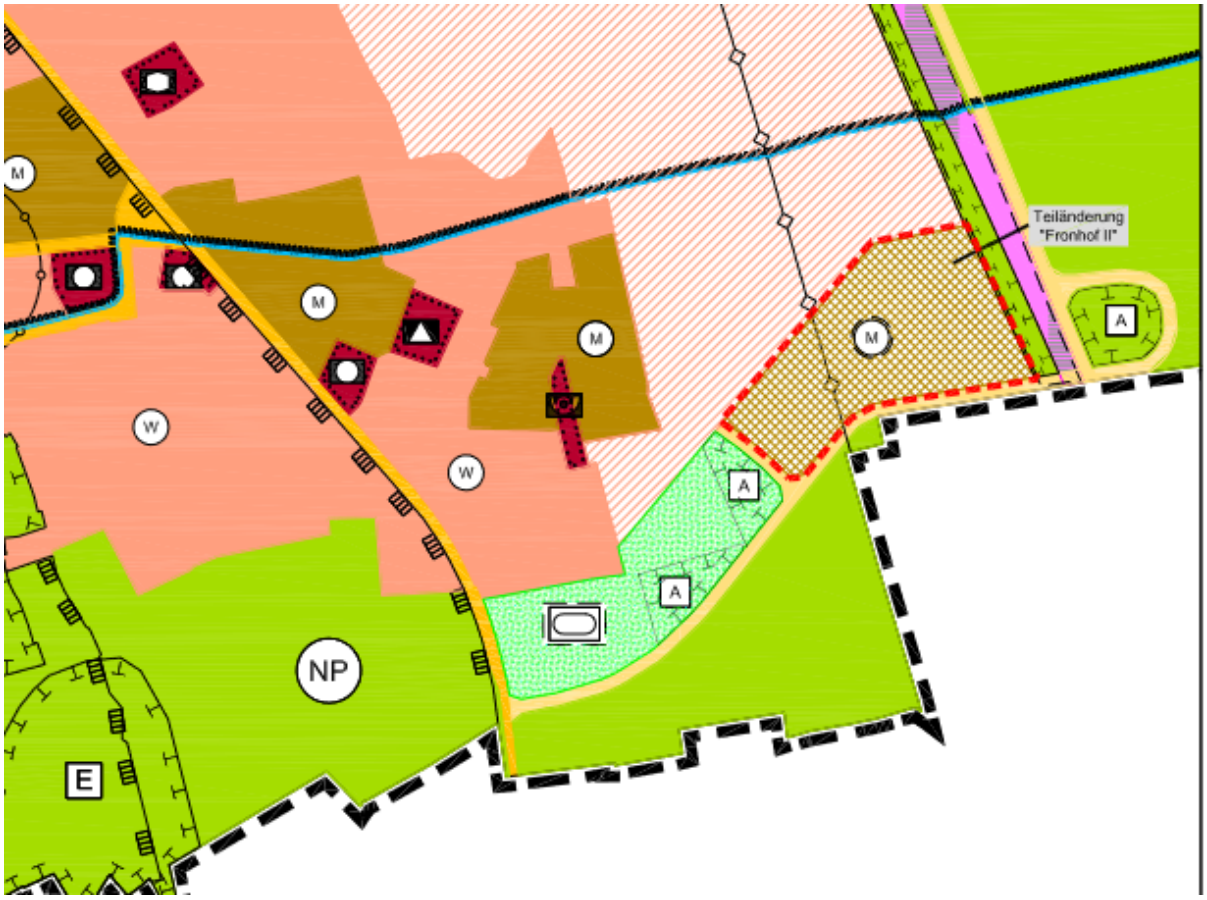

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stadt Bad Dürkheim – 3. Änderung Abtshof und Fronhof II
Quelle: Stadt Bad Dürkheim

Die Stadt Bad Dürkheim hat am 19.07.2022 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit dem Planungshorizont 2035 fortzuschreiben. Ziel der Gesamtfortschreibung ist insbesondere die Anpassung des Flächennutzungsplans an aktuelle städtebauliche Entwicklungen, veränderte Nutzungsanforderungen sowie neue gesamtstädtische Entwicklungsziele.

Im Rahmen der derzeit laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wird der Bereich des vorliegenden Bebauungsplans künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „SO Handel“ beziehungsweise als Versorgungsbereich für die Lebensmittelnahversorgung dargestellt. Damit wird die städtebauliche Zielsetzung der Stadt dokumentiert, den Standort Fronhof langfristig als wohngebietsbezogenen Nahversorgungsstandort zu entwickeln und planungsrechtlich vorzubereiten. Die geplante Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht zugleich den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Dürkheim.

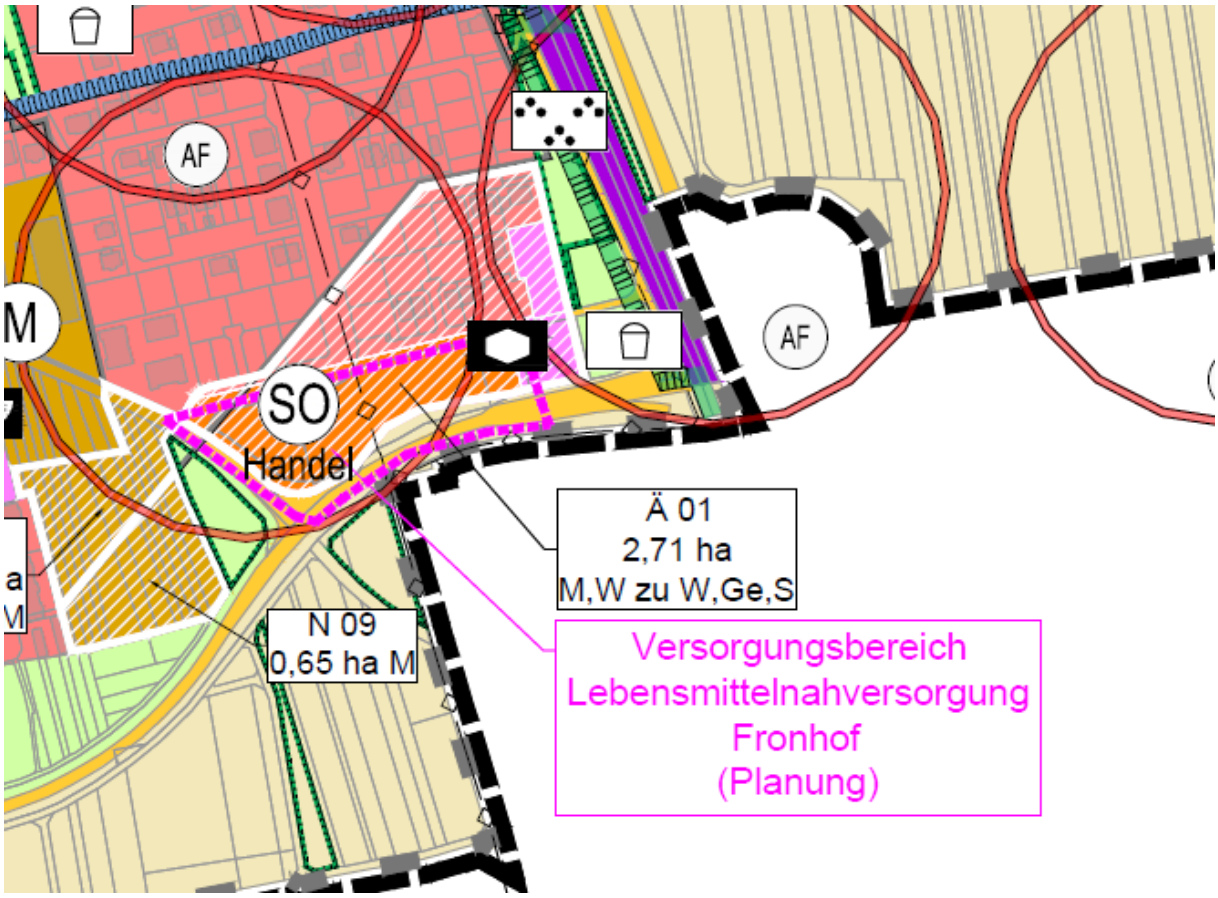

Abbildung 4: Auszug aus Gesamtfortschreibung FNP Stadt Bad Dürkheim Stand 08/2025.
Quelle: Stadt Bad Dürkheim

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird somit parallel zur laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans weitergeführt. Mit Inkrafttreten der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen. Die Planung steht damit im Einklang mit den zukünftigen Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der seit 2012 bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Fronhof II sieht für das vorliegende Plangebiet eine gewerbliche Entwicklung vor und bedarf daher auf Basis der zuvor genannten Planungsziele einer entsprechenden 1. Teiländerung.

Abbildung 5: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan Fronhof II

Quelle: Stadt Bad Dürkheim.

3.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Dürkheim

Die Stadt Bad Dürkheim verfügt über ein beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Das Konzept dient als fachliche Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet und verfolgt insbesondere das Ziel, die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, die wohnortnahe Grundversorgung zu stärken sowie städtebaulich unerwünschte Standortentwicklungen zu vermeiden.

Wesentliche Zielsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Konzentration zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Innenstadt sowie die Sicherung ergänzender wohngebietsbezogener Nahversorgungsstandorte. Hierdurch sollen sowohl die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Innenstadt als auch eine wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleistet werden. Das Konzept differenziert hierzu zwischen zentralen Versorgungsbereichen, integrierten Nahversorgungsstandorten sowie nicht integrierten beziehungsweise städtebaulich ungeeigneten Einzelhandelslagen.

Der Standort Fronhof wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausdrücklich als Nahversorgungsstandort eingeordnet beziehungsweise als städtebaulich geeigneter Ergänzungsstandort für die wohnortnahe Versorgung bewertet. Hintergrund ist insbesondere die Lage innerhalb bestehender Siedlungsbereiche sowie die gute Erreichbarkeit für die umliegenden Wohngebiete. Der Standort übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnquartiere und trägt zur Sicherung kurzer Wege im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung bei. Das vorliegende Vorhaben entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Mit der geplanten Erweiterung beziehungsweise Neuordnung des bestehenden Lebensmittelmarktes wird die Nahversorgungsfunktion des Standortes langfristig gesichert und an heutige betriebliche Anforderungen angepasst.

Nach den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sind Nahversorgungsstandorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere dann städtebaulich vertretbar, wenn sie überwiegend der Versorgung des umliegenden Wohnumfeldes dienen und keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist vorliegend gegeben. Der Standort weist aufgrund seiner Lage und Einbindung in die umgebenden Wohngebiete einen klaren wohngebietsbezogenen Einzugsbereich auf. Gleichzeitig bleibt die geplante Einzelhandelsnutzung hinsichtlich Sortimentsstruktur und Funktion auf die Grund- und Nahversorgung ausgerichtet.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bad Dürkheim sind nach der städtebaulichen Zielsetzung der Planung nicht zu erwarten. Insbesondere erfolgt keine wesentliche Verlagerung zentrenrelevanter Sortimente aus der Innenstadt an den Standort Fronhof. Vielmehr dient das Vorhaben der Stabilisierung der wohnortnahen Versorgung und damit auch der Entlastung der innerstädtischen Versorgungsstrukturen im Bereich der täglichen Grundversorgung. Darüber hinaus trägt die Planung den Zielen einer nachhaltigen und flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung. Durch die Weiterentwicklung eines bestehenden Standortes innerhalb des Siedlungsgefüges wird eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereichsflächen vermieden. Die vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur kann weiterhin genutzt werden. Die Planung entspricht damit auch den allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen des § 1 Abs. 5 BauGB hinsichtlich einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie der Stärkung integrierter Versorgungsstandorte.

Insgesamt steht die vorliegende Bebauungsplanänderung somit im Einklang mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Dürkheim. Das Vorhaben dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden integrierten Nahversorgungsstandortes und unterstützt die angestrebte wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, ohne die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche wesentlich zu beeinträchtigen.

4 Planinhalte und deren Begründung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Für den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden dementsprechend nachfolgende Festsetzungen getroffen.

Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ gem. § 11 BauNVO

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ erfolgt zur planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Nahversorgungsstandortes im Bereich Fronhof. Mit der Festsetzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich bei dem geplanten Vorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, dessen Art und Umfang mit den regulären Gebietskategorien der Baunutzungsverordnung nicht sachgerecht erfasst werden können. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs und verfolgt das städtebauliche Ziel, die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet langfristig zu sichern und an aktuelle betriebliche Anforderungen anzupassen.

Die Festsetzung entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Dürkheim und trägt zur Stabilisierung der bestehenden Versorgungsstruktur bei. Durch die Konzentration auf nahversorgungsrelevante Hauptsortimente wird sichergestellt, dass die Nutzung auf die Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet bleibt und keine gebietsunverträglichen Entwicklungen ausgelöst werden. Gleichzeitig wird die Funktion des Standortes als integrierter Nahversorgungsstandort gestärkt

Verkaufsflächenbegrenzung

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.800 m² dient der städtebaulich geordneten Steuerung des Einzelhandelsstandortes sowie der Sicherung der verträglichen Einbindung des Vorhabens in die bestehende Versorgungsstruktur der Stadt Bad Dürkheim. Die Verkaufsflächenobergrenze orientiert sich an der gutachterlich bewerteten Versorgungsfunktion des Standortes und gewährleistet, dass die zulässige Nutzung auf die örtliche und wohnortnahe Grundversorgung ausgerichtet bleibt. Gleichzeitig wird verhindert, dass sich am Standort ein Einzelhandelsbetrieb entwickelt, dessen Dimensionierung geeignet wäre, schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder andere Nahversorgungsstandorte auszulösen.

Die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche von 1.200 m² dient der Sicherung eines leistungsfähigen und zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die betriebliche Ausgestaltung den heutigen Anforderungen an Angebotsbreite, Warenpräsentation, Kundenführung und Barrierefreiheit entspricht und der Standort dauerhaft wirtschaftlich betrieben werden kann. Die Regelung trägt damit zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Umfeld des Plangebietes bei.

Neben dem Lebensmittelvollsortimenter wird ein Betrieb des Bäckereihandwerks als untergeordnete Ergänzungsnutzung zugelassen, da ein solches Angebot den Nahversorgungscharakter des Sondergebietes funktional ergänzt und der Versorgung der umliegenden Wohngebiete mit Waren des täglichen

Bedarfs dient. Die Verkaufsfläche des Bäckereibetriebs ist auf höchstens 50 m² begrenzt und in die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m² einzurechnen; diese Obergrenze stützt sich auf die Auswirkungsanalyse des Büros imakomm (Oktober 2023), die eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.820 m² einschließlich eines Backshops als raumordnerisch verträglich bewertet hat. Die Zustimmung der Oberen Landesplanungsbehörde vom 18.03.2024 bezieht sich auf einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² und schließt die Ergänzungsnutzung innerhalb dieses Rahmens ein. Die Bäckerei ist nicht als eigenständiger Betrieb im Sinne des Sortimentsausschlusses zu werten, sondern als planungsrechtlich festgesetzte Ergänzungsnutzung.

Die ergänzende Definition der Verkaufsfläche dient der Rechtsklarheit und der eindeutigen Bestimmbarkeit der zulässigen Verkaufsflächengröße im bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vollzug.

Sortimentssteuerung und Randsortimentsbegrenzung

Die Festsetzung zur Sortimentsstruktur dient der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes als Nahversorgungsstandort. Zulässig sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, insbesondere Nahrungs- und Genussmitteln. Die Regelung orientiert sich an der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bad Dürkheim und gewährleistet eine konzeptkonforme Entwicklung des Standortes. Die Begrenzung ergänzender Randsortimente auf maximal 10 % der zulässigen Verkaufsfläche stellt sicher, dass diese dem Hauptsortiment funktional und flächenmäßig eindeutig untergeordnet bleiben. Hierdurch wird verhindert, dass sich am Standort eigenständige innenstadtrelevante oder nicht nahversorgungsrelevante Angebotsstrukturen entwickeln, die geeignet wären, zentrale Versorgungsbereiche oder andere Einzelhandelslagen in ihrer Funktion zu beeinträchtigen. Gleichzeitig ermöglicht die Regelung ein marktübliches Ergänzungsangebot, das typischerweise Bestandteil moderner Lebensmittelmärkte ist und zur Attraktivität sowie Wettbewerbsfähigkeit des Standortes beiträgt. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nicht nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dient der konsequenten Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und der Vermeidung städtebaulich unerwünschter Nutzungsausweitungen. Damit wird den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sowie den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB Rechnung getragen.

Die weitergehende Differenzierung der Randsortimentsregelung nach Maßgabe der Zentrenrelevanz der einzelnen Sortimentsgruppen gründet auf der gutachterlichen Stellungnahme des Büros imakomm AKADEMIE GmbH vom Juli 2024 ("Vorgaben zur Festsetzung von Randsortimenten", Lebensmittelmarkt Bad Dürkheim, Standort Fronhof II). Diese Stellungnahme ergänzt die bereits vorliegende raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse desselben Büros aus dem Jahr 2023 und liefert die erforderliche Einzelsortimentsprüfung als Grundlage für eine normklare und vollziehbare Festsetzung. Die der Auswirkungsanalyse zugrunde liegende rechnerisch zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt bis zu 1.840 m². Die Festsetzung setzt mit einer Obergrenze von höchstens 1.800 m² einen geringfügig engeren Rahmen, der dem Vorsorgeprinzip Rechnung trägt und die Unterschreitung der gutachterlich ermittelten Verträglichkeitsgrenzen sicherstellt. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche wird das nahversorgungsrelevante Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel auf 1.660 m² begrenzt. Für das verbleibende Randsortimentsvolumen von maximal 180 m² (= 10 % der Gesamtver-

kaufsfläche) hat die gutachterliche Prüfung ergeben, dass eine undifferenzierte Freigabe dieses Kontingents bei einzelnen Sortimenten zu schädlichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt führen könnte, insbesondere auf den dort ansässigen Drogeriemarkt als zentralen Frequenzbringer. Die gesonderte Begrenzung nahversorgungsrelevanter Randsortimente — namentlich des Sortiments Gesundheit und Körperpflege einschließlich Drogeriewaren — auf höchstens 50 % der zulässigen Randsortimentsverkaufsfläche, mithin auf 90 m², folgt aus der Verträglichkeitsanalyse der Gutachter. Für dieses Sortiment besteht mit dem innerstädtischen Drogeriemarkt eine direkte Wettbewerbsüberschneidung. Die Sensitivitätsanalyse zeigt, dass bei Ausschöpfung des vollen Randsortimentsbudgets von 180 m² für dieses Sortiment die als Orientierungswert herangezogene Umverteilungsschwelle von 7 % gegenüber dem innerstädtischen Drogeriemarkt überschritten und damit eine schädliche Beeinträchtigung im Sinne des Beeinträchtigungsverbots nach Z 1.7.3.3 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2014 nicht mehr sicher ausgeschlossen werden könnte. Die Begrenzung auf 90 m² gewährleistet, dass die Umverteilungswirkung mit hinreichender Sicherheit unterhalb der kritischen Schwelle verbleibt. Für innenstadtrelevante Randsortimente gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bad Dürkheim — darunter insbesondere PBS-Artikel, Spielwaren, Bekleidung/Strumpfwaren, Elektrowaren und Haushaltswaren — wird die Verkaufsfläche je Sortimentsgruppe auf ein Drittel der zulässigen Randsortimentsverkaufsfläche, mithin auf 60 m², begrenzt.

Diese Obergrenzen leiten sich aus den sortimentsspezifischen Flächenpotenzialen und den auf Basis marktüblicher Flächenproduktivitäten berechneten verträglichen Verkaufsflächen ab. Der Ansatz von einem Drittel je innenstadtrelevanter Sortimentsgruppe stellt zugleich sicher, dass kein einzelnes zentrenrelevantes Randsortiment eine dominante Stellung innerhalb des Randsortimentsbudgets erlangen kann. Die gutachterliche Prüfung hat zudem gezeigt, dass die angesetzten Obergrenzen im Bereich der für Supermärkte vergleichbarer Größe (ca. 1.500–2.100 m² Verkaufsfläche) typischen Randsortimentsflächen liegen und die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens damit nicht in Frage stellen.

Die Festsetzung trägt damit den Zielen der Raumordnung nach Z 60 des Landesentwicklungsprogramms Rheinland-Pfalz sowie nach Z 1.7.3.3 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar Rechnung, wonach zentrenrelevante Randsortimente bei Einzelhandelsgroßprojekten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m², zu begrenzen sind und weder die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs der Standortgemeinde noch die benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Zugleich entspricht sie dem Grundsatz 4 des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bad Dürkheim, wonach zentrenrelevante Randsortimente gezielt so einzuschränken sind, dass eine Abwanderung der Kaufkraft aus der Innenstadt vermieden wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 ff. BauNVO durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl dient der Steuerung des zulässigen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Sondergebietes. Durch die zeichnerische Festsetzung der GRZ wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen baulicher Ausnutzung, erforderlichen Stellplatz- und Erschließungsflächen sowie verbleibenden Freiflächen sichergestellt. Die Festsetzung berücksichtigt die besonderen funktionalen Anforderungen eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes, insbesondere hinsichtlich der Kundenstellplätze, Anlieferungsbereiche und internen Verkehrsflächen. Die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von maximal 0,82 durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO trägt den besonderen Flächenanforderungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes Rechnung. Die zusätzliche Versiegelung ist erforderlich, um eine funktionale Erschließung, ausreichende Stellplatzkapazitäten sowie betriebsnotwendige Nebenflächen zu ermöglichen.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe dient der städtebaulich geordneten Einbindung des Vorhabens in das Umfeld sowie der Sicherung eines verträglichen Orts- und Landschaftsbildes. Gleichzeitig wird hierdurch gewährleistet, dass die baulichen Anlagen den funktionalen Anforderungen eines modernen Lebensmittelmarktes entsprechen, ohne eine unverhältnismäßige Fernwirkung zu entfalten. Als oberer Bezugspunkt wird die Oberkante der Attika bestimmt, um eine eindeutige und rechtssichere Bemessung der Gebäudehöhe sicherzustellen. Die Festsetzung eines einheitlichen Höhenbezugspunktes dient der eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe und gewährleistet eine nachvollziehbare Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes.

4.3 Bauweise

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise dient der Umsetzung der für großflächige Einzelhandelsbetriebe typischen Gebäudestrukturen. Aufgrund der betrieblichen Anforderungen an zusammenhängende Verkaufs-, Lager- und Anlieferungsbereiche ist eine Gebäudelänge erforderlich, die die in der offenen Bauweise geltenden Längenbegrenzungen überschreiten kann.

4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes sowie der räumlichen Steuerung der baulichen Anlagen. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Gebäude innerhalb klar definierter Bereiche errichtet werden und ausreichend Flächen für Erschließung, Stellplätze, Begrünung sowie wasserwirtschaftliche Maßnahmen verbleiben. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung eine hinreichende Flexibilität für die konkrete Hochbauplanung und die funktionalen Anforderungen des Einzelhandelsbetriebes.

4.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplatzanlagen und Garagen

Die Festsetzung zur räumlichen Begrenzung der Stellplatzanlagen dient der geordneten Organisation des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes. Durch die Konzentration der Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen werden eine funktionale Erschließung, eine klare Gliederung des Grundstücks sowie eine verträgliche Einbindung der Stellplatzanlagen in das städtebauliche Gesamtkonzept sichergestellt. Gleichzeitig werden unnötige Flächenversiegelungen außerhalb der hierfür vorgesehenen Bereiche vermieden und Freiflächen für Begrünungs- und Retentionsmaßnahmen gesichert.

Die Festsetzung zu den Nebenanlagen dient der Sicherstellung einer funktionalen und zugleich geordneten Nutzung des Sondergebietes. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht die für den Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erforderliche Flexibilität, insbesondere für technische Einrichtungen, Lager- oder Entsorgungsanlagen.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dient der Förderung erneuerbarer Energien und unterstützt die klimapolitischen Zielsetzungen des Gesetzgebers. Die Nutzung geeigneter Dachflächen für Photovoltaikanlagen ermöglicht eine nachhaltige Energieversorgung des Standortes und trägt zur Reduzierung von CO_2-Emissionen bei. Gleichzeitig wird klargestellt, dass derartige Anlagen nicht als Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung gelten, um ihre Umsetzung planungsrechtlich zu erleichtern.

4.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Die Festsetzung der Sichtflächen dient der Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündungen und Zufahrten des Plangebietes. Durch das Freihalten der Sichtdreiecke von Bebauung, Einfriedungen oder höherem Bewuchs werden ausreichende Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern sichergestellt und potenzielle Gefährdungen minimiert. Die Höhenbegrenzung orientiert sich an den straßenverkehrlichen Anforderungen und gewährleistet eine sichere Ein- und Ausfahrtssituation.

4.7 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien dient der eindeutigen Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber den Baugrundstücken. Hierdurch wird die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die zeichnerische Festsetzung der Ein- und Ausfahrtsbereiche dient der geordneten Verkehrsführung sowie der Verkehrssicherheit. Durch die räumliche Steuerung der Zu- und Abfahrten werden konfliktarme Verkehrsabläufe ermöglicht und Beeinträchtigungen des übergeordneten Straßennetzes minimiert. Gleichzeitig werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um ungeordnete Zufahrten und verkehrsgefährdende Situationen zu vermeiden.

4.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung der Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dient der geordneten und nachhaltigen Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes. Ziel ist es, die zusätzlichen Abflüsse infolge der geplanten Flächenversiegelungen zu minimieren und den natürlichen Wasserhaushalt soweit wie möglich zu erhalten. Die Flächen übernehmen hierbei insbesondere Funktionen der Retention, Rückhaltung, gedrosselten Ableitung sowie teilweise der Versickerung von Niederschlagswasser.

Die Dimensionierung der Anlagen erfolgt auf Grundlage der wasserwirtschaftlichen Fachplanung. Hierdurch wird sichergestellt, dass die anfallenden Niederschlagswassermengen schadlos bewirtschaftet werden können und keine nachteiligen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem oder angrenzende Grundstücke entstehen. Gleichzeitig leisten die offenen Retentions- und Versickerungsanlagen einen Beitrag zur landschaftlichen Einbindung des Vorhabens sowie zur Verbesserung mikroklimatischer Funktionen innerhalb des Plangebietes. Die Beschränkung zulässiger Nutzungen innerhalb dieser Flächen auf wasserwirtschaftlich erforderliche Anlagen dient der dauerhaften Sicherung ihrer Funktionsfähigkeit. Gleichzeitig wird verhindert, dass die Flächen durch anderweitige Nutzungen beeinträchtigt oder in ihrer wasserwirtschaftlichen Funktion eingeschränkt werden.

4.9 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Die Festsetzungen zu technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien dienen der Förderung einer nachhaltigen und klimagerechten Energieversorgung innerhalb des Plangebiets. Durch die verpflichtende beziehungsweise überwiegende Nutzung geeigneter Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird ein Beitrag zur Reduzierung fossiler Energieträger sowie zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Zielsetzungen des Bundes, des Landes Rheinland-Pfalz und der Stadt Bad Dürkheim geleistet. Gleichzeitig wird die energetische Nutzung bereits versiegelter beziehungsweise überbauter Flächen gefördert, ohne zusätzliche Freiflächen in Anspruch zu nehmen.

Die Festsetzungen berücksichtigen dabei zugleich die technischen und konstruktiven Anforderungen der baulichen Anlagen sowie die betriebliche Funktionalität des geplanten Einzelhandelsstandortes. Durch die Formulierung, wonach geeignete Dachflächen „überwiegend“ mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen sind, wird eine hinreichende Flexibilität für technische Einrichtungen, Wartungsflächen oder notwendige Dachaufbauten gewährleistet.

Die ergänzenden Regelungen zu Blendwirkungen und Lichtreflexionen dienen dem Schutz der Allgemeinheit sowie angrenzender Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Insbesondere im Bereich großflächiger Photovoltaikanlagen können Reflexionen zu Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs oder benachbarter Nutzungen führen. Durch die Festsetzung, ausschließlich reflexionsarme beziehungsweise nach dem Stand der Technik blendminimierte Solarmodule und Befestigungssysteme zu verwenden, werden potenzielle Belästigungen und Gefährdungen vorsorgend minimiert. Hierdurch

wird zugleich den Anforderungen des Immissionsschutzes sowie einer verträglichen Einbindung der Anlagen in das städtebauliche Umfeld Rechnung getragen.

4.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die Festsetzung der Lärmschutzwand erfolgt zum Schutz angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Insbesondere die mit dem Betrieb des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels verbundenen Stellplatznutzungen, Parkbewegungen, Türenschlagen, Einkaufswagenbewegungen sowie An- und Abfahrtsverkehre können zu relevanten Geräuschimmissionen führen. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen wird entlang der festgesetzten Linie daher die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich.

Die Höhe der Lärmschutzwand orientiert sich an den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung und ist auf die maßgeblichen Emissionsquellen innerhalb der Stellplatzanlage abgestimmt. Durch die Bezugnahme auf die Oberkante der geplanten Stellplatzanlage wird eine eindeutige und vollzugsfähige Höhenbestimmung gewährleistet. Die geschlossene Ausführung der Lärmschutzwand ist erforderlich, um eine wirksame Abschirmung der Schallausbreitung sicherzustellen und Schallleckagen zu vermeiden.

Die ergänzende Begrünungspflicht dient der gestalterischen Einbindung der baulichen Anlage in das Orts- und Landschaftsbild sowie der ökologischen Aufwertung der Anlage. Gleichzeitig trägt die Begrünung zur Minderung der visuellen Wirkung der Lärmschutzwand und zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Plangebiets bei. Die dauerhafte Unterhaltungspflicht gewährleistet die langfristige Funktionsfähigkeit sowohl der immissionsschutzrechtlichen als auch der gestalterischen Wirkung der Anlage.

4.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz von Natur und Landschaft, insbesondere der Insektenfauna, vor nachteiligen Auswirkungen künstlicher Beleuchtung. Durch die Beschränkung auf das notwendige Maß, die Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel sowie die Ausrichtung der Beleuchtung nach unten werden Lichtemissionen, Streulicht und Lockwirkungen auf nachtaktive Tiere minimiert. Gleichzeitig wird eine verträgliche Einbindung der Beleuchtung in das Umfeld sichergestellt.

Die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge dient der Reduzierung der Flächenversiegelung sowie der Förderung der Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets. Hierdurch werden der natürliche Wasserhaushalt unterstützt und die Entwässerungssysteme entlastet. Die Möglichkeit von Abweichungen berücksichtigt zugleich betriebliche und funktionale Anforderungen einzelner Verkehrs- und Betriebsflächen.

Die Festsetzung der Fläche M1 dient der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) zum Schutz der Mauereidechse (*Lacerta agilis*) gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG. Zur Schaffung eines funktionsfähigen Ersatzhabitats sind innerhalb der Fläche mehrere längliche Steinriegel aus regionaltypischen, frostbeständigen Natursteinen herzustellen. Die Mindestgrundfläche je Steinriegel beträgt 10 m², die Gesamtgrundfläche aller Steinriegel mindestens 30 m²; die Mindesthöhe über der angrenzenden Geländeoberkante beträgt 0,50 m. Diese Dimensionierung gewährleistet, dass die Habitatstrukturen ausreichend Sonnenexposition, Wärmekapazität und Raumkontinuität aufweisen, um die artspezifischen Funktionen als Sonnenplatz, Versteck- und Überwinterungshabitat sowie als potenzieller Eiablageplatz dauerhaft zu erfüllen. Das Verbot verschattender baulicher Anlagen und Gehölzpflanzungen innerhalb der Fläche M1 sowie in einem Abstand von 3,00 m zu den süd-, südwest- und westexponierten Seiten der Steinriegel ist unmittelbar aus der Biologie der Mauereidechse als wechselwarmem Tier abzuleiten, das zur Thermoregulation zwingend auf direkte Besonnung der Steinoberflächen, Spaltenstrukturen und angrenzenden Saum- und Offenbodenbereiche angewiesen ist. Der festgesetzte Schutzabstand trägt dem Umstand Rechnung, dass Verschattungswirkungen nicht auf die unmittelbare Wandfläche beschränkt sind, sondern auch die für die Thermoregulation notwendigen besonnten Umgebungsbereiche erfassen können.

Die Festsetzung der Fläche M 2 dient der ökologischen Aufwertung der wasserwirtschaftlich erforderlichen Versickerungsmulde. Durch die Anlage als extensiv gepflegte, blütenreiche Vegetationsfläche erfüllt die Mulde nicht allein ihre Funktion zur Niederschlagswasserversickerung, sondern leistet zugleich einen Beitrag zur Förderung von Bestäuberinsekten und zur Vernetzung von Biotopstrukturen im Plangebiet. Die differenzierte Begrünung mit standortgerechten Regiosaatgutmischungen – blütenreiche Magerwiesen an den Böschungen, blütenreiche Feucht- bzw. Frischwiesen an der Sohle – trägt der standörtlichen Feuchtedifferenzierung Rechnung. Die ausschließliche Verwendung zertifizierten, gebietseigenen Saatguts aus dem Ursprungsgebiet UG 9 sichert die genetische Herkunft der Pflanzenarten und verhindert die Einbringung gebietsfremder Herkünfte. Das Verbot von Düngung, Pflanzenschutzmitteln, Mulchen und Landschaftsraseneinsaat stellt die Extensivität der Pflege dauerhaft sicher und verhindert eine Eutrophierung der angestrebten Magervegetation.

4.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Die Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes dient der gestalterischen und klimatischen Aufwertung der großflächigen Stellplatz- und Randbereiche. Durch die regelmäßige Pflanzung entsprechender Laubbäume werden die Stellplatzflächen gegliedert, die Aufheizung versiegelter Flächen reduziert sowie Verschattungs- und Verdunstungseffekte verbessert. Gleichzeitig tragen die Baumpflanzungen zur Einbindung der Stellplatzanlagen in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen der Verbesserung des Mikroklimas, der Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie der ökologischen Aufwertung der Dachflächen. Gleichzeitig wird hierdurch die Aufheizung großflächiger Dachbereiche reduziert und ein Beitrag zu einem klimaangepassten Städtebau geleistet. Die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung

solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Mehrfachnutzung der Dachflächen und verbindet ökologische sowie energetische Anforderungen miteinander. Durch die Einbeziehung auch gekrümmter Dachflächen wird zugleich dem architektonischen Konzept des Vorhabens Rechnung getragen.

4.13 Artenauswahlliste

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes sind die entsprechenden Vorschlagslisten der textlichen Festsetzungen zugrunde zu legen, um die gewünschten Qualitäten der grünordnerischen Maßnahmen erreichen zu können.

4.14 Örtliche Bauvorschriften – Bauordnungsrechtliche Festsetzungen i.V.m. § 88 LBauO RLP

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird das Ziel verfolgt, ein einheitliches und gestalterisch qualitätsvolles Erscheinungsbild des Sondergebietes sicherzustellen. Die Zulässigkeit von Flachdächern, flach geneigten sowie gekrümmten Dachformen berücksichtigt zugleich die funktionalen und architektonischen Anforderungen des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Insbesondere die gekrümmte Dachform unterstützt das gestalterische Gesamtkonzept des Gebäudes und ermöglicht die Ausbildung eines identitätsstiftenden Baukörpers. Darüber hinaus schaffen die zulässigen Dachformen geeignete Voraussetzungen für extensive Dachbegrünungen sowie die Nutzung solarer Strahlungsenergie. Die Regelungen zu Werbeanlagen stellen sicher, dass gewerbliche Nutzungen nur in untergeordnetem Umfang in Erscheinung treten und der wohngebietsprägende Charakter nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere der Ausschluss von großflächiger, bewegter oder lichtintensiver Werbung dient dem Schutz des Ortsbildes sowie der Vermeidung von Störungen für die Wohnnutzung.

Die Regelungen zu Werbeanlagen dienen der gestalterischen Ordnung des Sondergebietes sowie der Vermeidung städtebaulich störender Werbewirkungen. Durch die Beschränkung der Werbeanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die Stätte der Leistung wird gewährleistet, dass die Werbung einen unmittelbaren funktionalen Bezug zum Betrieb aufweist und keine übermäßige optische Dominanz im Straßen- und Landschaftsraum entsteht. Gleichzeitig sollen Blendwirkungen, Ablenkungen des Verkehrs sowie überdimensionierte oder bewegte Werbeanlagen vermieden werden. Die Festsetzungen tragen damit sowohl dem Schutz des Ortsbildes als auch den Anforderungen der Verkehrssicherheit Rechnung, ohne die betriebliche Außendarstellung unverhältnismäßig einzuschränken.

Zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse im Bereich der Einmündung der K 7 in die Friedelsheimer Straße werden besondere Anforderungen an die Ausbildung von Einfriedungen gestellt. Die Höhenbegrenzung dient der Sicherung der Verkehrssicherheit und verhindert Beeinträchtigungen der Sichtbeziehungen im Einmündungsbereich.

Ziel der Festsetzungen zur Fassadengestaltung ist die Sicherung eines gestalterisch geordneten und ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes innerhalb des Sondergebietes. Der Ausschluss stark reflektie-

render Materialien sowie auffälliger Leucht- und Signalfarben dient insbesondere der Vermeidung störender Fernwirkungen, Blendungen und einer unangemessenen optischen Dominanz der baulichen Anlagen. Hierdurch wird eine zurückhaltende und hochwertige Fassadengestaltung gewährleistet, die sich verträglich in das städtebauliche Umfeld einfügt.

4.15 Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtliche Übernahme der Bauverbots- und Baubeschränkungszonen entlang der K 7 dient der Berücksichtigung der straßenrechtlichen Vorgaben des Landesstraßengesetzes Rheinland-Pfalz. Hierdurch werden die Anforderungen an die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie die Funktionsfähigkeit der Kreisstraße berücksichtigt. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass straßenrechtliche Restriktionen frühzeitig im Rahmen der Bauleitplanung transparent dargestellt und im bauordnungsrechtlichen Vollzug beachtet werden.

Hinweis: Die festgesetzte Baugrenze überschreitet die gemäß § 22 LStrG geltende Bauverbotszone entlang der K 7 in Teilbereichen geringfügig. Die hierdurch erforderliche Ausnahme wurde im Vorfeld der Planung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abgestimmt. Seitens des Landesbetriebs wurde in Aussicht gestellt, dass eine entsprechende Ausnahmegenehmigung nach § 22 Abs. 5 LStrG grundsätzlich erteilt werden kann, da die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

4.16 Hinweise

Die Hinweise zu den im Bebauungsplan aufgeführten Belangen tragen Anforderungen Rechnung, die im Allgemeinen oder aufgrund der vorherrschenden lokalen Verhältnisse an die Planung zu stellen, beziehungsweise die aufgrund sonstiger Rechtsgrundlagen bei der Verwirklichung, zu beachten sind. Dementsprechend wurden die jeweiligen Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgenommen.

5 Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung

5.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Fronhof II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.800 m² geschaffen. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Wohngebietes „Fronhof II“ und grenzt im Norden an bestehende allgemeine Wohngebiete an.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen umfassend untersucht. Hierzu liegt eine schalltechnische Untersuchung der FIRU GfI mbH vor, in der die von dem geplanten Einzelhandelsbetrieb ausgehenden Gewerbelärmeinwirkungen prognostiziert und nach den Maßstäben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) beurteilt wurden.

Die Untersuchung berücksichtigt insbesondere die Geräuschemissionen aus den Kunden- und Mitarbeiterverkehren, den Parkvorgängen auf den Stellplatzflächen, den Lieferverkehren einschließlich Rangier- und Ladegeräuschen, den Einkaufswagenboxen, der Gastronomienutzung sowie den haustechnischen Anlagen. Maßgebliche Immissionsorte wurden an den nächstgelegenen Wohngebäuden innerhalb der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete festgelegt. Für diese gelten gemäß TA Lärm Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Betriebsorganisation sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen keine unzulässigen Gewerbelärmeinwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten sind. Zur Konfliktbewältigung tragen insbesondere die Lage der Anlieferzone an der östlichen Gebäudeseite, die Anordnung der Stellplatzflächen im westlichen Grundstücksbereich sowie die vorgesehene Schallschutzwand entlang der nördlichen Stellplatzanlage bei. Darüber hinaus wird durch entsprechende betriebliche Regelungen sichergestellt, dass im Nachtzeitraum keine kundenbedingten Pkw-Bewegungen stattfinden.

Auch die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung betrachtet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Vorhabens über die Friedelsheimer Straße aus verkehrlicher und schalltechnischer Sicht gegenüber einer Erschließung über die Fronhofallee vorzugswürdig ist. Eine ursprünglich untersuchte Anbindung über die Fronhofallee wurde verworfen, da hierdurch erhebliche zusätzliche Verkehrslärmbelastungen innerhalb des angrenzenden Wohngebietes entstanden wären. Durch die gewählte Erschließung über die Friedelsheimer Straße werden die bestehenden Wohngebiete demgegenüber deutlich entlastet. Gleichzeitig bleibt die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens gewahrt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Rahmen der vorliegenden Planung angemessen berücksichtigt wurden. Unter Berücksichtigung der gutachterlich empfohlenen und planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen sind keine erheblichen oder unzumutbaren Beeinträchtigungen der umliegenden Wohn- und Arbeitsnutzungen zu erwarten.

5.2 Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie soziale und kulturelle Bedürfnisse / Versorgung der Bevölkerung

Die Planung trägt den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den Belangen der wohnortnahen Versorgung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB in besonderem Maße Rechnung. Anlass und wesentliches Ziel der Planung ist die langfristige Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im südöstlichen Stadtgebiet von Bad Dürkheim sowie insbesondere im Bereich des Wohngebiets „Fronhof II“. Durch die Entwicklung des Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel wird die Versorgung der bestehenden und zukünftigen Wohnbevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs nachhaltig verbessert und an heutige betriebliche sowie funktionale Anforderungen angepasst.

Der Standort weist aufgrund seiner unmittelbaren räumlichen Zuordnung zum Wohngebiet „Fronhof II“ eine integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgefüges auf und ist für große Teile des umliegenden Wohnumfeldes fußläufig sowie mit dem Fahrrad erreichbar. Hierdurch wird dem städtebaulichen Ziel einer wohnortnahen Versorgung und der Schaffung kurzer Wege entsprochen. Gleichzeitig wird die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr reduziert und eine alltagsnahe Versorgung insbesondere auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen ermöglicht.

Die Planung trägt darüber hinaus zur Stärkung der Stadt Bad Dürkheim in ihrer Funktion als Mittelzentrum bei. Durch die Sicherung eines modernen und leistungsfähigen Nahversorgungsstandortes wird die bestehende Versorgungsstruktur ergänzt und langfristig stabilisiert. Das Vorhaben dient dabei nicht ausschließlich der Versorgung des unmittelbar angrenzenden Wohngebiets, sondern übernimmt zugleich eine ergänzende Versorgungsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche.

Ergänzend zur eigentlichen Einzelhandelsnutzung sind innerhalb des Vorhabens ergänzende Dienstleistungs- und Aufenthaltsfunktionen vorgesehen, die zur Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Standortes beitragen können. Hierzu zählen insbesondere untergeordnete gastronomische Nutzungen, die funktional mit dem Einzelhandelsbetrieb verbunden sind. Insgesamt leistet die Planung damit einen Beitrag zur Sicherung der Daseinsvorsorge sowie zur nachhaltigen und bedarfsgerechten Entwicklung der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Stadtgebietes.

5.3 Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Belange der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB wurden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung in besonderem Maße berücksichtigt. Aufgrund der geplanten Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel kommt der Prüfung möglicher Auswirkungen auf bestehende Versorgungsstrukturen eine besondere Bedeutung zu.

Grundlage der Beurteilung bilden insbesondere das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bad Dürkheim, die vorliegende Auswirkungsanalyse sowie die landes- und regionalplanerischen Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und verfolgt insbesondere das Ziel, die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu sichern, die wohnortnahe Grundversorgung zu stärken sowie städtebaulich ungeordnete Einzelhandelsentwicklungen zu vermeiden. Der Standort Fronhof wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausdrücklich als integrierter Nahversorgungsstandort beziehungsweise als geeigneter Ergänzungsstandort für die wohnortnahe Versorgung bewertet. Die Planung entspricht damit den gesamtstädtischen Zielsetzungen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels. Mit der vorgesehenen Entwicklung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes wird die wohnortnahe Versorgung insbesondere für die bestehenden und geplanten Wohngebiete im südöstlichen Stadtgebiet von Bad Dürkheim langfristig gesichert und verbessert.

Im Rahmen der erstellten Auswirkungsanalyse wurde geprüft, ob durch das Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder bestehende Nahversorgungsstrukturen innerhalb der Stadt Bad Dürkheim sowie benachbarter Kommunen zu erwarten sind. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Planung keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen auslöst. Insbesondere sind keine Funktionsverluste oder städtebaulich relevanten Umsatzumverteilungen zulasten der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Vielmehr übernimmt der Standort überwiegend eine wohngebietsbezogene Nahversorgungsfunktion und dient vorrangig der Versorgung des eigenen siedlungsstrukturellen Umfeldes.

Die Planung steht darüber hinaus im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Sowohl die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz als auch die Festlegungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar enthalten Anforderungen zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, insbesondere hinsichtlich des Integrationsgebotes, des Kongruenzgebotes sowie des Nichtbeeinträchtigungsgebotes. Diese Anforderungen werden durch die vorliegende Planung erfüllt. Der Standort weist aufgrund seiner unmittelbaren räumlichen Zuordnung zu bestehenden Wohngebieten eine integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgefüges auf und ist geeignet, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Gleichzeitig werden keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder andere Nahversorgungsstandorte ausgelöst.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie den landes- und regionalplanerischen Anforderungen vereinbar ist. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Vielmehr trägt das Vorhaben zur Sicherung und nachhaltigen Weiterentwicklung der wohnortnahen Versorgungsstruktur innerhalb des Stadtgebietes von Bad Dürkheim bei.

5.4 Belange der Baukultur, des Ortsbildes und der städtebaulichen Gestaltung

Die Belange der Baukultur, des Ortsbildes sowie der städtebaulichen Gestaltung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt und in die städtebauliche Konzeption des Vorhabens integriert. Aufgrund der Lage des Plangebiets am südöstlichen Rand des Wohngebiets „Fronhof II“ sowie in unmittelbarer Nähe zur Friedelsheimer Straße und zur K 7 kommt der gestalterischen Einbindung des Vorhabens in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild besondere Bedeutung zu.

Das städtebauliche Konzept sieht eine klare räumliche Gliederung des Plangebiets vor. Der großvolumige Baukörper des Lebensmittelmarktes wird im westlichen Bereich des Grundstücks angeordnet, während die Kundenstellplätze sowie die internen Verkehrsflächen östlich vorgelagert sind. Hierdurch entsteht eine funktional nachvollziehbare und städtebaulich geordnete Struktur, die zugleich ausreichende Abstände zu angrenzenden Nutzungen gewährleistet. Die Anlieferung erfolgt getrennt von den Kundenverkehren, wodurch Nutzungskonflikte innerhalb der Verkehrsflächen minimiert werden.

Besondere Bedeutung kommt der architektonischen Gestaltung des Baukörpers zu. Vorgesehen ist ein markantes, gekrümmtes Dach, das in Kombination mit den flächenhaft angeordneten Photovoltaikmodulen gestalterisch an die Form eines „Dubbeglases“ anknüpft und damit einen ortsbezogenen sowie identitätsstiftenden Bezug zur regionalen Bau- und Kulturlandschaft der Pfalz herstellt. Die Dachgestaltung verbindet funktionale, energetische und gestalterische Anforderungen miteinander und prägt die Fernwirkung des Gebäudes maßgeblich. Gleichzeitig ermöglicht die Dachform eine extensive Dachbegrünung sowie die Nutzung regenerativer Energien. Zur gestalterischen und landschaftlichen Einbindung des Vorhabens werden Begrünungsmaßnahmen sowie örtliche Bauvorschriften festgesetzt und dienen der Sicherung eines gestalterisch geordneten Erscheinungsbildes.

Insgesamt tragen die festgesetzten gestalterischen und grünordnerischen Maßnahmen dazu bei, die Auswirkungen des großflächigen Baukörpers auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren und eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung am südlichen Siedlungsrand von Bad Dürkheim sicherzustellen.

5.5 Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans umfassend berücksichtigt und in die planerische Abwägung eingestellt. Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Im Umweltbericht werden insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild und biologische Vielfalt systematisch untersucht und bewertet. Darüber hinaus werden die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich dargestellt.

5.6 Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung

Die Belange des Personenverkehrs gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB wurden im Rahmen der Planung umfassend untersucht und in die Erarbeitung des städtebaulichen sowie verkehrlichen Konzepts integriert. Grundlage der Bewertung bildet die durch das Büro R+T Verkehrsplanung GmbH erstellte Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Fronhof II – 1. Teiländerung“.

Im Rahmen der Untersuchung wurden die bestehenden Verkehrsbelastungen im Umfeld des Plangebiets erhoben, die zu erwartenden Neuverkehre prognostiziert sowie die Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte überprüft. Das Vorhaben umfasst die Entwicklung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² und erzeugt nach den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 3.000 Kfz-Fahrten pro Tag. Die Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass die umliegenden Knotenpunkte auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens weiterhin ausreichend leistungsfähig bleiben und teilweise zusätzliche Leistungsreserven aufweisen.

Im Zuge der Planungen wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht. Ursprünglich wurde auf Anregung des Landesbetriebs Mobilität zunächst eine Erschließung des Vorhabens über die Fronhofallee geprüft. Zwar ergaben die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen hierbei keine verkehrstechnischen Defizite, jedoch zeigte sich im Rahmen der schalltechnischen Bewertung, dass die zusätzlichen Kundenverkehre innerhalb der Fronhofallee zu erheblichen Mehrbelastungen des angrenzenden Wohngebietes „Fronhof“ geführt hätten. Aus schalltechnischer Sicht wurde diese Erschließungsvariante daher als nicht vertretbar bewertet und im weiteren Planungsverlauf verworfen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Verkehrsplanung angepasst und die Erschließung des Vorhabens vollständig verlagert. Die verkehrliche Anbindung erfolgt nun ausschließlich über eine neu geplante Ein- und Ausfahrt an die Friedelsheimer Straße südwestlich des Plangebiets. Hierdurch wird eine zusätzliche Verkehrsbelastung der inneren Wohngebietsstraßen vermieden und die Verträglichkeit gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung deutlich verbessert. Gleichzeitig kann der Kunden- und Lieferverkehr unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden.

Im Zusammenhang mit der angepassten Verkehrsführung wurde auch die Knotenpunktsituation im Bereich der Einmündung Friedelsheimer Straße / K 7 überarbeitet. Die Planung sieht eine Optimierung der Fahrbeziehungen sowie der Radverkehrsführung vor, um die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes langfristig sicherzustellen. Hierdurch werden sowohl die Anforderungen des motorisierten Individualverkehrs als auch die Belange des Radverkehrs berücksichtigt. Die geplanten Maßnahmen dienen insgesamt einer geordneten, leistungsfähigen und verträglichen Verkehrserschließung des Sondergebietes.

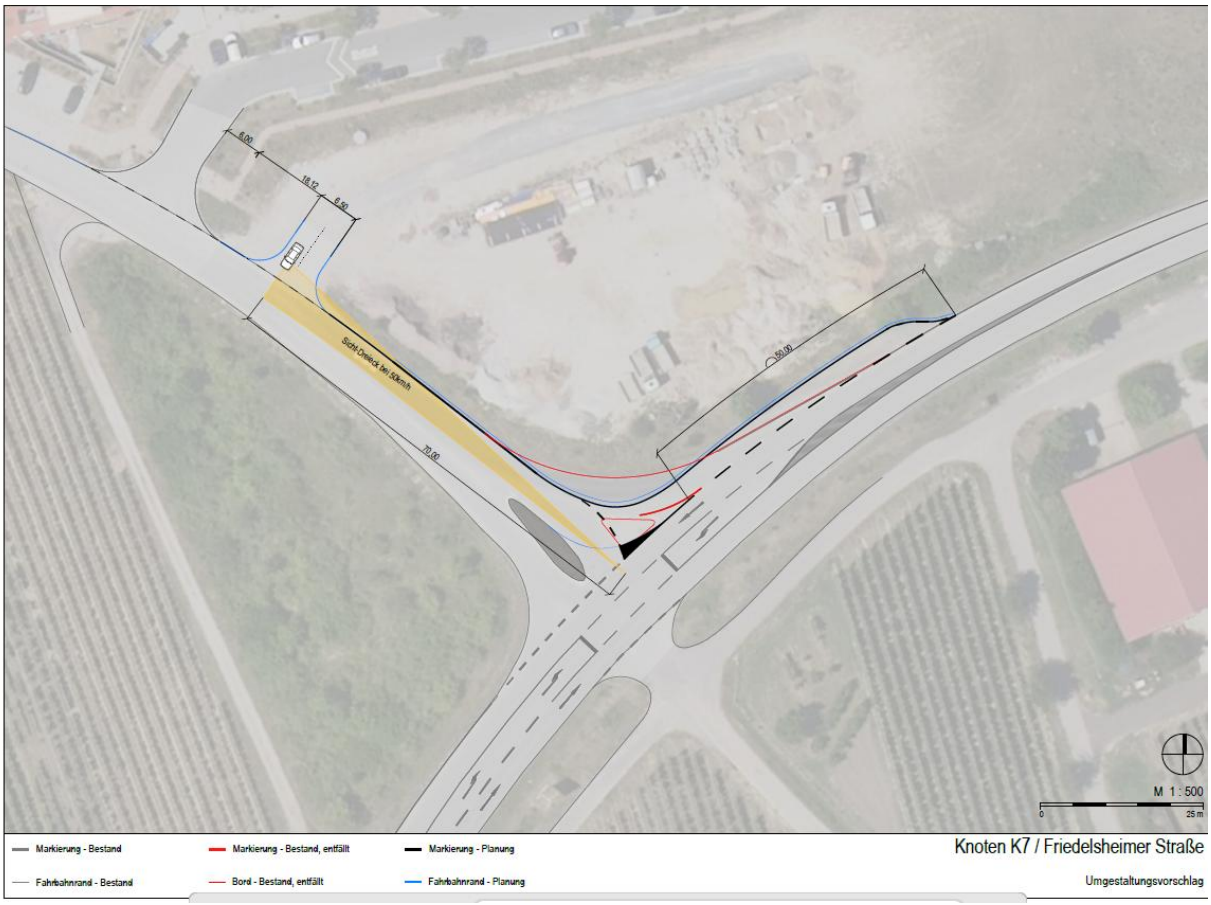

Abbildung 6: Geplante Abbiegespur K7 / Friedelsheimer Straße; Planung Fachbüro R+T Darmstadt, Stand: 15.08.2024.

5.7 Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Bei der vorliegenden Planung wurden die Ergebnisse des von der Stadt Bad Dürkheim beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB berücksichtigt. Das Konzept dient der gesamtstädtischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und verfolgt insbesondere das Ziel, die zentralen Versorgungsbereiche zu sichern, die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu stärken sowie städtebaulich ungeordnete Einzelhandelsentwicklungen zu vermeiden.

5.8 Belange des Klimas und der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen / Treibhausgase

Die Belange des Klimas sowie der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen gemäß §§ 1 Abs. 5 S. 2 und 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt und in die planerische Abwägung eingestellt. Klimaschutz ist nach § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB ausdrücklicher Planungsleitsatz; § 1a Abs. 5 BauGB verpflichtet die Gemeinde darüber hinaus, den Erfordernissen des Klimaschutzes durch mindernde und anpassende Maßnahmen Rechnung zu tragen. Auf Bundesebene konkretisiert § 13 KSG die Verpflichtung der Träger öffentlicher Aufgaben, Klimaschutzziele bei ihren Planungen zu berücksichtigen; das Landesklimaschutzgesetz Rheinland-Pfalz präzisiert diese Anforderungen für den landesrechtlichen Rahmen. Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 24. März 2021 zudem eine intertemporale Schutzpflicht abgeleitet, wonach heutige Planungsentscheidungen künftige Handlungs- und Freiheitsspielräume nicht unverhältnismäßig einschränken dürfen. Vor diesem Hintergrund wurden die zu erwartenden Treibhausgasemissionen als abwägungserheblicher Belang im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB nachvollziehbar ermittelt und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

Das Plangebiet ist planungsrechtlich derzeit als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen und befindet sich tatsächlich in einem unbebaut-brachliegenden Zustand; betriebsbedingte Treibhausgasemissionen werden am Standort gegenwärtig nicht verursacht. Mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplans soll das Gebiet als Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.800 m² neu festgesetzt werden. Diese planungsrechtliche Umwidmung ist im Hinblick auf den Klimaschutzbelang in zweifacher Hinsicht bedeutsam: Einerseits entstehen durch die Aktivierung der Brachfläche erstmals betriebsbedingte Treibhausgasemissionen am Standort, was gegenüber dem Ist-Zustand eine Neubelastung darstellt. Andererseits beschränkt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen gegenüber dem bisher geltenden Gewerbegebiet erheblich: Ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ermöglicht eine breite Palette emissionsintensiver Nutzungen, darunter produzierende Betriebe, Lager- und Logistikeinrichtungen sowie Speditionsunternehmen. Produzierende Betriebe verursachen regelmäßig direkte Prozessemissionen aus Verbrennungsanlagen, Industrieöfen oder chemischen Prozessen sowie einen kontinuierlichen Betrieb über die üblichen Ladenöffnungszeiten hinaus, was mit einem deutlich höheren spezifischen Energieverbrauch als bei einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb verbunden ist. Lager- und Logistikbetriebe erzeugen darüber hinaus einen dauerhaften und zeitlich kaum beschränkbaren Schwerlastverkehr, dessen Emissionsintensität je Fahrzeug und Kilometer ein Vielfaches des Pkw-Kundenverkehrs beträgt, während Speditionsstandorte mit eigenen Fahrzeugflotten zusätzliche Depot- und Kältehaltungsemissionen verursachen. Die nunmehr festgesetzte Lebensmitteleinzelhandelsnutzung ist demgegenüber durch ein klar definiertes Verkehrsprofil mit überwiegendem Pkw-Kundenverkehr, begrenzte Betriebszeiten sowie planungsrechtlich steuerbare Gebäudeemissionen charakterisiert, sodass die Umwidmung in ein Sonstiges Sondergebiet gegenüber der fortbestehenden GE-Ausweisung unter Klimaschutzgesichtspunkten als die restriktivere und damit vorzugswürdige Nutzungssteuerung zu bewerten ist.

Zur Einstellung des Klimaschutzbelangs in die Abwägung wurden die zu erwartenden betriebsbedingten Treibhausgasemissionen im Rahmen der vorliegenden Begründung überschlägig abgeschätzt. Da es sich um einen angebotsorientierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB handelt, der die planungsrechtliche Zulässigkeit nutzungsbezogen und nicht betreiberspezifisch regelt, liegt der Abschätzung ein für den festgesetzten Nutzungstyp repräsentatives und standortbezogen konkretisiertes Betriebskonzept zugrunde. Die ermittelten Kennwerte sind als sachgerechte Näherung der zu erwartenden Emissionsbelastungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB zu verstehen; sie binden keine bestimmte Realisierungsvariante und entfalten keine über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehende rechtliche Wirkung. Die Abschätzung unterscheidet nach direkten Emissionen aus dem Gebäudebetrieb (Scope 1 und 2) sowie den durch den Standort ausgelösten Verkehrsemissionen (Scope 3, partiell), die als ursächlich planungsbedingte Emissionen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB abwägungserheblich sind.

Das zugrunde liegende exemplarische Betriebskonzept sieht eine vollständig elektrische, fossilfreie Energieversorgung mit Wärmepumpe, PV-Dachanlage und einer Gewerbekälteanlage mit natürlichem Kältemittel vor. Unter Berücksichtigung des verbleibenden Netzstrombezugs sowie der Lebenszyklusemissionen des PV-Stroms ergibt sich für den Gebäudebetrieb eine prognostizierte Gesamtemission von ca. 90–100 t CO_2-Äquivalenten je Jahr. Dieser Wert ist szenarioabhängig und setzt das zugrunde gelegte fossilfreie Betriebskonzept voraus; bei konventioneller Wärmeversorgung mit Gasheizung und synthetischen Kältemitteln wären die Gebäudeemissionen je nach Betriebskonzept deutlich höher. Im Kontext der Gesamtbilanz kommt dem Gebäudeanteil mit ca. 10 % der Gesamtemissionen jedoch nur eine untergeordnete Gewichtung zu.

Für die Abschätzung der Verkehrsemissionen werden die in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelten Verkehrsmengen herangezogen. Die Anzahl der täglichen Kundenfahrten wird dabei nach folgender Methodik ermittelt: Ausgehend von einer Bewegungshäufigkeit von 0,1 Bewegungen je m² Verkaufsfläche und Stunde über einen 16-stündigen Betriebszeitraum ergibt sich bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m² ein tägliches Kundenverkehrsaufkommen von ca. 1.440 Fahrten, wobei eine Fahrt jeweils Hin- und Rückweg umfasst. Als mittlere Fahrtstrecke je Einkaufsfahrt werden 10 km angesetzt, was dem bundesweit erhobenen Mittelwert für Einkaufsfahrten zum Lebensmitteleinzelhandel entspricht (BBSR / Mobilität in Deutschland 2017). Auf Basis des Pkw-Flottenemissionsfaktors von 0,174 kg CO_2e/km (Umweltbundesamt 2024) und 300 Verkaufstagen pro Jahr errechnen sich jährliche Kundenverkehrsemissionen von ca. 750 t CO_2-Äquivalente. Für den Lieferverkehr werden auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung ca. 10 Lkw-Anlieferungen pro Tag zugrunde gelegt; unter Ansatz einer Fahrtstrecke von 20 km einfach sowie des Lkw-Emissionsfaktors von 0,620 kg CO_2e/km (Umweltbundesamt 2024) ergeben sich ca. 40 t CO_2e/a. Der Beschäftigtenverkehr wird mit 18 Beschäftigten pro Tag, einer angenommenen Pendlerstrecke von 15 km einfach und 250 Arbeitstagen pro Jahr mit ca. 25 t CO_2e/a veranschlagt. Die nachfolgende Tabelle fasst die Gesamtemissionen zusammen.

Bereich	t CO_2e/a	Anteil
Gebäudebetrieb (Scope 1 + 2)	ca. 90–100	ca. 10 %
Kundenverkehr (Scope 3)	ca. 750	ca. 83 %
Lieferverkehr (Scope 3)	ca. 40	ca. 4 %
Beschäftigtenverkehr (Scope 3)	ca. 25	ca. 3 %
Gesamtemissionen	**ca. 905**	**100 %**

Tabelle 1: Überschlägige Treibhausgasbilanz des Planvorhabens (Betriebsphase)

Die Gesamtemissionen aus dem laufenden Betrieb belaufen sich damit auf ca. 905 t CO_2e/a; die spezifische Kennzahl beträgt ca. 516 kg CO_2e je m² Verkaufsfläche und Jahr. Der Kundenverkehr bildet mit einem Anteil von rd. 83 % den dominierenden Bilanzposten, was für Lebensmitteleinzelhandelsstandorte dieser Größenklasse typisch ist und die vergleichsweise begrenzte Steuerungswirkung gebäudetechnischer Maßnahmen auf die betriebliche Gesamtemissionsbilanz deutlich macht. Der Gebäudeanteil stellt dabei den szenarioabhängigen Bilanzposten dar, dessen Höhe von der jeweils realisierten Energietechnologie abhängt; selbst bei einer konservativeren Annahme für die Gebäudeemissionen bliebe die Gesamtbilanz durch den Verkehrsanteil dominiert. Da die dominierenden Verkehrsemissionen ihrer Größenordnung nach durch die planungsrechtlich festgesetzte Obergrenze der Verkaufsfläche von 1.800 m² sowie die städtebaulich integrierte Lage des Standorts bestimmt werden, bleibt die Abwägungsgrundlage auch bei variierender Gebäudetechnik belastbar.

Zur Minderung der betriebsbedingten Treibhausgasemissionen und zur Erfüllung des Belangs der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB enthält der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen. Geeignete Dachflächen baulicher Anlagen sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu belegen, womit eine regenerative Stromerzeugung am Standort planungsrechtlich gesichert wird; soweit Dachflächen hierfür nicht in Anspruch genommen werden, sind sie extensiv zu begrünen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen; innerhalb der Stellplatzanlage sind insgesamt 33 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, und die Randbereiche des Plangebiets sind einzugrünen. Diese Maßnahmen leisten neben ihrer ökologischen Aufwertungswirkung einen Beitrag zur Beschattung, zur Kühlungswirkung durch Transpiration sowie zur Minimierung von Oberflächenabfluss und thermischer Aufheizung und stehen in engem Sachzusammenhang mit den Maßnahmen zur Entwässerung und Wasserhaushaltsbilanzierung.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Belange des Klimas, der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen sowie die Treibhausgasrelevanz der Planung gemäß § 2 Abs. 3 BauGB nachvollziehbar ermittelt und in die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt wurden. Die planungsrechtliche Neuordnung des bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen und tatsächlich brachliegenden Plangebiets als Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ist trotz der entstehenden Neubelastung mit betriebsbedingten Treibhausgasemissionen mit dem Klimaschutzbelang vereinbar. Dies gründet insbesondere auf der zielgerichteten Beschränkung auf einen emissi-

onsseitig steuerbaren Nutzungstyp, den planungsrechtlich gesicherten Maßnahmen sowie der städtebaulich integrierten Lage des Standorts, die kurze Versorgungswege und eine Bündelung der Verkehre auf bestehender Infrastruktur begünstigt.

5.9 Belange der Abwasserentsorgung und Entwässerung

Die Belange der Abwasserentsorgung und Entwässerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen der Planung umfassend berücksichtigt. Grundlage bilden insbesondere das vorliegende Entwässerungskonzept sowie die ergänzende wasserhaushaltsbezogene Fachuntersuchung zur Wasserhaushaltsbilanz.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zugeführt, während das Niederschlagswasser getrennt erfasst und möglichst vollständig innerhalb des Plangebiets bewirtschaftet wird. Vorgesehen ist eine ortsnahe Versickerung des auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über eine zentrale Versickerungsmulde im östlichen Bereich des Grundstücks. Die Mulde ist nach den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A 138-1 dimensioniert und auf ein fünfjährliches Niederschlagsereignis bemessen. Zusätzlich wurde ein Überflutungsnachweis geführt, wonach auch ein 30-jährliches Niederschlagsereignis schadlos aufgenommen werden kann.

Die geplante Entwässerung berücksichtigt die örtlichen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse. Nach den vorliegenden Baugrunduntersuchungen weisen die tieferliegenden Terrassenablagerungen aus Kies und Sand eine gute Versickerungsfähigkeit auf. Die Versickerungsanlagen werden daher so hergestellt, dass die oberflächennahen Auffüllungen durchstoßen und hydraulisch wirksam an die versickerungsfähigen Bodenschichten angeschlossen werden. Der erforderliche Abstand zum Grundwasser kann eingehalten werden.

Ergänzend wurde für das Vorhaben eine Wasserhaushaltsbilanz nach den Vorgaben des DWA-Merkblattes M 102-4 erstellt. Ziel der Untersuchung war die Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Komponenten Oberflächenabfluss, Verdunstung und Grundwasserneubildung. Die Untersuchung zeigt, dass durch umfangreiche Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung und Begrünung – insbesondere extensive Dachbegrünungen, wasserdurchlässige Stellplatzbeläge, Baumpflanzungen sowie begrünte Freiflächen – die Auswirkungen der Versiegelung deutlich minimiert werden können. Da aufgrund der geplanten Nutzung und der erforderlichen Versiegelung innerhalb des Vorhabengebiets allein keine vollständige Annäherung an den naturnahen Wasserhaushalt erreicht werden kann, erfolgt ergänzend die Zuordnung externer wasserhaushaltswirksamer Ausgleichsflächen.

Die gutachterliche Betrachtung zeigt, dass die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen – darunter extensiv begrünte Dachflächen, eine vollständig begrünte Schallschutzwand, Ökopflaster, Insektenweide sowie die Versickerungsmulde – den Wasserhaushalt gegenüber einer herkömmlichen Versiegelung zwar erheblich verbessern, eine Bilanzierung allein innerhalb des Vorhabengebiets aber dennoch nicht im Zielkorridor liegt. Ohne Einbeziehung von Ausgleichsflächen verbleiben beim Direktabfluss eine Abweichung von +34 %, bei der Grundwasserneubildung von -6 % und bei der Verdunstung

von -28 % gegenüber dem unbebauten Zustand, was die zulässige Abweichung beim Abfluss und bei der Verdunstung deutlich überschreitet.

Unter Anrechnung der zugeordneten externen Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 2,1 ha werden die Abweichungen auf +10 % beim Direktabfluss, -3 % bei der Versickerung und -8 % bei der Evapotranspiration reduziert und damit durchgehend innerhalb des definierten Zielkorridors gehalten. Die hierfür herangezogenen Flächen liegen auf den Flurstücken Fl.-Nr. 2811 (6.130 m²), Fl.-Nr. 3059/4 (4.100 m²), Fl.-Nr. 2868/2 (3.023 m²), Fl.-Nr. 3111 (2.390 m²), Fl.-Nr. 3111/4 (1.920 m²), Fl.-Nr. 3111/13 (2.380 m²) und Fl.-Nr. 3111/15 (1.580 m²) mit einer Gesamtfläche von 21.523 m² und damit mit einem gegenüber dem Mindeststatus der Wasserhaushaltsbilanz sogar leicht übererfüllten Flächenumfang. Die Flächen befinden sich in einer Entfernung von ca. 3,6 bis 5,1 km zum Vorhabenstandort und wurden bereits im Rahmen des Bebauungsplans Fronhof II als ökologische Ausgleichsflächen gewidmet. Ihre Umwandlung in extensives Grünland stärkt die Verdunstungsleistung und Versickerungsfähigkeit im Umfeld und gewährleistet in der Gesamtbilanz die Einhaltung des wasserhaushaltsrechtlichen Zielkorridors gemäß § 55 WHG.

IV ANLAGEN

- WSW & Partner GmbH: Umweltbericht, Kaiserslautern, 06/2026.
- WSW & Partner GmbH: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan, Kaiserslautern, Fertigstellung 07.11.2025; aktualisiert 17.06.2026.
- FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz: Schalltechnische Untersuchung zum geplanten Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Fronhof II Ä1 Einzelhandel“, Kaiserslautern, 31.03.2026.
- Imakomm AKADEMIE GmbH: Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungsanalyse Ansiedlungsvorhaben Lebensmittelmarkt, Aalen, Oktober 2023.
- Imakomm AKADEMIE GmbH: Vorgaben zur Festsetzung von Randsortimenten, Aalen, Juli 2024.
- ISU Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Kreisstadt Bad Dürkheim, Bitburg, 29.10.2024.
- R+T Verkehrsplanung GmbH: Verkehrsuntersuchung B-Plan Fronhof II, Darmstadt, 02.09.2025.
- cp.plan: Entwässerungskonzept, Oberkirch, 11.05.2026.
- Dr.-Ing. Burkhardt Döll: Gutachten Überprüfung der Wasserhaushaltsbilanz – Fachtechnische Ergänzung zum Verfahren, Wachenheim, 05.05.2026.
- Planungsbüro für Landschaftsökologie und Naturschutz: Ergebnisbericht zur Reptilien-Nacherfassung im Zusammenhang mit der 1. Teiländerung des Bebauungsplans Fronhof II zur Ausweisung eines Sondergebietes „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“, Wachenheim, 29.05.2026.