

# **ORTSGEMEINDE RÖMERBERG**

## **BEBAUUNGSPLAN „OBER DEM KLEINWASEN - 2. ÄNDERUNG“**

### **BEGRÜNDUNG**

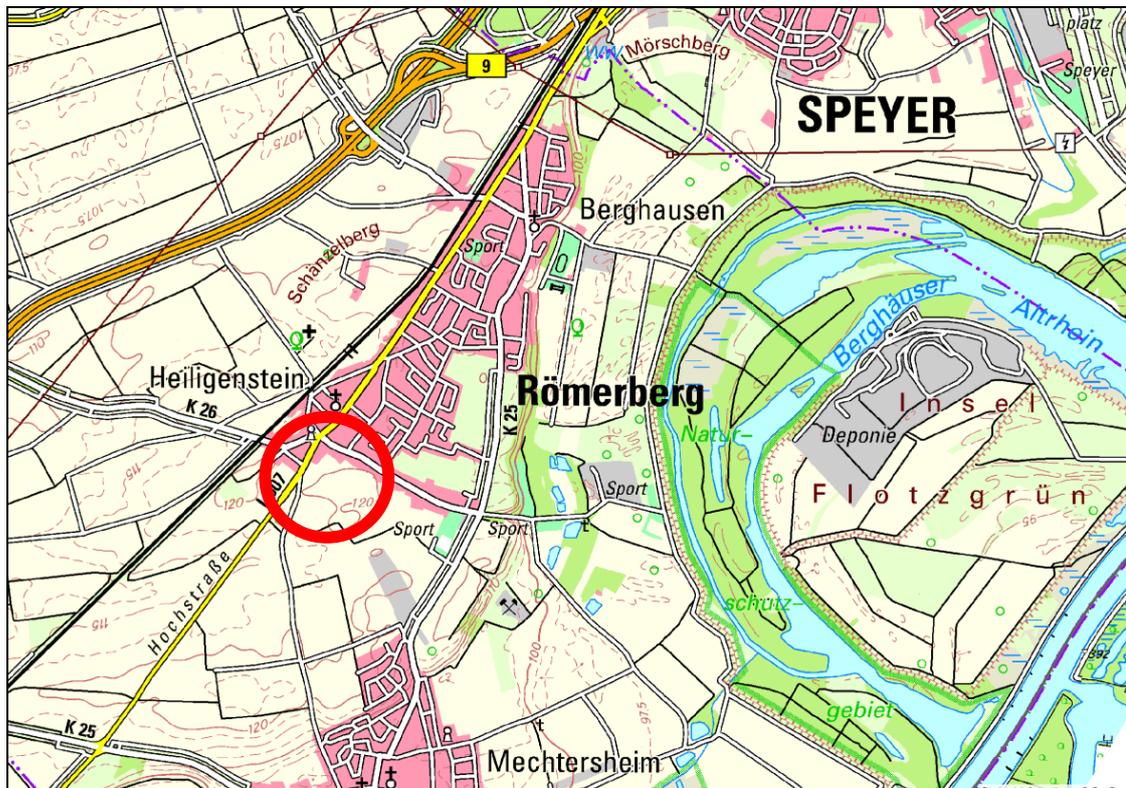
**FEBRUAR 2019**

<b>1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Verfahren und Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>5</b>
4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz .....	5
4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar .....	6
4.3 Flächennutzungsplan.....	7
4.4 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Römerberg- Dudenhofen .....	7
4.5 Ortsrandstraße Römerberg.....	8
<b>5. Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen.....</b>	<b>9</b>
<b>6. Bestehendes Planungsrecht.....</b>	<b>10</b>
<b>7. Planung des Vorhabenträgers .....</b>	<b>12</b>
7.1 Zielsetzung der Fa. LIDL .....	12
7.2 Umfang der Erweiterung.....	12
7.3 Sortimentsstruktur.....	13
<b>8. Umsetzung der Planung im Bebauungsplan .....</b>	<b>14</b>
8.1 Verzicht auf Vorhabenbezug .....	14
8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
8.4 Verkehrserschließung.....	15
8.5 Immissionsschutz .....	15
8.5.1 Gewerbelärm .....	15
8.5.2 Luftschadstoffe.....	17
8.6 Versorgung .....	17
8.7 Entwässerung .....	17
8.8 Grünordnung.....	18
8.9 Artenschutz.....	19
<b>9. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel .....</b>	<b>20</b>
9.1 Räumlicher Einzugsbereich .....	20
9.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet .....	22
9.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet .....	22
9.4 Umsatzherkunft und Umsatzumverteilung .....	23
9.5 Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung auf andere Anbieter und Versorgungsstandorte .....	24
9.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung .....	27
<b>10. Bodenordnung .....</b>	<b>29</b>

## 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die Gemeinde Römerberg liegt an der B9 im Rhein-Pfalz-Kreis zwischen der Stadt Speyer und der Gemeinde Lingenfeld. Die Gemeinde besteht aus 3 Ortsteilen: Berghausen, Heiligenstein und Mechtersheim. Die Ortsteile Berghausen und Heiligenstein bilden einen gemeinsamen Siedlungskörper, während sich Mechtersheim in einer Entfernung von ca. 2 km weiter südlich befindet. Die Gemeinde besitzt durch ihre Lage an der B9 und zu Bahnhöfen mit S-Bahn Anschluss eine sehr gute überörtliche verkehrliche Erschließung.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Heiligenstein an der Lingenfelder Straße L507 und hat eine Größe von ca. 0,9 ha.



Lage im Raum

ohne Maßstab

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden: durch die südwestlichen Grenzen der Flurstücke 1391/1 und 1392
- im Nordwesten: durch die Lingenfelder Straße L507 (Flurstücksnummer 1402/1)
- im Südwesten: durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 1397/9
- im Südosten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 1373 und 1375

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1393, 1393/2, 1393/3, 1395, 1395/2 ganz sowie das Flurstück 1402/1 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung.

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung**

Die Fa. LIDL betreibt in Römerberg - Heiligenstein einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen.

Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundentreue, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung. Daher strebt die Fa. LIDL eine Erweiterung des Marktes in Form eines Abbruchs des bisherigen Marktes mit anschließendem vergrößerten Neubau an.

Auf dem vorhandenen Grundstück soll daher durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 995 m<sup>2</sup> auf ca. 1.250 m<sup>2</sup> die Kundentreue durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden.

Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschaffung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

Zielsetzung der Planung ist es, den Lebensmittelmarkt an die betrieblichen Anforderungen sowie an die veränderten Anforderungen der Kunden anzupassen. Die Planung dient damit der Sicherung der wirtschaftlichen Grundlagen für den vorhandenen Marktstandort.

Planungsrechtlich befindet sich der Einzelhandelsmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ober dem Kleinwasen, 1. Änderung“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.11.2012. Dieser Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung im Bereich des bestehenden LIDL-Marktes ein Sondergebiet „Lebensmittel, Grundversorgung“ fest.

Das Planungsvorhaben der Fa. LIDL widerspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Hinblick auf die maximal zulässige Verkaufsfläche, welche in diesem Bebauungsplan auf 995 m<sup>2</sup> begrenzt ist, die maximal zulässige Geschossfläche, die Fläche für Stellplätze und die überbaubare Grundstücksfläche.

Da die mit der Umsetzung des Planvorhabens einhergehenden Überschreitungen die Grundzüge der Planung berühren, wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Aus Sicht der Ortsgemeinde Römerberg ist die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Lebensmittelmarktes für die örtliche Nahversorgung von großer Bedeutung. Die Planungen des Vorhabenträgers decken sich daher mit den gemeindlichen Zielsetzungen.

Planerische Zielsetzungen der Ortsgemeinde Römerberg für die Änderung des Bebauungsplanes sind somit insbesondere

- die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Einzelhandelserweiterung,

- die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung

### **3. Verfahren und Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a BauGB ist die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens daran gebunden, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis weniger als 5.000 m<sup>2</sup>, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen. Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten.

Von einer Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Ungeachtet des Verzichts auf einen förmlichen Umweltbericht sind in der Begründung die relevanten Umweltauswirkungen des Vorhabens dargelegt.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz**

Zum großflächigen Einzelhandel sagt das LEP IV aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, Zentralitätsgebot), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, städtebauliches Integrationsgebot).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würde (Z 60).

## 4.2 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

### Gemeindebezogene Vorgaben

Die Ortsgemeinde Römerberg ist als Grundzentrum festgelegt und soll somit im Wesentlichen den überörtlichen Grundversorgungsbedarf in der Standortgemeinde sowie in deren Nahbereich sichern.

### Einzelhandelsbezogene Vorgaben

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist als Grundsatz dargelegt, dass die verbrauchernahe Versorgung (Nahversorgung) zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfs (insbesondere mit Lebensmittel) in allen Städten und Gemeinden der Metropolregion gewährleistet und sichergestellt werden soll. Hierzu soll eine auf die Grundversorgung abgestimmte Ansiedlung und Sicherung von Einzelhandelsbetrieben in räumlicher und funktionaler Zuordnung zu den Stadt- und Ortsteilzentren angestrebt werden.

Als Zielaussagen sind verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Zentralitätsgebot).
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (Kongruenzgebot)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (Beeinträchtigungsverbot)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten

anzusiedeln (Integrationsgebot).

- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

### **Flächenbezogene Vorgaben**

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Planungsgebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan II der ehemaligen Gemeinde Römerberg stellt das Planungsgebiet als gemischte Baufläche in Planung dar.

Der Flächennutzungsplan wurde für den Bebauungsplan „Ober dem Kleinwasen“ im Zuge der Berichtigung als Sonderbaufläche gemäß BauNVO angepasst. Die Änderung des Bebauungsplanes kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **4.4 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen**

Mit Wirkungen vom 01.07.2015 haben sich die frühere Verbandsgemeinde Dudenhofen und die bis dahin verbandsfreie Gemeinde Römerberg zur neuen Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen zusammengeschlossen.

Die neu gebildete Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen hat gemäß § 10 Abs. 1 des Landesgesetzes über die freiwillige Bildung der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen vom 08.05.2013 einen neuen, gemeinsamen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dieser neue Flächennutzungsplan ersetzt dann die bis dahin fortgeltenden Flächennutzungspläne der Verbandsgemeinde Dudenhofen und der Gemeinde Römerberg.

Im Rahmen der Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes werden Weichenstellungen über die weitere Entwicklung des Einzelhandels in der Verbandsgemeinde erforderlich. Als fachliche Grundlage für die anstehenden Entscheidungsprozesse zur Sicherung der Grundversorgung in der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen wurde die Erstellung eines Einzelhandelskonzepts erforderlich.

Für den Teilbereich der früheren Verbandsgemeinde Dudenhofen bestand ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013. Für den Teilbereich der früheren verbandsfreien Gemeinde Römerberg bestand ein Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2010. Beide Konzepte wurden mit der Neuaufstellung des Einzelhandelskonzepts der neuen Verbandsgemeinde aktualisiert, in den Kontext der neuen Verbandsgemeinde gestellt und fortgeschrieben.

Im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen, das am 05.03.2018 vom Verbandsgemeinderat beschlossen wurde, wird der bestehende Standort des LIDL-Markts als „Versorgungsbereich – Lebensmittel-

Nahversorgung“ dargestellt. Zugleich wird bestätigt, dass der Markt einen wichtigen Beitrag zur örtlichen Nahversorgung leistet.

In Hinblick auf die weitere Entwicklung des Marktstandorts ist nach Realisierung eines Markts am südlichen Ortsrand von Berghausen, der zudem das ange-dachte Verkaufsflächenpotenzial nicht ausschöpft, kein Ausschluss einer Erweiterungsoption mehr erforderlich. Zudem besteht in Römerberg ein rechnerisches Ansiedlungspotenzial von ca. 660 – 820 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Im Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen wird daher folgende Aussage zu den Entwicklungsmöglichkeiten der außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegenden Märkte getroffen: *„Die Möglichkeit für eine bestandssichernde Erweiterung zur langfristigen Sicherung dieser Bestandsstandorte ist grundsätzlich gegeben. Voraussetzung ist jedoch, dass durch eine vorhabenbezogene Auswirkungsanalyse nachgewiesen wird, dass die raumordnerischen Zielvorgaben zum Beeinträchtigungsverbot und zum Kongruenzgebot eingehalten werden. Die Verkaufsflächen der zentren-, aber nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente dürfen dabei zugleich zum Schutz der wenigen verbliebenen Ladengeschäfte im Ortskern, aber auch zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für einen kleinteiligen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten in den Ortskernen, nicht überproportional ausgeweitet werden.“* (Einzelhandelskonzept für die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen, 05.03.2018)

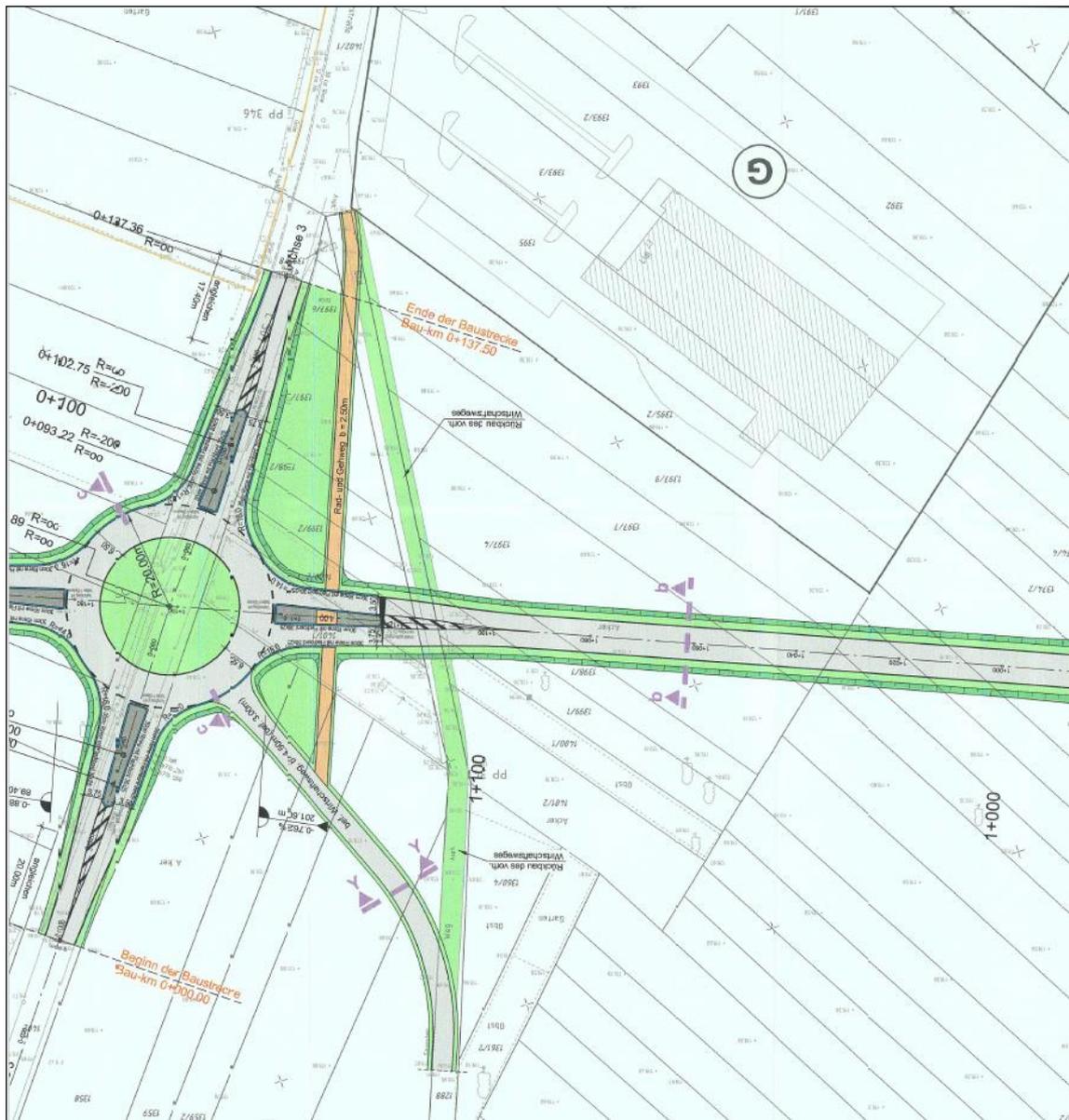
Die geforderte Auswirkungsanalyse wurde vorgelegt (vgl. Kapitel 9). Das Vorhaben fügt sich demnach in die Rahmensetzung des Einzelhandelskonzepts für die Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen ein.

#### **4.5 Ortsrandstraße Römerberg**

Der Landesbetrieb Mobilität Speyer plant den Bau einer Ortsrandstraße um Römerberg.

Die geplante Straße kreuzt südlich des Planungsgebiets die L 507 und soll an diese durch einen Kreisverkehrsplatz angebunden werden. Im weiteren Verlauf Richtung Osten tangiert die straßenrechtliche Bauverbotszone von 20 m das Planungsgebiet.

Ortsgemeinde Römerberg, Begründung zum Bebauungsplan „Ober dem Kleinwasen  
– 2. Änderung“ Satzungsfassung 05.02.2019



Geplante Trasse der Ortsumgehung Römerberg mit Verknüpfung an die L 507 und bestehendem LIDL-Markt

Mit Schreiben vom 29.11.2018 hat der Landesbetrieb Mobilität Speyer mitgeteilt, dass nach Vorlage eines Plans der neuen Filiale mit Einzeichnung des vorgeschriebenen Abstandes von 20 m durch die Fa. LIDL festgestellt wurde, dass lediglich eine Ecke des Gebäudes (Anlieferung) 3 m x 2 m in die Bauverbotszone hineinragt. Der LBM hat daher in diesem Einzelfall dieser Unterschreitung zugestimmt. Die Zustimmung bezieht sich dabei nur auf den vorgelegten Plan (vgl. Kapitel 7.2).

**5. Bestand im Plangebiet und umgebende Nutzungen**

Das Plangebiet ist derzeit bereits mit einem Lebensmittelmarkt der Fa. LIDL sowie den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen bebaut. Im Norden grenzt das Plangebiet an südlichen Ortsrand von Heiligenstein an, im Süden

und Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im Westen die Landstraße L 507 (Lingenfelder Straße).

## **6. Bestehendes Planungsrecht**

Planungsrechtlich befindet sich der Einzelhandelsmarkt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ober dem Kleinwasen, 1. Änderung“ in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 20.11.2012.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der bislang rechtsgültige Bebauungsplan im Bereich des LIDL-Marktes ein Sondergebiet „Grundversorgung“ fest.

Im Sondergebiet „Grundversorgung“ ist die Errichtung eines Einzelhandelsgeschäfts (Lebensmittelmarkt einschließlich sonstiger nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente im Sinne des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Römerberg 2010, sowie Aktionsartikel) mit einer Verkaufsfläche von max. 995 m<sup>2</sup> zulässig. Zulässig sind zudem die für diesen Betrieb notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die Festsetzung einer maximalen Geschossfläche von 1.500 m<sup>2</sup> geregelt. Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) ist auf 9,5 m und die maximal zulässige Gebäudehöhe mit max. 4,5 m begrenzt. Die Verkaufsfläche wird auf 995 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Baugrenzen orientieren sich an den konkreten Planungen.

Ortsgemeinde Römerberg, Begründung zum Bebauungsplan „Ober dem Kleinwasen – 2. Änderung“  
Satzungsfassung 05.02.2019



Planzeichnung des Bebauungsplans „Ober dem Kleinwasen – 1. Änderung“

## 7. Planung des Vorhabenträgers

### 7.1 Zielsetzung der Fa. LIDL

Die Fa. LIDL betreibt in Römerberg - Heiligenstein einen Einkaufsmarkt. Dieser Markt wird in hohem Maße frequentiert und stößt schon seit geraumer Zeit an seine Leistungsgrenzen.

Die hohe Frequenz des Marktes hat nachteilige Auswirkungen auf die Kundentreue, insbesondere durch die entstehende räumliche Enge. Weiterhin ergibt sich ein erhöhter innerbetrieblicher Aufwand für die Warenauffüllung. Daher strebt die Fa. LIDL eine Erweiterung des Marktes an.

Auf dem vorhandenen Grundstück soll daher durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 995 m<sup>2</sup> auf ca. 1.250 m<sup>2</sup> die Kundentreue durch eine veränderte Warenpräsentation verbessert werden.

Weiterhin wird eine Verbesserung der innerbetrieblichen logistischen Abwicklung angestrebt, insbesondere mit dem Ziel, die Häufigkeit der Warenbeschaffung zu reduzieren und die Arbeitsabläufe zu optimieren.

### 7.2 Umfang der Erweiterung

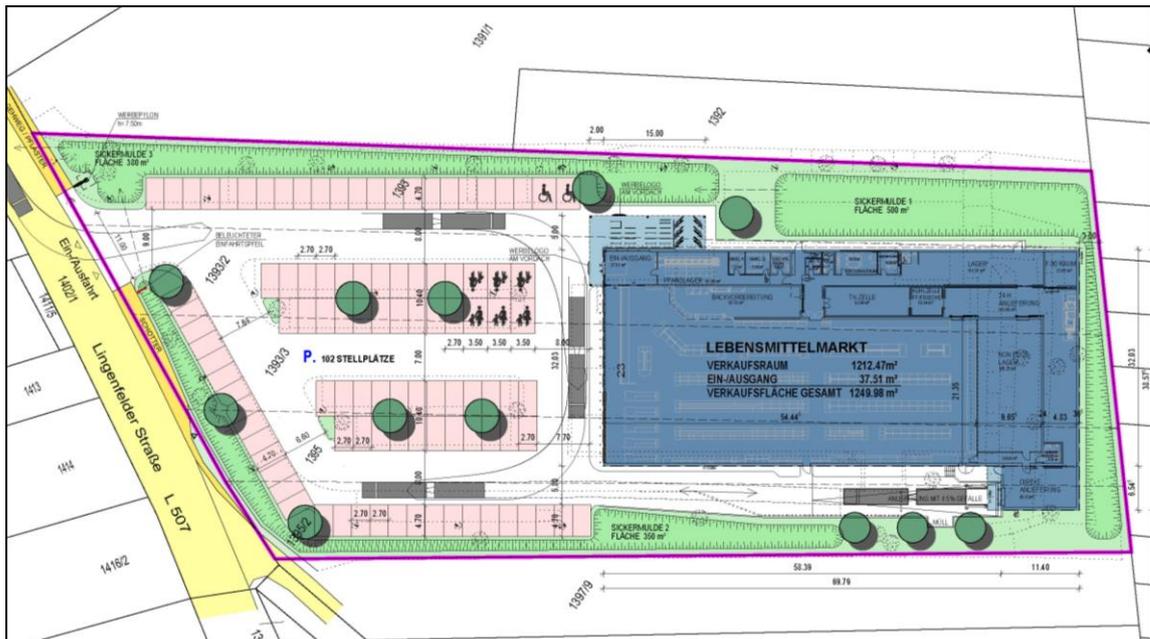
Vorgesehen sind ein Abbruch des vorhandenen Gebäudes sowie ein anschließender erweiterter Neubau an gleicher Stelle.

Die Stellplatzfläche wird neu geordnet.

Durch den geplanten erweiterten Neubau kommt es zu folgenden Veränderung der maßgebenden Flächengrößen:

	Bestand	Planung	Veränderung
Verkaufsfläche	995 m <sup>2</sup>	1.250 m <sup>2</sup>	+ 255 m <sup>2</sup>
Grundfläche	1.500 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>	+ 900 m <sup>2</sup>
Stellplatzzahl	130 St.	102 St.	- 28

Die baurechtlich notwendige Stellplatzzahl wird weiterhin überschritten.



Planung des Vorhabenträgers

ohne Maßstab

### 7.3 Sortimentsstruktur

Bei dem LIDL-Markt handelt es sich um einen Lebensmittel-Discountmarkt. Discounter zeichnen sich gegenüber einem Vollsortiment-Markt durch eine in der Regel stark eingeschränkte Artikelanzahl aus. Das Grundsoriment umfasst vorrangig Artikel des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, die nahversorgungsrelevant und somit dem Grundversorgungsbereich zuzuordnen sind.

Hinzu kommen wechselnde Randsortimente, sog. „Aktionsware“, die nur über einen kurzen Zeitraum angeboten werden. Bei der Aktionsware handelt es sich zum Teil um Angebote außerhalb des täglichen bzw. periodischen Bedarfs, wobei jedoch aufgrund der veränderten Wettbewerbslage verstärkt Produkte aus dem Lebensmittelsektor (z.B. Spezialitäten aus bestimmten Regionen) angeboten werden.

Seitens der Fa. LIDL wird in allen Märkten unabhängig von der zur Verfügung stehenden Verkaufsfläche grundsätzlich das gleiche Warenangebot vorgehalten. Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Marktes ist damit keine Ausweitung der Sortimente verbunden. Soweit sich im Zuge der allgemeinen betrieblichen Entwicklung bei LIDL eine Veränderung der Angebotspalette ergibt, betrifft dies grundsätzlich alle Märkte und ist somit unabhängig von der geplanten Erweiterung zu sehen.

## **8. Umsetzung der Planung im Bebauungsplan**

Nachdem die Planung des Eigentümers mit den übergeordneten Zielsetzungen der Ortsgemeinde Römerberg zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung in Einklang stehen, werden folgende Änderungen an den Inhalten des bislang gültigen Bebauungsplans vorgenommen:

### **8.1 Verzicht auf Vorhabenbezug**

Aufgrund fehlender städtebaulicher Erforderlichkeit wird bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Ober dem Kleinwasen“ auf einen Vorhabenbezug verzichtet. Es handelt sich somit künftig nicht mehr um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

### **8.2 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

An den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird festgehalten. Es erfolgt jedoch eine Ausweitung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 1.250 m<sup>2</sup>.

Die Obergrenzen der zulässigen Verkaufsfläche wurden auf Grundlage der in Kapitel 9 dargelegten Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf raumordnerische und städtebauliche Vorgaben und Zielsetzungen festgesetzt.

In einem Sondergebiet sind grundsätzlich nur die Nutzungen zulässig, die explizit als zulässig festgesetzt wurden. Ein gesonderter Ausschluss von städtebaulich an diesem Standort unerwünschten Nutzungen (z.B. betriebsbezogene Wohnungen, Vergnügungsstätten) ist daher nicht erforderlich.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan „Ober dem Kleinwasen – 1. Änderung“ festgesetzte Grundfläche von 1.500 m<sup>2</sup> wird, um den Neubau und die Erweiterung zu ermöglichen, auf 2.400 m<sup>2</sup> erhöht. Sie darf weiterhin für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Im bislang gültigen Bebauungsplan war die maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche nicht geregelt, ergab sich aber indirekt aus der Abgrenzung der Fläche für Stellplätze.

Entsprechend der in Kapitel 8.7 dargelegten Flächenbilanz ergibt sich eine Erhöhung der maximal zulässigen Versiegelung um 730 m<sup>2</sup>.

Im Zuge des geplanten Neubaus soll das bisherige Satteldach durch ein Pultdach ersetzt werden. Die Maße zur maximal zulässigen Traufhöhe werden daher um 2,00 m auf 6,50 m erhöht. Zugleich wird die maximal zulässige Firsthöhe von 9,50 m auf 8,50 m abgesenkt.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der konkreten Planung um ca. 17 m nach Osten, um ca. 4 m nach Süden und ca. 8 m nach Norden ausgedehnt. Die Erweiterung erfolgt zum überwiegenden Teil innerhalb von bis-

lang als privaten Grünflächen festgesetzt und heute als Ziergrünflächen bzw. als Rückhaltebecken ausgestalteten Flächen.

### **Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Abgrenzung der Flächen für Stellplätze bleibt, soweit sich keine Einschränkungen durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben, im Wesentlichen unverändert.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen werden aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. In der Abgrenzung der Pflanzflächen ergeben sich jedoch in Folge der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie einzelner Veränderung der Stellplatzflächen Verschiebungen bzw. Flächenreduzierungen. Zudem werden die Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen unter den Vorbehalt gestellt, dass die Regelungen nicht für Flächen gelten, die zur Rückhaltung von Niederschlagswasser benötigt werden.

## **8.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ober dem Kleinwasen – 1. Änderung“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 20.11.2012 gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ober dem Kleinwasen – 2. Änderung“ fort.

## **8.4 Verkehrserschließung**

Durch die vorgesehene Erweiterung des vorhandenen Gebäudes in nördlicher sowie westlicher Richtung in den Bereich der bisherigen Stellplatzfläche ist es nicht notwendig, die bisherige Zufahrt zu verändern.

Das Plangebiet ist durch die nordwestlich angrenzende Lingenfelder Straße bereits erschlossen. Ausbauerfordernisse ergeben sich durch die Planung nicht.

## **8.5 Immissionsschutz**

### **8.5.1 Gewerbelärm**

In Folge der Planung ergeben sich Gewerbelärmbelastungen durch die maschinentechnischen Anlagen, die Anlieferung sowie dem Be- und Entladen der LKW und den Pkw-Verkehr auf der Stellplatzanlage. Die möglichen Auswirkungen wurden in einer im Rahmen des Bebauungsplanverfahren erstellenden Immissionsprognose (Schalltechnischer Untersuchungsbereich „Berechnung der Geräuschemissionen des geplanten Neubaus eines LIDL-Lebensmittelmarktes in der Lingenfelder Straße 23 in 67354 Römerberg und Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die benachbarte Bebauung mit schutzbedürftigen Räumen nach den geltenden Regelwerken“, erstellt durch Ingenieurbüro für Bauphysik Bad Dürkheim, 19.07.2018) auf Grundlage der konkreten Planung (vgl.



Im Nachtzeitraum wird der geltende reduzierte Immissionsrichtwert der TALärm am maßgeblichen Immissionsort Lingenfelder Straße 18, 1. OG, um mindestens 16,7 dB unterschritten

Das Spitzenpegelkriterium der TALärm wird bezogen auf das Türen- und Kofferraumschlagen der Pkw an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort im Tag- und Nachtzeitraum erfüllt. Das Spitzenpegelkriterium der TALärm wird bezogen auf das Druckluftablassen der Lkw an dem jeweils maßgeblichen Immissionsort nur im Tagzeitraum erfüllt.

Aus schalltechnischer Sicht erfüllt das Bauvorhaben mit den oben genannten Berechnungsannahmen die immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TALärm.

Bei veränderter Anlagenanordnung können sich veränderte Auswirkungen ergeben. Der abschließende Nachweis ist dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

### **8.5.2 Luftschadstoffe**

Gegebenenfalls entstehende zusätzlichen Verkehrsimmissionen in Form von CO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, Ruß und Feinstaub lassen bei der gegebenen guten Durchlüftungssituation keine Überschreitung der maßgebenden Grenz-, Richt- und Prüfwerte der TA Luft sowie der Verordnungen zum BImSchG erwarten, so dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen nicht zu befürchten sind.

### **8.6 Versorgung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig durch Strom, Gas, Wasser und Abwasser erschlossen. Bauliche Maßnahmen an den außerhalb des Planungsgebiets liegenden Erschließungsanlagen sind aufgrund der Planung nicht notwendig.

### **8.7 Entwässerung**

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt unverändert über die vorhandene Kanalisation in der Lingenfelder Straße (L 507).

In Hinblick auf den Umgang mit dem Niederschlagswasser wurde eine Bodenuntersuchung (Geotechnische Bodenuntersuchung, LIDL-Marktneubau in Römerberg in der Lingenfelder-Straße 23, AS Reutemann Mannheim, 25.05.2018) erstellt. Die Auswertung der Baugrunduntersuchung weist generell auf oberflächennah anstehende tonige und sandige Schluffe hin, die auch bis in größere Tiefen reichen und mit Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f < 10^{-7}$  m/s grundsätzlich eine sinnvoll nutzbare Versickerungsmöglichkeit ausschließen.

Auf Basis der Ergebnisse der Bodenuntersuchung wurde durch das Büro ProjectConsult Dr. Döll eine Entwässerungskonzeption ausgearbeitet. Wegen der eingeschränkten Möglichkeit einer auf der Versickerung abgestimmten Niederschlagswasserbewirtschaftung muss die Bewirtschaftung auf einen dauerhaften gedrosselten Ablauf der Niederschlagswasser und das Vorhalten entsprechender Speichervolumina ausgelegt werden.

Der für die Drosselung der Einleitung in den öffentlichen MW-Kanal relevante Maximalwert definiert die Einleitmenge, die bei Niederschlägen zukünftig maxi-

mal aus dem Maßnahmenbereich in den MW-Kanal abgeleitet wird. Sie wird unter Berücksichtigung der Geländetopografie und –neigung abgestimmt auf die Abflussspende des ursprünglichen Geländes festgelegt. Im gegebenen Fall wird eine Bezugsabflussspende von 5 l/s/ha zu Grunde gelegt. Damit ergibt sich bei einer an das System angeschlossenen Gesamtfläche des Maßnahmenbereichs von ca. 0,811 ha eine Vergleichsabflussmenge von  $es = 5 \text{ l/s/ha} \times 0,811 \text{ ha} = \text{ca. } 4,1 \text{ l/s}$ .

## 8.8 Grünordnung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ist ein Vergleich der tatsächlichen sowie der zulässigen Flächennutzungen vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens mit den künftig zulässigen Flächennutzungen:

<b>Nutzung</b>	<b>Bestehendes Baurecht / Bestand</b> zulässige Versiegelung bei GR = 1.500 m <sup>2</sup>	<b>Künftiges Baurecht</b> zulässige Versiegelung bei GR = 2.400 m <sup>2</sup> (zulässige Überschreitung bis 0,75)	<b>Differenz</b>
Gebäude	1.500 m <sup>2</sup>	max. 2.400 m <sup>2</sup>	+ 900 m <sup>2</sup>
Sonstige versiegelte Fläche	4.060 m <sup>2</sup>	max. 3.820 m <sup>2</sup>	- 240 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	2.800 m <sup>2</sup>	mind. 2.070 m <sup>2</sup>	- 730 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	765 m <sup>2</sup>	835 m <sup>2</sup>	+ 70 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>9.125 m<sup>2</sup></b>	<b>9.125 m<sup>2</sup></b>	

Im Wesentlichen wirkt sich die Planung auf den östlichen Bereich des Geltungsbereichs aus. Dort erfolgt eine Erweiterung des Gebäudes in eine bisherige Ziergrünfläche bzw. eine Rückhaltemulde hinein.

Rechnerisch ermöglicht das künftige Baurecht eine Mehrversiegelung von rund 730 m<sup>2</sup>. Die Verkehrsfläche ist in der ausgeweiteten Form jedoch bereits im Bestand vorhanden.

Durch die Mehrversiegelung kommt es zu einem Verlust von natürlichem Oberboden sowie von offenen Flächen, auf denen das Niederschlagswasser versickern kann. An Vegetationsflächen sind von der möglichen Mehrversiegelung nur bestehende Ziergrünflächen um den bestehenden Discount-Markt betroffen. Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf Flora und Fauna sind daher nicht zu erwarten.

Die mit der zulässigen Mehrversiegelung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Interesse einer Sicherung und Verbesserung der örtlichen Nahversorgung hingenommen.

Im Übrigen ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.

### 8.9 Artenschutz

Für das Planungsgebiet ist insbesondere für den Bereich der bestehenden Gehölzflächen und Bäume nicht auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie. Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem in diesem Fall nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Nach Prüfung des vorhandenen Gebäudes ergaben sich keine Hinweise auf Nestbauten oder vorhandene Nischen für Fledermäuse.

Bäume mit Baumhöhlen sind nicht vorhanden. Insofern sind Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen sowie von streng geschützten Holzkäferarten auszuschließen.

Zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände genügt es, wenn die Rodungsarbeiten entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen im Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Februar durchgeführt werden.

Mit Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiten ist angesichts der bestehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet und seinem Umfeld gewährleistet, dass im Falle der Zerstörung von einzelnen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden wird. Ebenso

ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer Art führen könnte, angesichts der vorhandenen Biotopstrukturen im Planungsgebiet sowie im Umfeld auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen ohnehin erst zum Zeitpunkt der Umsetzung von Vorhaben anzuwenden sind, kann die abschließende Abarbeitung einer möglichen artenschutzrechtlichen Thematik somit im Einzelgenehmigungsverfahren erfolgen.

Um die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im weiteren Genehmigungsverfahren zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan ein Hinweis auf das Artenschutzrecht ergänzt.

## **9. Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel**

Im Bereich des durch das Einzelhandelskonzept festgelegten Ergänzungsbereiches sollen Erweiterungen von Betrieben mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur zugelassen werden, wenn hierdurch keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich hervorgerufen werden. Dies ist im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu prüfen.

Grundlage der Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel ist das vom Vorhabenträger beauftragte Gutachten zu möglichen Auswirkungen durch die Erweiterung eines Lidl-Lebensmitteldiscounters am Standort Lingenfelder Straße in Römerberg. Das Gutachten wurde durch die Stadt + Handel GmbH im August 2017 erstellt.

### **9.1 Räumlicher Einzugsbereich**

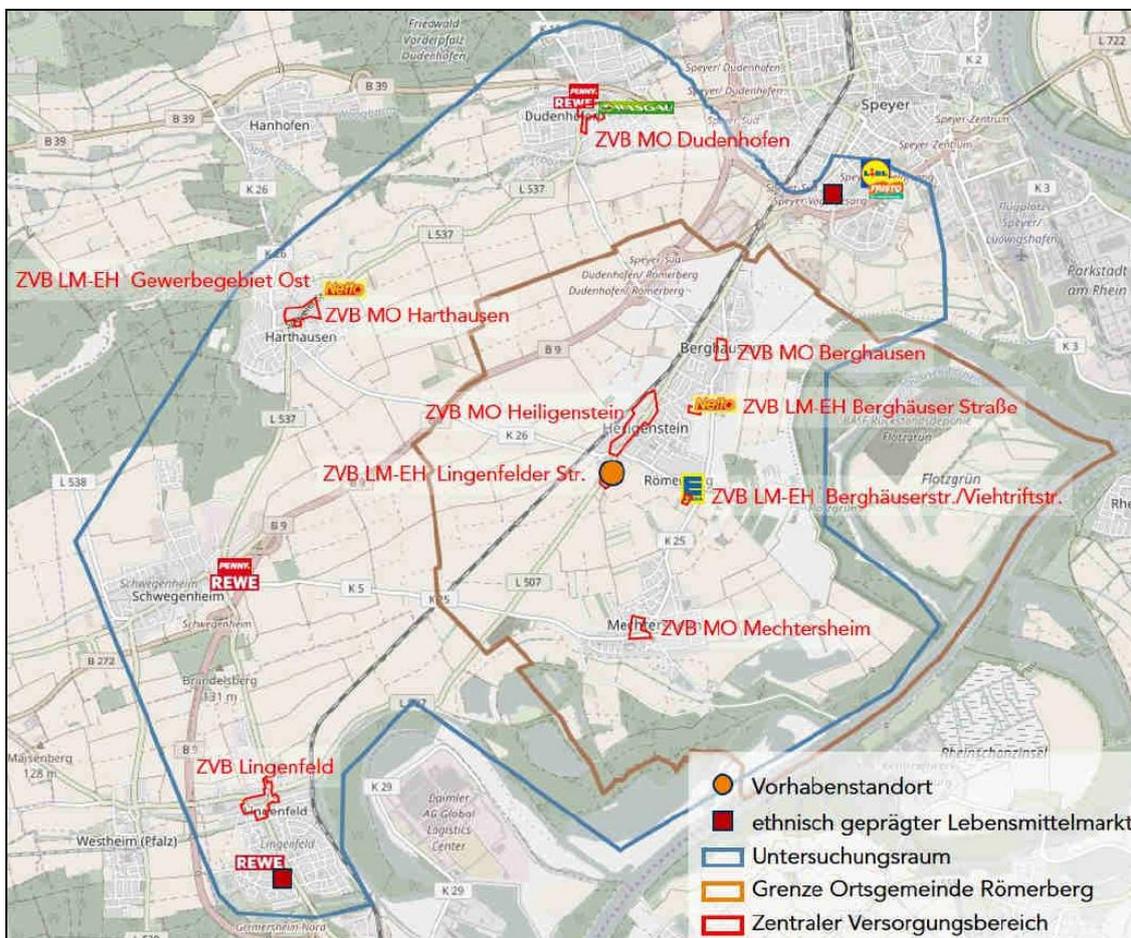
Das Kerneinzugsgebiet des Planvorhabens umfasst unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation, des siedlungsräumlichen Umfeldes und der städtebaulichen Lage des Planvorhabens die anschließenden Wohngebiete in Römerberg bis zu etwa 700 m fußläufiger Entfernung vom Vorhabenstandort. Es umfasst den Siedlungsbereich bis zur Bahntrasse Speyer-Germersheim im Westen, reicht nach Norden in etwa bis auf Höhe des Kreuzungsbereichs Heiligensteiner Straße/Kirchweg und schwenkt sodann im Nordosten/Osten auf die Viehtriftstraße ab. In Richtung Osten wird das Kerneinzugsgebiet durch das Einzugsgebiet des Supermarkts Edeka-Neukauf in rd. 1,2 km Entfernung (ZVB Funktion „Lebensmitteleinzelhandel“ Berghäuser Straße, Ecke Viehtriftstraße) begrenzt. In dieser Zone ist aufgrund des siedlungsräumlichen Zusammenhangs mit der höchsten Marktdurchdringung zu rechnen.

Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst darüber hinaus den restlichen Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Römerberg, inkl. Mechtersheim, wo kein strukturprägender Lebensmittelmarkt angesiedelt ist. Das Planvorhaben nimmt zusammen mit dem Supermarkt Edeka-Neukauf für Mechtersheim eine wohnortnahe Versorgungsfunktion war. Für den nördlichen Siedlungsbereich von Römerberg nimmt das Planvorhaben zusammen mit dem Supermarkt Edeka-Neukauf sowie dem nördlich gelegenen Lebensmitteldiscounter Netto die woh-

Ortsgemeinde Römerberg, Begründung zum Bebauungsplan „Ober dem Kleinwasen – 2. Änderung“  
Satzungsfassung 05.02.2019

nortnahe Nahversorgung war. Mit zunehmender Distanz nach Norden in Richtung des Netto-Standorts nimmt dabei die Marktdurchdringung des Vorhabens ab. Im Norden, Westen und Süden stellt sodann die Grenze der Ortsgemeinde in Verbindung mit zunehmenden Raum-Zeit-Distanzen und außerörtlicher Wettbewerbsstrukturen einen limitierenden Faktor dar. Im Osten stellt der Rhein eine natürliche Begrenzung des erweiterten Einzugsgebiets dar.

Aufgrund der relativ verkehrsgünstigen Lage des Vorhabenstandorts und deutlichen Pendlerbeziehungen bestehen über das aufgezeigte Einzugsgebiet hinaus weitere Einkaufsbeziehungen insbesondere in Richtung Westen und eingeschränkt in Richtung Südwesten. Das Vorhaben stellt für die Ortsgemeinden Harthausen und Schwegenheim den nächstgelegenen Lebensmitteldiscounter des Betreibers Lidl dar. Gleichwohl sind die Einkaufsbeziehungen in diese Richtung aufgrund der Raum-Zeit-Distanzen und des Wettbewerbsbesatzes (u. a. Netto, Penny) deutlich geringer ausgeprägt.



Einzugsgebiet des Planvorhabens

ohne Maßstab

Gelegentliche Einkaufsbeziehungen aus den umliegenden Kommunen (z.B. durch Arbeitspendler) werden in Form von Streumsätzen bei der Umsatzermittlung berücksichtigt.

## 9.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsgebiet

Laut den Berechnungen der Stadt+Handel GmbH beträgt das Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich im Einzugsgebiet bei ca. 79,8 Mio. €.

Zusätzlich ist bei Lebensmittelmärkten auch ein Umsatzanteil mit Randsortimenten des Nichtlebensmittelbereiches (vornehmlich Aktionswaren) zu berücksichtigen. Der Anteil des Nonfood-Sektors liegt bei Lebensmitteldiscountern derzeit bei ca. 20 %.

## 9.3 Umsatzerwartung und Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet

Durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung wird es zu einer Modernisierung und Attraktivierung des Betriebes kommen. Die von Stadt+Handel vorgenommene Herleitung der künftigen Flächenproduktivität des Vorhabens berücksichtigt diese Veränderungen in Form einer Bewertung der Wirkung des Gesamtvorhabens unter Berücksichtigung der Erweiterung um 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und der damit einhergehenden gesteigerten Gesamtattraktivität des Betriebes und deren Umsatzrelevanz sowie der sich dadurch verändernden Flächenproduktivität.

- Die Verkaufsfläche des geplanten Lebensmitteldiscounters ist mit einer projektierten Gesamtverkaufsfläche von 1.250 m<sup>2</sup> als überdurchschnittlich einzuordnen;
- Es wird davon ausgegangen, dass eine Erweiterung u. a. zu einer Optimierung logistischer und arbeitsprozessualer Abläufe beitragen wird. Diese Effekte werden auf der Kostenseite relevant und beeinflussen den Umsatz nicht;
- Es ist jedoch ebenfalls zu berücksichtigen, dass es durch die vorgesehene Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmitteldiscounters zu einer Modernisierung und Optimierung des Vorhabens in Relation zu Wettbewerbsstrukturen (Verkaufsflächendimensionierung, Sortimentsstruktur, Angebotspräsentation) kommen wird;
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei gleichbleibender Sortiments- und Artikelanzahl die Flächenproduktivität eher absinkt, da lediglich die Präsentationsfläche zunimmt;
- Somit ist eine höhere Marktdurchdringung im derzeitigen Einzugsgebiet des Planvorhabens zu begründen; von einer nennenswerten Ausweitung des Einzugsgebietes durch die Erweiterung kann aufgrund der Wettbewerbsstrukturen im Untersuchungsraum nicht ausgegangen werden.

In der Zusammenführung der Argumente ist davon auszugehen, dass das Vorhaben nach der Erweiterung eine leicht unterdurchschnittliche Flächenproduktivität von rd. 6.750 Euro/m<sup>2</sup> erreichen wird. Im Sinne eines Worst Case Ansatzes, wird in einer oberen Variante weiterhin eine Flächenproduktivität von 7.050 Euro/m<sup>2</sup> VKF angenommen, welche dem bundesdeutschen Durchschnitt des Betreibers Lidl entspricht.

Es ergeben sich somit die nachfolgend dargestellten sortimentspezifischen Umsätze in Spannweiten (Moderate Case und Worst Case).

Ortsgemeinde Römerberg, Begründung zum Bebauungsplan „Ober dem Kleinwasen – 2. Änderung“  
Satzungsfassung 05.02.2019

Sortimentsbereich	Bestand		nach Erweiterung		Umsatzdifferenz in Mio. Euro p. a.*
	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	Flächenproduktivität in Euro/m <sup>2</sup> VKF	Umsatz in Mio. Euro p. a.	
Nahrungs- und Genussmittel	7.050	5,7	6.750 - 7.050	6,7 - 7,0	+ 1,0 - 1,3
Drogeriewaren		0,7		0,8 - 0,9	+ 0,1 - 0,2
Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren)		0,7		0,8 - 0,9	+ 0,1 - 0,2
<b>Gesamtvorhaben *</b>	-	<b>7,1</b>	-	<b>8,4 - 8,7</b>	<b>+ 1,3 - 1,6</b>

Flächenproduktivitäten und Umsatzprognose des Planvorhabens. Aus: Stadt+ Handel GmbH, August 2017, S. 36

Unter Zugrundelegung der oben genannten Daten wird für das Planvorhaben nach der Erweiterung ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 8,4 - 8,7 Mio. Euro (+ 1,3 - 1,6 Mio. Euro) prognostiziert. Rund 6,7 - 7,0 Mio. Euro werden hiervon auf den Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel entfallen (+ 1,0 - 1,3 Mio. Euro).

Im Sortiment Drogeriewaren wird ein perspektivischer Jahresumsatz von rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro prognostiziert (+ 0,1 - 0,2 Mio. Euro). Auf die sonstigen Sortimente entfallen ebenfalls rd. 0,8 - 0,9 Mio. Euro (+ 0,1 - 0,2 Mio. Euro) des Gesamtumsatzes. Dieser Umsatz verteilt sich auf mehrere verschiedene Sortimente (v. a. wöchentlich wechselnde Aktionswaren), wodurch pro Sortiment ein relativ geringer Umsatzanteil erreicht wird. Aus diesem Grund werden die sonstigen Sortimente und das Sortiment Drogeriewaren nicht tiefergehend betrachtet.

#### 9.4 Umsatzherkunft und Umsatzumverteilung

Für den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist insbesondere das Maß der vorhabenbedingten absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestandsstrukturen im dargestellten Untersuchungsraum von Relevanz. Die Umsatzumverteilungen werden in der folgenden Tabelle für das Planvorhaben – differenziert nach der heutigen Kaufkraft vor Ort und der Kaufkraftprognose für das Jahr 2020 – dargestellt:

Ortsgemeinde Römerberg, Begründung zum Bebauungsplan „Ober dem Kleinwasen – 2. Änderung“  
Satzungsfassung 05.02.2019

Kom-mune	Lagedetail	Bestand			Prognose 2020		
		Umsätze	Umsatzum- verteilung		perspekti- vische Umsätze	Umsatzum- verteilung	
		in Mio. Euro	in %		in Mio. Euro	in %	
VG Römer- berg- Duden- hofen	ZVB Multi- funktionale Ortskerne	15,5	~ 0,1	~ 1	15,9	~ 0,1	~ 1
	ZVB Funk- tion „Lebensmit- teleinzel- handel“ *	12,6	0,5 - 0,7	4 - 5	12,9	0,5 - 0,7	3 - 5
VG Lin- genfeld	ZVB Lingen- feld	1,1	*	*	1,1	*	*
	Sonstige Lagen Lingenfeld	6,9	~ 0,1	~ 1	7,1	~ 0,1	~ 1
	Sonstige Lagen Sch- wegenheim	8,6	0,1 - 0,2	~ 2	8,8	0,1 - 0,2	1 - 2
Speyer	Sonstige Lagen	10,1	~ 0,2	~ 2	10,5	~ 0,2	1 - 2
<b>Zwischensummen ***</b>		<b>54,8</b>	<b>0,9 - 1,2</b>	<b>~ 2</b>	<b>56,2</b>	<b>0,9 - 1,2</b>	<b>~ 2</b>
Für Bestandsstrukturen im Untersu- chungsraum umverteilungsneutraler Umsatz („Streuumsatz“ i. H. v. 5 %)				~ 0,1			
<b>Gesamt ***</b>		<b>-</b>	<b>1,0 - 1,3</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,0 - 1,3</b>	<b>-</b>

Umsatzumverteilungen im untersuchungsrelevanten Sortimentsbereich. Aus: Stadt+ Handel GmbH, Au-  
gust 2017, S. 41

Demnach kommt es zu folgenden Umverteilungswirkungen:

- ca. 0,1 Mio. € werden aus den zentralen Versorgungsbereichen in Römer-  
berg-Dudenhofen verlagert
- ca. 0,5 – 0,7 Mio. € werden von den sonstigen großflächigen Einzelhandels-  
betrieben in der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen verlagert
- ca. 0,2 – 0,3 Mio. € bislang zur Verbandsgemeinde Lingenfeld abfließende  
Kaufkraft kann zurückgeholt werden.
- ca. 0,2 Mio. € bislang zur Stadt Speyer abfließende Kaufkraft kann zurück-  
geholt werden.

### 9.5 Auswirkungen der Einzelhandelserweiterung auf andere Anbieter und Versorgungsstandorte

Für die raumordnerische und städtebauliche Beurteilung des Vorhabens sind  
die räumlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf  
die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung maßgebend.

### **Auswirkungen auf die Multifunktionale Ortskerne der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf die Zentralen Versorgungsbereiche Multifunktionale Ortskerne der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen in Summe von rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rund 1 % induziert.

Der größte Anteil der Umsatzumverteilungen entfällt dabei auf den ZVB Multifunktionaler Ortskern Dudenhofen. In diesem sind drei strukturprägende Lebensmittelmärkte (Penny, Rewe, Wasgau) angesiedelt. Die Umsatzumverteilungen tangieren in erster Linie diese drei Lebensmittelmärkte. Mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich wie beispielsweise Marktschließungen oder –umstrukturierungen sind angesichts der monetär wie prozentual als gering zu bezeichnenden einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen nicht zu erwarten. Dies ergibt sich vor allem aufgrund der räumlichen Distanz.

Für die weiteren ZVB Multifunktionale Ortskerne der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen sind vorhabenbedingte Umsatzumverteilungen empirisch nicht nachweisbar. Insgesamt sind für die dort angesiedelten kleinflächigen Angebotsstrukturen, welche im Einzelnen nicht im direkten oder zumindest nur im begrenzten Wettbewerb mit dem Planvorhaben stehen, keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

In der Zusammenschau sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB Multifunktionale Ortskerne der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die sonstigen Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe in der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf die ZVB Funktion „Lebensmitteleinzelhandel“ der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen in Summe von rd. 0,5 - 0,7 Mio. Euro bzw. rd. 3 - 5 % induziert.

Der größte monetäre Anteil der Umsatzumverteilungen entfällt dabei auf die dem Vorhabenstandort nächstgelegenen Marktstandorte an der Berghäuser Straße in Berghausen und Berghäuser Straße/Viehtriftstraße in Heiligenstein. Dort ergeben sich jeweils prozentuale Umsatzumverteilungen von 4 - 5 %.

Die monetären Auswirkungen für den Marktstandort in der Ortsgemeinde Harthausen fallen im Vergleich zu den beiden Standorten in Römerberg deutlich geringer aus, bewegen sich jedoch in der gleichen prozentualen Höhe.

Aufgrund der jeweils eigenständigen Einzugsgebiete der drei Lebensmittelmärkte und der marktadäquaten Aufstellung der drei Betriebe, ist davon auszugehen, dass diese die relativ moderaten monetären wie auch prozentualen einzelbetrieblichen Umsatzumverteilungen verkraften können.

In der Zusammenschau sind städtebaulich negative Auswirkungen auf die ZVB Funktion „Lebensmitteleinzelhandel“ der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu erwarten. Somit sind auch städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgungsstrukturen in der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten von Lebensmitteleinzelhandel in Mechtersheim**

Der Römerberger Ortsteil Mechtersheim weist ein eigenständiges Siedlungsgebiet auf. Eine Überschneidung des Kerneinzugsgebiets des Planvorhabens und dem Mechtersheimer Siedlungsgebiet ist laut Stadt+Handel nicht gegeben, wenn in Mechtersheimer Siedlungsgebiet ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesiedelt wäre. Somit bleiben die im EHK Römerberg 2010 grundsätzlich benannten Entwicklungspotenziale für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.200 m<sup>2</sup> VKF in Mechtersheim erhalten.

Somit sind vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten in Mechtersheim nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf den ZVB Lingenfeld**

Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Lingenfeld i. H. v. weniger als 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 % induziert. Angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies ergibt sich vor allem aufgrund der räumlichen Distanz.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB Lingenfeld in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Lingenfeld**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Lingenfeld, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 Mio. Euro bzw. rd. 1 %. Angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies ergibt sich vor allem aufgrund der räumlichen Distanz.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Lingenfeld in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Schwegenheim**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Schwegenheim, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,1 - 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 %. Angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies ergibt sich vor allem aufgrund der räumlichen Distanz.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Schwegenheim in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die sonstigen Lagen in Speyer**

Für die Bestandsstrukturen in den sonstigen Lagen in Speyer, welche Nahversorgungsfunktionen in ihren jeweiligen Einzugsgebieten übernehmen, ergeben sich Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 1 - 2 %. Angesichts der als gering zu bezeichnenden Umsatzumverteilungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Dies ergibt sich vor allem aufgrund der räumlichen Distanz.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Speyer in ihrem heutigen Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten sind folglich nicht zu erwarten.

### **Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungsbereichs Windthorststraße (Im Vogelsang) in Speyer**

Zwischen dem Planvorhaben und dem Nahversorgungsbereich Windthorststraße (Im Vogelsang) besteht eine deutliche räumliche Distanz (rund 5 km). Der Nahversorgungsbereich weist ein eigenständiges Bevölkerungspotenzial im Nahbereich auf, eine Überschneidung des Nahbereichs mit dem Einzugsgebiet des Planvorhabens ist nicht gegeben. Somit bestehen weiter endogene Entwicklungspotenziale für den Nahversorgungsbereich.

Somit sind vorhabenbedingte städtebaulich negative Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten des Nahversorgungsbereichs Windthorststraße (Im Vogelsang) nicht zu erwarten.

**Zusammenfassen sind somit laut Stadt+Handel städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder die integrierte Nahversorgung durch das Planvorhaben nicht zu erwarten.**

## **9.6 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung**

Aus den obigen Darlegungen ergibt sich, dass durch die geplante Erweiterung des vorhandenen Markts weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Die Stadt+Handel GmbH kommt bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote zu folgendem Ergebnis:

### **Zentralitätsgebot**

Die Stadt+Handel GmbH bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„Die Ortsgemeinde Römerberg ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2014 als Grundzentrum ausgewiesen. Das Vorhaben weist eine GVKF von 1.238 m<sup>2</sup> auf. Das Planvorhaben ist kongruent zum Zentralitätsgebot des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar.“*

### **Kongruenzgebot**

Die Stadt+Handel GmbH bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„Wie in Kapitel 5.1 ersichtlich, umfasst das Einzugsgebiet des Vorhabens nur die Ortsgemeinde Römerberg (Grundzentrum). Das Einzugsgebiet des Vorhabens reicht nicht über den zentralörtlichen Verflechtungsbereich des Grundzentrums Römerberg - die Ortsgemeinde Römerberg – hinaus.*

*Das Vorhaben dient der Nahversorgung in Heiligenstein bzw. in ganz Römerberg.*

*Das Planvorhaben ist kongruent zum Kongruenzgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.“*

### **Beeinträchtungsverbot**

Die Stadt+Handel GmbH bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben weder die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Ortskerne der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen noch die anderer zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden; auch die die Nahversorgung der Bevölkerung wird durch das Planvorhaben weder in der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen noch in anderen zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt.*

*Das Planvorhaben ist kongruent zum Beeinträchtungsverbot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.“*

### **Integrationsgebot**

Die Stadt+Handel GmbH bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„Der Vorhabenstandort ist nach dem Einzelhandelskonzept Römerberg 2010 als ZVB Funktion „Lebensmitteleinzelhandel“ Lingenfelder Straße ausgewiesen.*

*Das Planvorhaben ist kongruent zum Integrationsgebot des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.“*

### **Raumordnerische Verträglichkeit**

Die Stadt+Handel GmbH bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*Da das Planvorhaben kongruent zu den Zielen (Zentralitätsgebot, Kongruenzgebot, Beeinträchtungsverbot und Integrationsgebot) ist, ist es vollumfänglich kongruent zu dem Ziel der raumordnerischen Verträglichkeit des Regionalplans Rhein-Neckar.*

### **Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte**

Die Stadt+Handel GmbH bewertet die Einhaltung dieser Zielvorgabe wie folgt:

*„Die Ortsgemeinde Römerberg ist als Grundzentrum ausgewiesen. Das Planvorhaben weist eine GVKF von 1.238 m<sup>2</sup> auf und dient der Nahversorgung. Der*

*Vorhabenstandort ist nach dem EHK Römerberg 2010 als ZVB Funktion „Lebensmitteleinzelhandel“ Lingenfelder Straße ausgewiesen.*

*Die städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen macht deutlich, dass durch das Planvorhaben weder die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Ortskerne der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen noch die anderer zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden; auch die die Nahversorgung der Bevölkerung wird durch das Planvorhaben weder in der Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen noch in anderen zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt.*

*Das Planvorhaben ist kongruent zu dem Ziel Zentralörtliche Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.“*

## **10. Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Ortsgemeinde Römerberg, Begründung zum Bebauungsplan „Ober dem Kleinwasen  
– 2. Änderung“  
Satzungsfassung 05.02.2019

Verfahrensschritt	Datum
1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	21.11.2017
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21.12.2017
3. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom: 04.12.2017 bis: 02.02.2018
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21.11.2017
5. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21.12.2017
6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom: 02.01.2018 bis: 02.02.2018
7. Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 4a (3) BauGB und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB	16.10.2018
8. Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB	01.11.2018
9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	vom: 17.10.2018 bis: 14.12.2018
10. Erneute Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom: 12.11.2018 bis: 14.12.2018
11. Über die während der erneuten Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung am Beschluss gefasst	05.02.2019
12. Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB	05.02.2019
13. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben	
Römerberg, den <span style="float: right;">Ortsbürgermeister Manfred Scharfenberger</span>	
14. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gem. § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft	
Römerberg, den <span style="float: right;">Ortsbürgermeister Manfred Scharfenberger</span>	