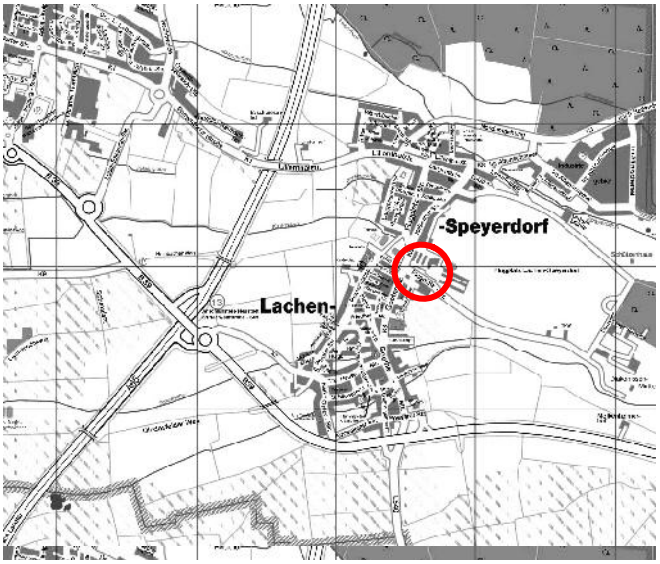
NEUSTADT
AN DER WEINSTRASSE



Bebauungsplan

"Neue Ortsmitte“

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

BEGRÜNDUNG

Juni 2014 öffentliche Auslegung

Fachbereich 2 Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Stadtplanung
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass und Verfahren ... 3
1.1 Planungsanlass ... 3
1.2 Verfahren ... 3
2 Plangebiet ... 3
2.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 3
2.2 Lage und Größe des Plangebietes ... 4
3 Bestand ... 4
3.1 Städtebauliche Situation ... 4
3.2 Topografie ... 4
3.3 Stadtbild ... 5
3.4 Eigentumsverhältnisse ... 5
3.5 Verkehr, Erschließung ... 5
3.6 Technische Infrastruktur ... 5
3.7 Nahversorgung, soziale Infrastruktur ... 6
3.8 Immissionen ... 6
3.9 Boden- und Grundwasserverhältnisse ... 6
3.10 Naturräumliche Gegebenheiten ... 6
4 Planungsrechtliche Situation ... 7
4.1 Regionaler Raumordnungsplan (2004) ... 7
4.2 Flächennutzungsplan ... 7
4.3 bestehende Bebauungspläne ... 8
4.4 Denkmalpflege ... 8
4.5 Sonstige Fachplanungen ... 8
5 Ziel und Erfordernis der Planung ... 9
6 Städtebauliche Konzeption ... 10
6.1 Baustruktur ... 10
6.2 Nutzungen ... 10
6.3 Erschließung ... 10
6.4 Lärmschutz ... 11
7 Begründung der Festsetzungen ... 11
7.1 Art der baulichen Nutzung: ... 11
7.2 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ... 12
7.3 Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise ... 13
7.4 Verkehrsflächen ... 13
7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ... 13
7.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser ... 13
7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14
7.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 15
7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 15
7.10 Hinweise ... 16
8 Flächenbilanz ... 16
9 Sonstige fachliche Belange ... 17
9.1 Belange des Naturschutzes ... 17
9.2 Belange des Artenschutzes ... 17
9.3 Schallschutz ... 19
9.4 Denkmalschutz ... 19
9.5 Bodenschutz ... 19
9.6 Ver- und Entsorgung ... 20
10 Umweltbericht ... 20
11 Umsetzung des Bebauungsplans ... 20
11.1 Bodenordnung ... 20
11.2 Kosten ... 21
12 Rechtsgrundlagen ... 21
13 Anlagen ... 23

1 Planungsanlass und Verfahren

1.1 Planungsanlass

Im Rahmen der Konversionsmaßnahme der ehemaligen EDON-Kaserne in den Gewerbe- und Solarpark Lilienthal ist auch die Schaffung eines neuen Ortsmittelpunkts in Lachen-Speyerdorf beabsichtigt. Diese Planungen sind im Jahr 2004 durch einen städtebaulichen Rahmenplan vom Stadtrat beschlossen und am 31.06.2006 durch eine Fortschreibung des Rahmenplans konkretisiert worden.

Der ursprüngliche Rahmenplan aus dem Jahr 2004 wurde durch den Bebauungsplan „Flugplatz Abschnitt West“ in eine verbindliche Bauleitplanung umgesetzt. Die angrenzenden Bereiche („Lidl“- Einkaufsmarkt und Alten- und Pflegeheim „Haardtblick“) sind inzwischen nochmals überplant und auch bebaut worden. Weiterhin wurde als Straßenbaumaßnahme die Herstellung des Kreisels sowie einer neuen Erschließungsstraße („Conrad-Freytag-Straße“) umgesetzt.

1.2 Verfahren

Die Anhörung des Ortsbeirates erfolgte am 23.05.2013.

Der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat in seiner Sitzung am 28.05.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Neue Ortsmitte“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf gefasst. In der Sitzung am 28.05.2013 wurde vom Rat die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 20.06.2013 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung, wurde vom 01.07.2013 bis einschließlich 15.07.2013 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 18.06.2013 mit der Aufforderung zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

2 Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Im Norden:
Nordgrenze des Flst.Nr. 9172/45.
Nord- und Ostgrenze des Flst.Nr. 9172/46 und Nordgrenze des Flst.Nr. 9172/57.

Im Osten:
Ostgrenze des Flst.Nr. 9172/57. Weiter auf der gedachten Verlängerung der Ostgrenze Flst.Nr. 9172/57, ab der Südwest Ecke des Flst.Nr. 9172/42 zum Schnittpunkt mit der Südgrenze des Flst.Nr. 9172/74 (Flugplatzstraße).

Im Süden:
Südgrenze des Flst.Nr. 9172/74 (Flugplatzstraße), beginnend ab dem Schnittpunkt mit der Verlängerung zur Ostgrenze des Flst.Nr. 9172/57, nach Westen bis zur Südgrenze Flst.Nr. 6705/14 (Flugplatzstraße). Südgrenze des Flst.Nr. 6705/14 (Flugplatzstraße).

Im Westen:
Westgrenze des Flst.Nr. 6705/14 (Flugplatzstraße), bis zum Schnittpunkt einer gedachten, senkrechten Linie, zur Südwest Ecke des Flst.Nr. 9172/45.
Westgrenze des Flst.Nr. 9172/45 bis zum Ausgangspunkt der Grenzbeschreibung im Norden.

2.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Lachen-Speyerdorf südlich des Flugplatzes am östlichen Rand des Gewerbe- und Solarparks „Lilienthal“. Es wird im Norden begrenzt durch die Conrad-Freytag-Straße und im Süden und Westen durch die Flugplatzstraße. Im Osten schließt das Grundstück des Reichsbund freier Schwestern mit dem Alten- und Pflegeheim „Haardtblick“ an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2,24 ha.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Die Fläche des Geltungsbereichs befindet sich im Übergangsbereich von Lachen und Speyerdorf und ist durch die historische militärische Nutzung und Baustruktur geprägt. Es sind noch zwei Gebäude aus militärischer Nutzung vorhanden: Einerseits das denkmalgeschützte ehemalige Gebäude 003 (ehemalige Nummerierung aus der militärischen Vornutzung), ein fast 100 m langes Gebäude mit Kopfbauten, das sich nach umfassender Sanierung zukünftig wohnbaulich nutzen lässt. Andererseits das derzeit durch den Musikverein genutzte Gebäude, das sich in einem Umstrukturierungsbereich befindet. Hier sind aus der aufgegebenen Militärnutzung noch Flächenversiegelungen vorhanden, die im Rahmen des Umstrukturierungsprozesses zunächst rückgebaut werden müssen. Größere Bodenversiegelungen als Asphalt- und Betonflächen wechseln sich mit Ruderalflächen ab.

Im Westen und Süden des Geltungsbereichs verläuft mit dem Kanzgraben ein kleiner Bachlauf, der temporär nur sehr geringe Wasserstände aufweist bzw. sogar trockenfällt und sich in einem naturfernen Ausbauzustand befindet.

3.2 Topografie

Das weitgehend ebene Gelände bewegt sich auf einer Höhe von im Mittel 120,50 m ü. NN.

Im Osten trennt ein höherer Erdwall das angrenzende Grundstück des Alten- und Pflegeheims baulich ab, die Sohle des Kanzgrabens liegt entsprechend tiefer unter dem angrenzenden Grundstücksniveau.

3.3 Stadtbild

Als stadtbildprägend ist insbesondere das fast 100 m lange denkmalgeschützte Gebäude mit seinen drei Kopfgebäuden und der prägenden Fassadengliederung zu nennen. Es dominiert die umgebende Bebauung und auch den Verflechtungsbereich von Lachen und Speyerdorf am neuen Kreisel in der Ortsmitte. Andere Gebäude sind von untergeordneter Bedeutung, die Umgebung ist geprägt durch weitere Solitärgebäude (Einkaufsmarkt, Gebäude des Altenheims und teilweise auch die gewerblichen Betriebe, die zum Teil auffällige Baumerkmale aufweisen). Eine einheitliche städtebauliche Struktur besteht auch in der weiteren Umgebung nicht: Mehrere größere Freiflächen (Flugplatz, Sportgelände am Jahnplatz) sowie Wohnbebauung in unterschiedlicher gestalterischer Ausprägung schließen sich an das Plangebiet an.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des Geländes ist noch im Eigentum der W.E.G. mbH (Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft mbH).

Teilflächen entlang der Flugplatzstraße sind im Eigentum der Sparkasse Rhein-Haardt sowie der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

Es ist beabsichtigt, die Flächen in Teilabschnitten weiterzuveräußern. Eine erste Teilfläche (mit dem denkmalgeschützen Gebäude) ist Ende 2013 bereits durch die Bauwerk Immobiliengesellschaft mbH in Nalbach erworben worden, die in diesem Bereich eine Komplettsanierung des Gebäudes mit wohnbaulicher Folgenutzung als ersten Bauabschnitt einer Gesamtentwicklung beabsichtigen. Der Realisierung des ersten Bauabschnitts steht auch der rechtskräftige Bebauungsplan Flugplatz Abschnitt West nicht entgegen.
Die Bauwerk Immobiliengesellschaft mbH beabsichtigt auch den Erwerb der restlichen Flächen im Geltungsbereich.

3.5 Verkehr, Erschließung

Im Süden, Westen und Norden grenzen mit der Flugplatzstraße und der Conrad-Feytag-Straße Erschließungsstraßen die künftigen Bauflächen ein. Durch den Verlauf des Kanzgrabens im Westen und Süden ist ein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz sinnvollerweise nur von Norden her möglich. Über die Conrad-Freytag-Straße und den Kreisel am Ortsmittelpunkt besteht dann Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrssystem.

3.6 Technische Infrastruktur

Auch die technische Versorgungs- und Entsorgungsinfrastruktur ist über die nördliche Conrad-Freytag-Straße gewährleistet.

3.7 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

Ein Einkaufsmarkt zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befindet sich unmittelbar nördlich des Plangebiets. Weitere Einrichtungen können einerseits auf der Fläche selbst errichtet werden (Ladennutzungen, medizinische Versorgung, etc.). In Lachen-Speyerdorf sind weiterhin alle wesentlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden (z.B. Kindertagesstätten, Grundschule, Musik- und Sportvereine).

3.8 Immissionen

Sowohl vom bestehenden Landeplatz Lachen-Speyerdorf als auch den angrenzenden Straßen gehen Belastungen auf das Plangebiet aus. Darüber hinaus bestehen Auswirkungen durch den angrenzenden Parkplatz des Nahversorgungsmarkts und die benachbarten Sportanlagen, die gutachterlich im Hinblick auf ihre konkreten Auswirkungen auf die geplante Nutzung untersucht wurden (Ingenieurbüro WSW + Partner, Juni 2014).

3.9 Boden- und Grundwasserverhältnisse

Der Untergrund des Untersuchungsgebiets besteht aus quartären Ablagerungen, der sich oberflächennah meist aus wechselnden Lagen von Kiesen, Sanden und Tonen zusammensetzt. Die Sand- und Kieshorizonte sind in der Regel von Ton- und Schluffschichten durchzogen, die lokal auch als Linsen ausgebildet sein können. In Teilbereichen liegen anthropogene Auffüllungen in einer Mächtigkeit von im Mittel 1,0 m bis maximal 1,5 m vor. (Ingenieurbüro Alenco Environmental Consult GmbH, September 2013)

Die Grundwasserfließrichtung weist in östliche Richtung, es muss mit einem Grundwasserspiegel von H= 120,07 ü.NN (MHGW) gerechnet werden (vgl. auch ipr Consult, April 2014: wasserwirtschaftlicher Begleitplan „Quartier Lilienthal“).

3.10 Naturräumliche Gegebenheiten

Die vorhandenen Freiflächen sind teilweise noch durch die militärische Vornutzung geprägt. Die Flächen unterliegen derzeit keiner intensiven Nutzung, lediglich das direkt an der Flugplatzstraße stehende Gebäude wird durch den Musikverein regelmäßig genutzt. Im Westen und Süden befindet sich weiterhin der (teilverrohrte) Kanzgraben, der naturfern in einem tiefen Einschnitt verläuft und teilweise von einem schmalen Gehölzstreifen begleitet wird.

Die nicht versiegelten Freiflächen bestehen aus Ruderalflächen, die nach Aufgabe der Pflege aus Grünanlagen hervorgegangen sind.

Weiterhin sind einige ältere, großkronige Solitärbäume vorhanden.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme mit den einzelnen Biotoptypen ist dem Fachbeitrag Naturschutz (BCE Speyer, Mai 2014) zu entnehmen.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionaler Raumordnungsplan (2004)

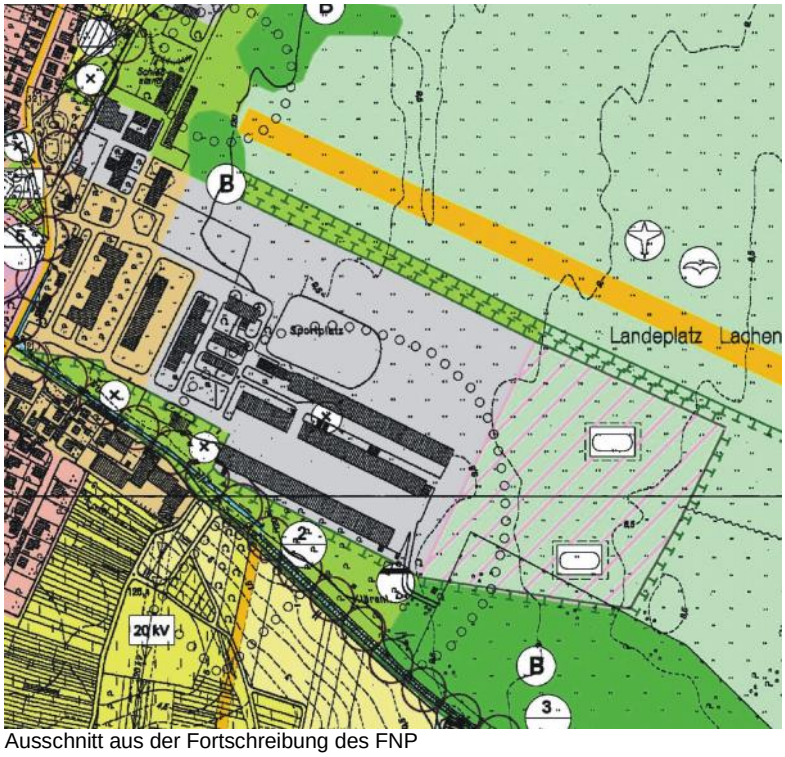
Der Regionale Raumordnungsplan „Rheinpfalz 2004“ weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe aus.

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt (in der Fassung September 2013, Vorlage zur Genehmigung) die Fläche als Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe dar. Direkt angrenzend sind Wohngebietsflächen und geplante Wohngebietsflächen dargestellt.

Gemäß der Interpretation der regionalplanerischen Planwerke bzw. des gemeindlichen Ermessensspielraums steht die angestrebte Nutzung der Fläche im Einklang mit den landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingeholte landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG Rheinland-Pfalz konstatiert, dass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

4.2 Flächennutzungsplan

Im FNP der Stadt Neustadt, wirksam seit dem 24.09.2005, ist das Plangebiet als Mischgebietsfläche dargestellt. Die südliche Fläche zur Flugplatzstraße hin ist als Kompensationsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus der Fortschreibung des FNP

4.3 bestehende Bebauungspläne

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Flugplatz Abschnitt West“, der am 26.04.2005 durch den Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße als Satzung beschlossen wurde. Für diesen Bebauungsplan liegen mittlerweile vier Änderungen vor, die die direkt an die Neue Ortsmitte angrenzenden Gebiete behandeln:

Die 1. Änderung betrifft die Festsetzung eines Sondergebiets „Einzelhandel“ und wurde am 11.07.2006 als Satzung beschlossen.
Die 2. Änderung legt die Grundlagen zum Bau des Kreisels im Verflechtungsbereich der Conrad-Freytag-Straße und der Flugplatzstraße. Die Satzung wurde am 06.02.2007 beschlossen.
In der 3. Änderung wurde am 06.03.2008 das angrenzende Mischgebiet beschlossen, das die Errichtung des Alten- und Pflegeheims ermöglicht.
Die 4. Änderung betrifft den Bau der Erschließungsstraße „Gäubahnstraße“ und damit die veränderten Grundstückszuschnitte im Gewerbegebiet. Dieser Satzungsbeschluss erfolgte am 26.06.2012 durch den Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

Der Bebauungsplan „Flugplatz Abschnitt West“ sieht für den hier behandelten Teilbereich bereits in der Fassung vom 26.04.2005 eine Festsetzung der Fläche als Mischgebiet vor. An der in diesem Plan dargestellten Baustruktur soll jedoch aufgrund der teilweise nicht mehr umzusetzenden Gebäudeanordnung, der Zuordnung und Dimensionierung von Freiflächen und vor allem auch der geänderten Straßen- und Wegeverläufe nicht mehr festgehalten werden.

Aufgrund der Tatsache, dass mittlerweile eine Vielzahl von räumlichen Teilbereichen mit Änderungen gebildet wurden und die Nutzung im Bereich der neuen Ortsmitte durch eine stärkere Orientierung an Wohn- und gemischten Nutzungen im Vergleich zum Gewerbe- und Solarpark Lilienthal eine städtebaulich andere Prägung hat, wird im weiteren Verfahren der Bebauungsplan „Flugplatz Abschnitt West“ für den hier überplanten Teilbereich aufgehoben. Diese städtebauliche Prägung soll auch mit der Bezeichnung „Neue Ortsmitte“ verdeutlicht werden.

4.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet ist das ehemalige Kopfgebäude aus der militärischen Nutzung, das sog. Gebäude 003 in der Denkmaltopographie des Landes Rheinland-Pfalz als Einzeldenkmal verzeichnet. Weitere Kulturdenkmäler befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4.5 Sonstige Fachplanungen

Übergeordnete Fachplanungen bzw. Fachplanungen von überörtlicher Bedeutung i.S.d. § 38 BauGB existieren derzeit für Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

Unmittelbar angrenzend ist derzeit eine Ortsumfahrung für Lachen-Speyerdorf geplant. Diese verläuft im derzeitigen Planungsstand der Vorplanung vom Krei-

sel kommend auf der Conrad-Freytag-Straße nach Osten und weiter an der östlichen Grundstücksgrenze des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks des Alten- und Pflegeheims. Die Neuplanung wird insofern bereits bei der Prognose der Verkehrsbelastungen im schalltechnischen Gutachten (WSW und Partner, Juni 2014) mit berücksichtigt.

5 Ziel und Erfordernis der Planung

Das Erfordernis der Planung ergibt sich in erster Linie aus der notwendigen Anpassung des Straßen- und Wegesystems: Durch die neuen Gegebenheiten hinsichtlich der Anbindung an die künftigen innerörtlichen Erschließungsstraßen sowie die mögliche Ortsumfahrung sind umfangreiche Plananpassungen erforderlich. Weiterhin sind in den ursprünglichen Rahmenplan sehr große Platzbereiche bestimmt, die eine wenig gefasste und eingegrenzte öffentliche Fläche ergeben. Sie wirkt im dörflichen Zusammenhang Lachen-Speyerdorfs überdimensioniert. Gleichzeitig sind die Baufenster teilweise wenig geeignet, um die in einem Mischgebiet möglichen Nutzungen von Nahversorgungseinrichtungen, medizinischen Versorgungseinrichtungen sowie anderen Dienstleistern (z.B. eine Bank) und Wohnungen aufzunehmen. Durch das konkrete Investoreninteresse an einer solchen Mischnutzung ist es geboten, die Baufenster diesbezüglich anzupassen.

Zwar ändert sich die Nutzungsart aus dem Bebauungsplan „Flugplatz Abschnitt West“ mit einer Festsetzung des Gebiets als Mischgebiet nicht, jedoch ergibt sich durch die vorgenannten Planungserfordernisse Anpassungsbedarf für fast alle Teilflächen.

Diesen veränderten Flächenzuschnitten bei der künftigen Bebauung trägt der vorliegende Bebauungsplan Rechnung.

Weitere Ziele sind

- die Verbesserung der Nahversorgungsfunktionen im Verflechtungsbereich von Lachen und Speyerdorf,
- der Erhalt und die städtebauliche Aufwertung des denkmalgeschützten ehemaligen Kasernengebäudes,
- die Schaffung der Voraussetzungen zur Renaturierung des Kanzgrabens im Westen und Süden des Plangebiets.

6 Städtebauliche Konzeption

6.1 Baustruktur

Der Rahmenplan sieht für das Gelände den – auch denkmalpflegerisch gebotenen – Erhalt des ehemaligen Gebäudes 003 vor. Diese vorhandene und erhaltenswerte Baustruktur soll in den Randbereichen und parallel zur Flugplatzstraße durch eine Neubebauung ergänzt werden, die einerseits auf das vorhandene Baudenkmal Rücksicht nimmt, andererseits eine Verbindung zur vorhandenen, kleinteiligeren Baustruktur der umliegenden Ortslage herstellt.

6.2 Nutzungen

Der wesentliche Teil der Fläche wird als Mischgebiet festgesetzt.

Ziel der Festsetzung als Mischgebiet ist es dabei, ein verträgliches Nebeneinander zwischen den angrenzenden gewerblichen Baufeldern im Bereich des Gewerbe- und Solarparks und den angrenzenden geplanten und vorhandenen Wohnbauflächen in den bestehenden Ortslagen zu schaffen. Gleichzeitig soll ein Angebot für weitere, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe eröffnet werden. Ziel ist dabei auch die Ansiedlung weiterer Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleister, die den Ortsmittelpunkt von Lachen und Speyerdorf stärken.

Eine Teilfläche im Süden und Westen betrifft das Gewässer des Kanzgrabens und dient gleichzeitig mit umgebenden Randflächen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dem ökologischen Ausgleich und der Rückhaltung von Niederschlagswasser.

6.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Conrad-Freytag-Straße (vgl. die angrenzenden Bebauungspläne „Flugplatz Abschnitt West“ in Urplan und Änderungen I bis IV), die über einen Kreisel an die Innerortslage von Lachen-Speyerdorf anschließt. Hier erfolgt auch die Anbindung an die überörtlichen Straßensysteme und die geplante Ortsumfahrung von Lachen-Speyerdorf (sog. „S-Trasse“).

Die innere Erschließung erfolgt als Anschluss an die bereits bestehende Conrad-Freytag-Straße. Hier bindet eine private Erschließungsstraße als Stichstraße innerhalb des Geltungsbereiches an.

Die Versorgung des Gebietes erfolgt ebenfalls an die in der Conrad-Freytag-Straße befindlichen Versorgungsleitungen. An diese öffentlichen Versorgungsleitungen binden jeweils private Hausanschlussleitungen zur Anbindung an die Einzelgebäude an.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über eine Freispiegelleitung, die innerhalb der Privatstraße verlegt wird und an das bestehende öffentliche Netz in der Conrad-Freytag-Straße angeschlossen wird.
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachentwässerung wird dezentral gesammelt und in der Regel wegbegleitend in flachen Retentionsmulden in den

privaten Grünflächen abgeführt. Näheres stellt der wasserwirtschaftliche Begleitplan dar (ipr Consult, April 2014).

Ein privater Fußweg stellt eine Wegeverbindung an die Flugplatzstraße über den Kanzgraben hinweg sicher.

6.4 Lärmschutz

Durch die direkte Lage an mehreren Verkehrsstraßen und einem Einkaufsmarkt sowie den bestehenden Sportplätzen des TUS Lachen-Speyerdorf sowie TC Blau-Weiß ist mit unmittelbaren Beeinträchtigungen der Bebauung zu rechnen. Für den nahegelegenen Landeplatz Lachen-Speyerdorf wurde bereits im Rahmen des Urplans und die III. Änderung des Bebauungsplans „Flugplatz Abschnitt West“ ein entsprechendes Gutachten erstellt, das in die aktuellen Planunterlagen integriert wurde.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung:

Die Flächen werden als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit sind im Wesentlichen aus dem Urplan „Flugplatz Abschnitt West“ übernommen. Ziel ist neben der Schaffung von Flächen für Wohnnutzung die Möglichkeit, ergänzende Einrichtungen aus den Bereichen Gewerbe/Nahversorgung und medizinischen Einrichtungen anzusiedeln, die dem Charakter des Gebiets als neue Ortsmitte Rechnung tragen. Damit einhergehend werden die notwendigen bzw. bereits vorhandenen Verkehrsflächen zur Erschließung des Gebiets im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben im Mischgebiet begründet sich durch den üblicherweise hohen Flächenbedarf solcher Betriebe. Des Weiteren sollen die von Gartenbaubetrieben ausgehenden Emissionen in Form von Gerüchen (z.B. durch Kompostierung und Düngung) und den damit einhergehenden potentiellen Störungen des bestehenden und geplanten Wohnumfelds vermieden werden.

Tankstellen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund damit einher gehender Zu- und Abfahrten von Fahrzeugverkehr auf den innergebietlichen und angrenzenden Straßen sowie den aus dem Betrieb von Tankstellen resultierenden Immissionen ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird insbesondere im Bezug auf die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgenommen.

Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe in Form von Nachtlokalen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter oder Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist, werden wegen den negativen Einflüssen auf soziale Einrichtungen und Wohnnutzungen im Gebiet und dem direkten Umfeld ebenfalls ausgeschlossen.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden schalltechnische Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm untersucht und entsprechende Lärmpegelbereiche ermittelt. Als Maßgabe für die Verträg-

lichkeit des Verkehrslärms wurde die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 herangezogen.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III – IV sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen des passiven Schallschutzes zur Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich, um die in der 16. BImSchV dargelegten Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Das Gutachten legt in seinen Berechnungen eine freie Schallausbreitung zu Grunde. Somit können die tatsächlich erforderlichen Schalldämmaße gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau” von November 1989, z.B. aufgrund abschirmender Gebäude im Schallausbreitungsweg, von den im Bebauungsplan festgesetzten Werten abweichen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

Die den Schallschutz betreffenden Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.

7.2 Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über Höhenbeschränkungen (Höhenangaben in Bezug auf NN) in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese berücksichtigen aufgrund der Nähe zum Flugplatz auch die Erfordernisse des Flugbetriebs des Landeplatzes.
Zusätzlich werden die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,8 als Höchstmaß begrenzt. Damit überschreitet die Geschossflächenzahl die in § 17 der BauNVO genannten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Mischgebieten. Diese Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO resultiert aus den besonderen städtebaulichen Gründen auf der ehemaligen Militärfläche und in der direkten Umgebung:

Die recht dichte Bauform trägt insbesondere auch dem denkmalgeschützten Gebäude Rechnung, das aufgrund seines sehr großen Bauvolumens innerhalb von sehr niedriger Umgebungsbebauung dauerhaft als baulicher Fremdkörper empfunden würde. Gerade die Tatsache, dass es sich bei dem Gesamtgelände um eine bereits bebaute und hochgradig versiegelte ehemalige Militärfläche handelt, rechtfertigt in diesem besonderen Fall die Überschreitung der Obergrenzen in der Bauhöhe.

Auch werden Festsetzungen der Gebäudehöhen in Anlehnung an die Dimensionierung der umliegenden Bebauung getroffen. Damit wird im gesamten Mischgebiet eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht.

Im Übrigen sieht auch der rechtskräftige Bebauungsplan „Flugplatz Abschnitt West“ die gleichen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung vor.

7.3 Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise

Innerhalb der Mischgebietsflächen werden Baufenster festgesetzt, innerhalb derer die Errichtung baulicher Anlagen zulässig ist. Alle überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gebildet. Dies betrifft auch das denkmalgeschützte Gebäude 003, da hier – in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalpflegebehörden – teilweise Balkonanbauten ermöglicht werden sollen. Weiterhin werden die Stellung der Gebäude und die Bauweise festgesetzt.

Es erfolgt eine Festsetzung der offenen Bauweise in weiten Plangebietsteilen. Im Bereich des Denkmals und der südlichen Baufläche ist eine abweichende Bauweise vorgesehen. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise ermöglicht – analog zur offenen Bauweise – die Errichtung von Gebäuden zwar mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbeschränkung. Diese Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund der vorhandenen Gebäudelänge des Bestandsgebäudes und der damit verbundenen Anpassung der neuen Randbebauung an den Bestand. Für die südliche Baufläche ist an der südlichen Gebäudekante teilweise Grenzbebauung möglich.

7.4 Verkehrsflächen

Zur Sicherstellung der innergebietlichen Erschließung wird die erforderliche Fläche als Privatstraße festgesetzt, da ihre Nutzung durch die Allgemeinheit nicht erforderlich ist. Straßenverlauf und -breite berücksichtigen insbesondere die Raumbedarfe der Feuerwehr sowie zum An- und Abfahren der anliegenden Stellplätze.

Die Flugplatzstraße als öffentliche Straße sowie Randflächen der Kreisverkehrsanlage im Geltungsbereich werden in ihrem Bestand gesichert.

7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Carports wird sichergestellt, dass der sich aus den zulässigen Nutzungen ergebende Stellplatzbedarf gedeckt werden kann. Die Zuordnung erfolgt analog dem städtebaulichen Konzept. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.6 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versicherung von Niederschlagswasser

Die Bauflächen im Plangebiet werden durch Retentionsmulden entwässert. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der hohen Grundwasserflurabstände nicht vorgesehen.

Zur Ableitung des Niederschlagswassers werden hierzu in der Planzeichnung öffentliche Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Die Zuleitung des Niederschlagswassers erfolgt über private Retentionsflächen, die jeweils im Westen und Süden an die öffentlichen Retentionsflächen anschließen.

Damit erfolgte eine Überplanung der im Urplan Flugplatz Abschnitt West festgesetzten Teilflächen, um den künftig anderen Grundstückszuschnitten Rechnung zu tragen.

Dazu werden die öffentlichen "Flächen für (landespflegerische Ausgleichs- und Ersatz-) Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Süden und Westen zugleich als "Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

Diese sind von keiner Stelle im Baugebiet mehr als 100 m entfernt und ein Anschluss der Niederschlagswasser-Retentionseinrichtungen auf den Privatgrundstücken zu diesen Flächen ist problemlos möglich. Eine Überleitung in den Kanzgraben bei Starkregenereignissen ist möglich.

Eine über die in der Planzeichnung hinausgehende genaue räumliche Konkretisierung auf dem Privatgrundstück ist städtebaulich nicht begründbar. Zwischen den Neubauten kann insofern auch eine andere räumliche Zuordnung als im wasserwirtschaftlichen Begleitplan dargestellt erfolgen, sofern die erforderlichen Rückhaltevolumina nachgewiesen sind.

7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beinhalten im Wesentlichen drei Schwerpunktbereiche:

Einerseits sind die Flächen entlang der westlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs als insgesamt 10 m breiter Streifen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser verläuft im südlichen Bereich zu Teilen auf privaten Grundstücksflächen (3 m Breite). Entlang der westlichen Grenze ist der Gehölzstreifen entlang der Flugplatzstraße zu erhalten.

Durch die Ausführung der Maßnahme M1 wird dabei sichergestellt, dass auch die bereits im Urplan "Flugplatz Abschnitt West" aufgeführten Maßnahmen Ö3 (Renaturierung des Kanzgrabens und die entsprechende Ufergestaltung) im vorliegenden Bebauungsplan Eingang finden und umgesetzt werden können. Die Maßnahme M2 bezieht sich auf die identischen Flächen und sieht eine standortgerechte Ergänzungspflanzung in diesem Bereich vor.

Der zweite Themenkomplex betrifft die Regenwasserbewirtschaftung. Hier stellt die Maßnahme M3 sicher, dass das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser, das nicht als Brauchwasser genutzt werden kann, über Retentionsmulden abgeleitet wird.

Durch das geringe Gefälle wird Oberflächenwasser temporär zurückgehalten, so dass sich eine entsprechende Biotopstruktur einstellen kann. Durch die Retentionsmulde wird sichergestellt, dass insbesondere bei Starkniederschlagsereignissen einer Abflussverschärfung entgegengewirkt wird. Dies entspricht auch

den Grundsätzen der ökologisch orientierten Abwasserbeseitigung nach § 55 WHG, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Weiterhin werden habitatverbessernde Maßnahmen (C1) als CEF-Maßnahme festgesetzt, die zum Ziel haben, durch die Neuanlage von Sandhügel / Steinhaufen Ersatzhabitate zu schaffen.

Damit wird der Ausgleich des Eingriffs in die Fläche östlich des Kasernengebäudes sichergestellt. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Ruderalfläche mit kleinräumiger Lagerung von z.B. Erdaushub und Palettenstapeln mit vegetationsarmen Kleinstrukturen, die somit gute Habitatbedingungen besitzt. Zum Ausgleich des Eingriffs in diese Habitate sind südlich des Altenheims, entlang der dort verlaufenden Böschung, 3 Stein-/Sandhaufen zu errichten, welche der Zauneidechse als Sommerhabitat, Überwinterungs- und Eiablageplatz dienen sollen.

7.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Festsetzungen dienen der Begrünung der Stellplätze und des Straßenraums. Die Erhaltungsfestsetzungen für die Bäume sichern die großkronigen Einzelbäume, die nicht in Baufenstern stehen, sowie die Gehölzreihe entlang des Kanzgrabens in ihrem Bestand.

7.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden im wesentlichen aus dem Urplan des Bebauungsplans „Flugplatz Abschnitt West“ übernommen.

Dächer: Es werden – bis auf das denkmalgeschützte Bestandsgebäude - keine Dachneigungen festgesetzt. Es sind die Dachformen Sattel-, Pult-, Walm- und Flachdach zulässig.

Papp oder Foliendächer sowie durchscheinende Eindeckungen sind aufgrund der an dieser Stelle gewünschten anspruchsvollen Architektur nicht zulässig. Als Farbtöne sind schwarz, anthrazitgrau, braun, rotbraun und rot zulässig, die alle in der näheren Umgebung vorzufinden sind. Andere Farbtöne sind nicht zulässig, ebenso werden glasierte Ziegel/Dachpfannen ausgeschlossen.

Dachbegrünung/Installation von Solaranlagen: Zur Minimierung der aus dem Vorhaben resultierenden Eingriffe sind Dachflächen nach Möglichkeit zu begrünen bzw. alternativ mit Solaranlagen auszustatten.

Einfriedungen: Hohe Einfriedungen sind im Mischgebiet nicht erwünscht und werden grundsätzlich auf eine Höhe von 1,20 m beschränkt.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen: Diese Regelungen werden getroffen, um auf den Flächen um die Gebäude ein hohes Maß an Durchgrünung und städtebaulicher Qualität zu gewährleisten. Diese dient insbesondere der Umsetzung von erhöhten gestalterischen Anforderungen aus dem Denkmalschutz.

Durch Begrenzung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß und die Verwendung wasserdurchlässiger, offenfugiger und begrünbarer Materialien zur Bodenbefestigung wird die Versickerung des Oberflächenwassers gefördert. Das anfallende Oberflächen-/Niederschlagswasser wird in offene Retentionsmulden auf dem Gelände geleitet.

7.10 Hinweise

Die Hinweise beinhalten die im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplans zu beachtenden Aspekte, welche keinen Festsetzungscharakter haben bzw. aufgrund anderer Vorschriften, Normen etc. beachtlich sind.

8 Flächenbilanz

Der nachfolgende bilanzierende Vergleich zeigt die Gegenüberstellung der Eingriffe in Natur und Landschaft zu den Ausgleichsmaßnahmen. Flächeninanspruchnahmen durch die Grundstücksflächen, Kompensationsmaßnahmen und -flächen innerhalb und außerhalb der Geltungsbereiche werden getrennt aufgeführt.

	m²	ha
Mischgebiet	15.136,64	1,522
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.404,78	0,340
Privatstraße /verkehrsberuhigter Bereich	993,57	0,099
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft inklusive ca. 198 m² Wasserfläche (Kanzgraben)	1.624,62	0,163
sonstige private Grünflächen	**1.234,18**	**0,123**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	**22.393,79**	**2,239**
innerhalb des Mischgebiets		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	3.795,75	0,380

9 Sonstige fachliche Belange

9.1 Belange des Naturschutzes

Es liegt ein Fachbeitrag Naturschutz des Ingenieurbüros BCE Speyer, Juni 2014 vor. Demnach kommt es durch die Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen. Es besteht keine weitere Kompensationsverpflichtung, da die Eingriffe und Beeinträchtigungen bereits im Urplan und der II. Änderung des Bebauungsplans Flugplatz Abschnitt West bilanziert wurden. Eine Änderung der GRZ durch den Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ erfolgt nicht. Die Kompensationsmaßnahmen aus den bestehenden Bebauungsplänen sind bereits umgesetzt. Näheres zu den umgesetzten Maßnahmen stellt der Fachbeitrag Naturschutz dar.

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern unter anderem den Erhalt von wertvollen Einzelbäumen, aber auch den Ausgleich von verlorengegangenen Gehölzstrukturen. Weiterhin stellen die Festsetzungen unter anderem den Rückhalt und die Verdunstung von Niederschlagswässern, die ökologische Aufwertung des Kanzgrabens und die Verwendung standortgerechter einheimischer Pflanzen sicher.

9.2 Belange des Artenschutzes

Mit der Novellierung des BNatSchG als unmittelbar geltendes Vollrecht 2009 und der Rechtskraft dieser Novelle seit 01.03.2010 ist § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG für den Artenschutz maßgebend. Gemäß § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist den Vogelarten der EU-Vogelschutz-Richtlinie, den Arten des Anhangs IV der EU-Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sowie den Arten der Bundesartenschutz-Verordnung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Vorhaben, bei denen die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten *besonders* geschützter Arten in der näheren Umgebung *nicht* gewährleistet ist bzw. bei denen „lokale Populationen“ *streng* geschützter Arten beeinträchtigt werden, sind seitdem nur noch dann zulässig, wenn negative Auswirkungen durch vorgezogene und artspezifische Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.
Daher wurde im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt, der als Anlage dieser Begrünung beigefügt ist.

Die wesentlichen Ergebnisse aus der Zusammenfassung werden in dieser Begründung nochmals wiedergegeben:

Weder für Fledermäuse noch Vögel entstehen – bei Einhaltung der gesetzlichen Rodungsfristen – durch die Umsetzung des Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen. Für die Zauneidechse können geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die Umsetzung dieser Maßnahmen ab.

Die artspezifischen Kompensationsmaßnahmen bereits detailliert unter Punkt 6 der Begründung erläutert worden.

Darüber hinaus sind im Fachbeitrag Naturschutz besondere Vermeidungsmaßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen vorgesehen, die aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs über die Regelungsmöglichkeiten im Bebauungsplan hinausgehen. Entsprechende vertragliche Regelungen werden, sofern nicht gesetzliche Grundlagen die Einhaltung bereits vorschreiben, vor Satzungsbeschluss mit den Eigentümern der Flächen getroffen werden.

Diese betreffen folgende Teilmaßnahmen:

Baubeginn/-richtung der Erdarbeiten östlich des Kasernengebäudes zum Schutz der Reptilien (Zauneidechse)

Der Beginn der Bodenarbeiten ist so zu wählen, dass die Zauneidechsen aktiv sind. Dies ist ab April bis Ende Mai der Fall. Sofern eine Kältephase das Erscheinen der Tiere verzögert, sind die Arbeiten entsprechend anzupassen. Es ist darauf zu achten, dass entweder von Westen nach Osten oder von Norden nach Süden gebaut wird, damit die Zauneidechsen in bestehende Strukturen flüchten können und vergrämt werden.

Baubeginn vor der Brutsaison zur Vermeidung der Störung von Brutvögeln

Die Baustelleneinrichtung ist bis spätestens Mitte März vorzunehmen. Das Baufeld muss im Laufe des Aprils geräumt werden, so dass keine Vögel während der Brut gestört werden und ihre Brut aufgeben. Durch die Baustelleneinrichtung Anfang März werden bodennistende Arten vergrämt und weichen für diese Saison auf andere Nistmöglichkeiten aus.

Rodung außerhalb der Brutzeit zum Individuenschutz der Vögel

Bei Rodungsarbeiten sind die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 BNatSchG einzuhalten, sollte es zu Eingriffen in den Gehölzbestand kommen.

Schutz der zu erhaltenden Einzelbäume

Sofern sich zu erhaltene Einzelbäume in unmittelbarer Nähe zum Baufeld oder Baustelleneinrichtungsfläche befinden, ist DIN 18920 "Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.
Dies gilt im Zuge der Herrichtung von Baufeld und Baustelleneinrichtungsflächen während der gesamten Bauzeit.

Schutz der Gewässer vor Schadstoffeintrag

Wartung, Betankung und Pflege von Fahrzeugen und Maschinen sowie Lagerung von Betriebsmitteln darf nur auf festem Untergrund auf dem Parkplatz erfolgen.
Dies gilt im Zuge der Herrichtung von Baufeld und Baustelleneinrichtungsflächen während der gesamten Bauzeit.

9.3 Schallschutz

Das vorliegende Schallschutzgutachten (WSW & Partner, Juni 2014) identifiziert alle relevanten schalltechnischen Belange und deren Auswirkungen auf das Plangebiet. Im vorliegenden Fall wurden neben dem Verkehrslärm von den direkt angrenzenden Straßen auch die außerhalb des Geltungsbereichs entstehenden möglichen Beeinträchtigungen durch den Flugplatzbetrieb, die Sportstätten im Westen des Plangebiets sowie mögliche Einwirkungen durch die umgebenden Parkplätze (am nördlich angrenzenden Einkaufsmarkt) untersucht.

Für den Fluglärm wurde ein bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Flugplatz Abschnitt West“ erstelltes Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Immissionsschutz, Schalltechnik und Umweltberatung mbH (Schalltechnisches Gutachten zum Landeplatz Lachen-Speyerdorf) für das vorliegende aktuelle Schallschutzgutachten ausgewertet und die Ergebnisse integriert.

Aufgrund der schalltechnischen Untersuchung wurde belegt, dass sich Einschränkungen lediglich durch die umgebende Verkehrsbelastung ergeben. Es wurden dabei sowohl der Ist-Zustand als auch mögliche Veränderungen im Falle der Realisierung einer Ortsumfahrung in Lachen-Speyerdorf betrachtet. Entsprechende Festsetzungen zur Minderung der Belastungen wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Durch Umsetzung dieser Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass aus schalltechnischer Sicht keine Aspekte gegen die Umsetzung der Planung sprechen.

Der Bebauungsplan folgt den Empfehlungen des Gutachtens und setzt die vorgeschlagenen Festsetzungen entsprechend um.

9.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich als förmlich geschütztes Baudenkmal das ehemalige Kasernengebäude 003. Das Gebäude ist als Einzeldenkmal in der Denkmaltopographie Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Stadt Neustadt an der Weinstraße, Band 19.2, aufgeführt. Insofern sind alle baulichen Maßnahmen mit der unteren Denkmalpflegebehörde bei der Stadt Neustadt an der Weinstraße abzustimmen.

9.5 Bodenschutz

Aufgrund der bekannten Nutzungshistorie der im Plangebiet liegenden Grundstücke wurden bereits für das Gesamtgebiet der ehemaligen Edon-Kaserne umfangreiche Untersuchungen auf schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten durch das Fachgutachterbüro ALENCO Consult durchgeführt. Im Rahmen verschiedener Sitzungen der KoAG wurden die Flächen der ehemaligen EDON-Kaserne entsprechend behandelt.

Vor der Erstellung des Bebauungsplans und vor Weiterveräußerung von Bauflächen wurde durch die größte Grundstückseigentümerin, die WEG Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft mbH, ein Gutachten zur Beurteilung der Altlasten- und Baugrundsituation beauftragt. In dieses Gutachten sind auch die Ergebnisse und Kentnisse des Ingenieurbüros ALENCO Consult aus vorherge-

henden altlastenbezogenen Untersuchungen und baubegleitenden fachlichen Einschätzungen eingeflossen. Weiterhin bestehen detaillierte Kenntnisse über die in der Vergangenheit durchgeführten Grundwasseruntersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen EDON-Kaserne. Diese flossen ebenfalls in das vorliegende Gutachten mit ein.

Demnach sind weder aus den analysierten Bodenproben noch den vorliegenden Bodenluftanalyseergebnissen Maßnahmen für den Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich. Lediglich das Oberbodenmaterial der OMP 2 sollte aufgrund der oPW-2 Überschreitung für Wohnbebauung zur Unterbrechung des Wirkungspfads Boden-Nutzpflanze und Boden-Mensch entfernt werden.

Eine Grundwassergefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde im Rahmen der Untersuchungen ebenfalls nicht festgestellt.

9.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers kann im Plangebiet erfolgen. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse bezüglich Bodenbeschaffenheit und Grundwasserflurabstand ist keine Versickerung sondern ein dezentraler Rückhalt der Niederschlagswässer vorgesehen. Entsprechende Nachweise, z.B. in Form eines Entwässerungskonzepts, sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Ableitung des Schmutzwassers wird durch die in der Conrad-Freytag-Straße vorhandenen Anlagen sichergestellt und durch die im Rahmen der Baumaßnahmen neu zu errichtenden Kanalleitungen ergänzt. Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls über die vorhandenen bzw. im Zuge der Baumaßnahmen zu ergänzenden Anlagen sicher gestellt werden.

Alle weiteren leitungsgebundenen Versorgungseinrichtungen sind im Plangebiet in der Conrad-Freytag-Straße vorhanden.

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

11 Umsetzung des Bebauungsplans

11.1 Bodenordnung

Ein öffentliches Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB wird nicht erforderlich werden. Da alle Grundstücke im Besitz der WEG Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft mbH bzw. der Stadt Neustadt an der Weinstraße sowie der Sparkasse Rhein-Haardt sind, ist eine amtliche Umlegung nicht erforderlich. Es ist ein freihändiger Erwerb der Grundstücke durch den Investor und eine teilweise die anschließende Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz geplant.

11.2 Kosten

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden im Zuge der Baumaßnahmen Kosten anfallen. Zu nennen sind hierbei insbesondere die Kostenpositionen Beräumung des Geländes/ Abbruch, Herstellung der Erschließungsanlagen, hochbauliche Maßnahmen, die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen sowie jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen.

Ein Großteil dieser Aufwendungen erfolgt nicht durch die öffentliche Hand, sondern durch private Bauherren. Das Plangebiet ist bereits durch eine öffentliche Straße erschlossen, die Reaktivierung innerstädtischer Baupotentiale stellt daher einen ökonomischen und flächensparenden Ansatz der Baulandentwicklung dar. Aufgrund der Tatsache, dass eine Privaterschließung die einzelnen Baufelder an den öffentlichen Straßenraum anbindet, stellt auch in Bezug auf die spätere Unterhaltung der Flächen einen für die Öffentlichkeit kostengünstigen Ansatz dar.

Auch die Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind an den jeweiligen privaten Grundstücksgrenzen bereits vorhanden. Zusätzliche öffentliche Investitionen in das Leitungsnetz sind daher nicht mehr erforderlich.

Über die Kosten zum Abbruch und zur Beräumung der Flächen hinaus werden in geringem Umfang Kosten zur Entfernung belasteten Oberbodens entstehen. Weiterhin entstehen Kosten für die Freilegung und Renaturierung des Kanzgrabens und damit verbundene begleitende Gehölzpflanzungen im öffentlichen Raum. Darüber hinaus gehende Aufwendungen, z.B. zur Beräumung von Altlasten, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht absehbar.

12 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) sowie die Anlage zur PlanzV 90, die zuletzt am 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

- Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte Berücksichtigte Änderung: § 64, 66 und 87 geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).

- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: § 56 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl. S. 72).

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2005, (GVBl 2005, S. 387), letzte berücksichtigte Änderung: Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106).

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert am 23.11.2011 (GVBl. 402).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.

- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: § 25a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301).

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 8 und 11 geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280), diese Änderungen aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402).

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.

13 Anlagen

- Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (2014): Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“
- Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (2014): Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“
- Alenco Environmental Consult GmbH (September 2013): Altlasten- und Baugrunduntersuchungen, Kaufvertragsfläche Fa. Bauwerk, ehem. Kaserne Edon in Neustadt / Lachen-Speyerdorf
- ipr Consult Ingenieurgesellschaft Pappon & Riedel mbH (April 2014): Wasserwirtschaftlicher Begleitplan für das Neubaugebiet „Quartier Lilienthal“
- WSW Partner GmbH (Juni 2014): Bebauungsplan „Neue Ortsmitte„ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf - Schalltechnisches Gutachten

Neustadt an der Weinstraße, 16. Juni 2014
STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister