

Stadt Neustadt an der Weinstraße
Bebauungsplan
„IBAG/Roßlaufstraße-Nord“

Beschlussesempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen.

Neustadt a.d. Weinstraße und Linden, den 10.03.2015

Stellungnahmen mit Anregungen

Deutsche Bahn AG (24.09.2014)
Deutsche Telekom Technik GmbH NL Südwest (04.09.2014)
Eigenbetrieb Stadtentsorgung (09.09.2014)
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie (25.09.2014)
Handwerkskammer der Pfalz (15.09.2014)
IHK Pfalz (12.09.2014)
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Abt. 2 Gewerbeaufsicht (15.09.2014)
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (29.09.2014)
Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH, Technik (04.09.2014)

Stellungnahmen ohne Anregungen

Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz, Schulaufsicht (08.09.2014)
Bundesamt für Umweltstruktur, Umweltschutz (28.08.2014)
Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, Abt. (08.09.2014)
Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt (12.09.2014)
Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Neustadt (29.08.2014)
Landesbetrieb Mobilität Speyer (10.09.2014)

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Mitte
Cantienberger Saale 10 • 60327 Frankfurt am Main

Stadtverwaltung Neustadt
Stadtentwicklung und Bauwesen
Amalienstr. 6

67434 Neustadt an der Weinstraße



Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Mitte
Cantienberger Straße 10
60327 Frankfurt
www.deutschebahn.com

Josef Steier
Telefon 069 265-41387
Telefax 069 265-41379
josef.steier@deutschebahn.com
Zeichen FR-M-L(A)

TÖB-FFM-2014-10545

Az.: 200 Unw
Bearbeiter: Frau Unwille

24.09.2014

Bebauungsplan-Vorentwurf „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“ im Stadtbezirk Nr. 25 und Flächennutzungsplan-Teiländerung „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“
Hier: Frühzeitige Beteiligung der TÖB

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

1. Gegen den o. g. Bebauungsplan bzw. die Flächennutzungsplanänderung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.
2. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
3. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).
Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.
4. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und techni-

Deutsche Bahn AG
Stz Berlin
Registernummer
Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000
USt-IdNr.: DE 811598689

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Udo Helmuth Felcht

Vorstand:
Dr. Rüdiger Grube,
Vorsitzender

Gerd Becht
Dr.-Ing. Heike Hanagarth
Dr.-Ing. Volker Keller
Dr. Richard Lutz
Ulrich Weber

Deutsche Bahn AG (24.09.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Tieflage des Plangebietes gegenüber der Bahnstrecke können Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs in Folge der Umsetzung der Planung ausgeschlossen werden.

Zu 3.- 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf die Anforderungen der immissionsverträglichen Nutzungszuordnung wurde eine schalltechnische Begutachtung der Planung erstellt. Hier wurde auch geprüft, inwieweit bauliche Maßnahmen des Schallschutzes geeignet sind, den Schalleintrag aufgrund von Schienenverkehr in das Plangebiet zu reduzieren. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass ein nennenswerter Dämpfungseffekt durch Schallschutzwand/-wand nicht erreicht werden kann. Im Rahmen der Abwägungsentscheidung werden daher gegenüber der Schienenverkehrsstrecke ausschließlich passive Maßnahmen des Schallschutzes im Bebauungsplan festgesetzt. Diesem Vorgehen wurde durch die maßgebliche Fachbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zugestimmt.

schen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern.

5. Durch die Lage des Baugebietes auf Höhe des Haltepunktes Böbig sind von öffentlichen Bereichen und von privaten Bereichen Vorkehrungen vorzusehen, die ein evtl. trotz der Höhenlage, stattfindendes Betreten der Bahnanlage verhindert.
6. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.
Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insbesondere der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.
7. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
8. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
9. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.
10. Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

Mit freundlichen Grüßen

Deutsche Bahn AG

i.V.

Trobisch

i.A.

Steier

Zu 5.-10.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da sie ausschließlich den Vollzug des Bebauungsplanes berühren, besteht für die Ebene der Bauleitplanung kein weiterführender Handlungsbedarf.



Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest,
PT111, Pirmasenser Str. 65, 67655 Kaiserslautern

Stadt Neustadt an der Weinstraße
Stadtentwicklung und Bauwesen
Amalienstraße 6

67434 Neustadt a.d. Weinstraße



Ihre Referenzan Az: Z-OG-511/4
Ansprechpartner Frederic Keller, PT111 Saarbrücken
Durchwahl 06321 - 455 312
Datum 04.09.2014
Betrifft Bebauungsplan "BAG/Roßlaufst-Nord" im Stadtbezirk 25

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Die von Ihnen verwendete Anschrift ist nicht mehr zutreffend. Verwenden Sie daher bitte bei künftigen Schriftwechsel die im Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse.

2. Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Ausschreibung, schriftlich angezeigt werden.

Häusanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH
Postanschrift Niederlassung Südwest, Pirmasenser Str. 65, 67655 Kaiserslautern
Telekontakte Postfach 2501, 67613 Kaiserslautern
Konto Telefon 0631 - 207-4146, Telefax 0391 580 112202
Aufsichtsrat Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto-Nr. 24 858 668
Geschäftsführung IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDE33
Handelsregister Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
US-IdNr. DE 814645262 Dr. Bruno Jacobleuerboom (Vorsitzende), Albert Mathes, Klaus Pieren
Amtsgericht Bonn I HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn

Deutsche Telekom Technik GmbH (04.09.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1: Der Anregung wird entsprochen.

Zu 2: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da sie den Vollzug des Bebauungsplanes betreffen, besteht für die Ebene der Bauleitplanung kein weiterführender Handlungsbedarf.



Datum 04.09.2014
Empfänger Stadt Neustadt an der Weinstraße
Blatt 2

3.

Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für nicht öffentlich gewidmete Wege/Straßen:

Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

4.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, derartige Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung," erfolgen.

Zu 3: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da sie den Vollzug des Bebauungsplanes betreffen, besteht für die Ebene der Bauleitplanung kein weiterführender Handlungsbedarf.

Zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Entsprechend der Ausweisung im Bebauungsplan kann davon ausgegangen werden, dass jedes Baugrundstück direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt und somit hierüber direkt eine Erschließung auch mit Telekommunikationsinfrastruktur möglich ist. Demgemäß entfällt die Notwendigkeit der Ausweisung von Leitungsrechten.

Auch wird der parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zu verabschiedende Erschließungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) zwischen der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße und der Grundstückseigentümerin Regelungen enthalten, die die Telekommunikationsversorgung im Plangebiet sicherstellen.



Datum 07.09.2014
Empfänger Stadt Neustadt an der Weinstraße
Blatt 3

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. 
Siegfried Frick

i.A. 
Frederic Keller

Fleckenstein, Tim

Von: Unwille, Dana
Gesendet: Dienstag, 9. September 2014 18:14
An: Fleckenstein, Tim
Betreff: WG: Beteiligung der Behörden - Bebauungsplan "IBAG/Roßlaufstr-Nord" im Stadtbezirk 25

Zu Deiner weiteren Verwendung.

Gruß
Dana

Von: Staudinger, Erwin | Eigenbetrieb Stadtentsorgung [mailto:erwin.staudinger@esn.frm.de]
Gesendet: Dienstag, 9. September 2014 15:12
An: Unwille, Dana
Betreff: AW: Beteiligung der Behörden - Bebauungsplan "IBAG/Roßlaufstr-Nord" im Stadtbezirk 25

Sehr geehrte Frau Unwille,

1.

für die Aufstellung eines Bebauungsplanes „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“ ist es zwingend erforderlich, dass eine Entwässerungsplanung zu erstellen ist, die den Vorgaben der heutigen Gesetze entspricht. Regenwasser ist nach dem Landeswassergesetz im Baugebiet zu entsorgen. Um dies zu planen, sind vorab entsprechende Bodenuntersuchungen bzw. Bodengutachten zu erstellen. Diese Entwässerungsplanung ist bereits bei der Aufstellung eines B-Planes zu berücksichtigen. Es wurde auch keine Aussage über den Anschluss des Schmutzwassers an den öffentlichen Kanal getroffen. Auch diese Frage ist vorab zu klären und im B-Plan darzustellen. Für Rückfragen und einen evtl. gemeinsamen Besprechungstermin stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Erwin Staudinger
ESN

Von: dana.unwille@STADT-NW.DE [mailto:dana.unwille@STADT-NW.DE]
Gesendet: Mittwoch, 27. August 2014 15:17
An: lohanna.koch-cierniak@stadt-nw.de; harald.niederhoefer@stadt-nw.de; gabriele.weber@stadt-nw.de; ansgar.julier@stadt-nw.de; bernd.sturm@stadt-nw.de; michael.fuhrer@STADT-NW.DE; Staudinger, Erwin | Eigenbetrieb Stadtentsorgung; stadtwerke@wneustadt.de; Martina.Fischer@bahn.de; josef.steier@deutschebahn.com; bew.01@fa-nw-fin-rlp.de; bew.02@fa-nw-fin-rlp.de; poststelle@fa-nw-fin-rlp.de; archaeologie.speyer@adke.rlp.de; gesundheitsamt@kreis-bad-duerkheim.de; tim.henninger@wk-rlp.de; karin.deutscher@lwk-rlp.de; monika.vogel-schuda@sndsued.rlp.de; gerhard.hou@sdsued.rlp.de; albert.bidinger@sdsued.rlp.de; Fritjof.Schaefer@sdsued.rlp.de; vermka-rpf@vermkv.rlp.de
Betreff: Beteiligung der Behörden - Bebauungsplan "IBAG/Roßlaufstr-Nord" im Stadtbezirk 25

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat in seiner Sitzung am 24.07.2014 für den oben genannten Bauleitplan die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit und Behörden beschlossen (gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes liegt in der Zeit vom 01.09. bis einschließlich 15.09.2014 zur

29.09.2014

Eigenbetrieb Stadtentsorgung (09.09.2014)

Beschlussempfehlung

Zu 1: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

In enger Abstimmung mit dem ESN wurde zwischenzeitlich ein Entwässerungskonzept erstellt, welches entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen von einem Trennsystem ausgeht. Die zur Umsetzung des Konzeptes benötigten Retentions- und Versickerungsflächen haben als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Des Weiteren werden in den Bebauungsplan wasserwirtschaftliche Festsetzungen aufgenommen. Das Konzept wird im Übrigen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB dem ESN zur Stellungnahme vorgelegt.

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10 | 67346 Speyer

Stadtverwaltung
Stadtentwicklung und Bauwesen
Amalienstraße 6

67434 Neustadt

DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer
Telefon 06232 6757-40
landesarchaeologie-
speyer@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner / E-Mail	Telefon / Fax
1132/2014 Dr.Sch	08.09.2014	Dr. Rüdiger Schulz	06232 675740
1133/2014 Dr.Sch	AZ: 200Umw	ruediger.schulz@gdke.rlp.de	06232 675760

25.09.2014

Betr.: FNP und BP „IBAG/Roßlaufstraße Nord“ im Stadtbezirk 25

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlichen im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Obgleich das Plangebiet vollständig innerhalb des Altstandortes „Ehemalige Maschinenfabrik IBAG“ liegt und aufgrund der entsprechenden Bauten eigentlich nicht mehr mit archäologischen Befunden gerechnet werden kann ist die topographische Lage des Areals trotzdem fundverdächtig. Es muss trotzdem bei Erdarbeiten mit überraschend auftauchenden, historischen und prähistorischen Funden gerechnet werden.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger bzw. die Gemeindeverwaltung, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen, damit wir diese überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

1/2

Kernarbeitszeiten	Parkmöglichkeiten
09.00-12.00 Uhr	Parkplätze und Parkhäuser
14.00-15.30 Uhr	im Innenstadtbereich
Fr.: 09.00-13.00 Uhr	



LANDESARCHÄOLOGIE

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland Pfalz, Direktion Landesarchäologie
(25.09.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 0.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.-4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sie finden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes Eingang in die Begründung und als Hinweise auch Eingang in die Plankarte.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 – 4 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

5. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

6. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

(Dr. Rüdiger Schulz)

Zu 5.: Der Anregung wird entsprochen.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Handwerkskammer der Pfalz, Am Altenhof 15, 67655 Kaiserslautern

Stadt Neustadt an der Weinstraße
Stadtentwicklung und Bauwesen
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

Hauptverwaltung
Kaiserslautern
Am Altenhof 15
67655 Kaiserslautern
www.hwk-pfalz.de
Tel.: 0631 3677-0
Betriebsberatung
Ihr(e) Ansprechpartner(in):
Jan Leyser
E-Mail: jleyser@hwk-pfalz.de
Tel.: 0631 3677-106
Fax: 0631 3677-263

Unser Zeichen: III-J-10
Ihre Zeichen: 27.08.2014
Datum: 15.09.2014

Stellungnahme zu den Vorentwürfen der Flächennutzungsplan-Teiländerung und dem Bebauungsplan „IBAG/Roßlaufstr-Nord“ im Stadtbezirk 25 in Neustadt an der Weinstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

1. vielen Dank für die Beteiligung an den beiden genannten Verfahren. Grundsätzlich begrüßen wir die Neuplanung des brachliegenden IBAG-Geländes und die damit entstehenden neuen Wohn- und Arbeitsplätze an dem Standort. Wir haben jedoch erhebliche Bedenken bezüglich der Nähe zu dem in der Roßlaufstraße 19 ansässigen Handwerksbetrieb, der KonTroTec GmbH. Diese ist bei uns als Feinwerkmechaniker eingetragen und fertigt individuelle Trocknungsgeräte für Kommunen, die Industrie und die Abfallwirtschaft. Im Zuge der Anfertigung kommt es aufgrund der Formung und dem Zuschneiden von metallischen Bauteilen stellenweise zu hohen Emissionen. Die Fertigungsstätte des Betriebes befindet sich nordöstlich des Bebauungsplanes, direkt angrenzend an die geplante Wohnbebauung. An dieser Stelle möchten wir auch noch anmerken, dass das betreffende Gebäude nicht in allen Plänen aufgelistet ist.
2. Durch das Schallgutachten und die geplante Schallschutzwand sollten die Emissionen des Betriebes zwar deutlich reduziert werden, jedoch wird es sicherlich Probleme mit den direkt angrenzenden Bewohnern geben. Dies ist aus unserer Sicht insbesondere dann zu erwarten, wenn die Bewohner zuhause sind und ggf. die Ruhe im Garten genießen wollen und an Samstagen, die für die Firma KonTroTec normale Arbeitstage sind.
3. Weiterhin ist aus unserer Sicht die Aufstellung der zwischen den Gebieten liegenden Lärmschutzwand als Puffer zwar eine sinnvolle Einrichtung, durch die Nähe zum Betriebsgebäude ist jedoch von einer deutlichen Einschränkung des Tageslichteinfalls auszugehen. Dies wird folglich voraussichtlich neben der Erweiterung des Strombedarfs für die Beleuchtung, auch für das Arbeitsumfeld und das Wohlbefinden der involvierten Mitarbeiter Nachteile mit sich bringen.

Wir bitten Sie daher die vorliegende Planung in dieser Art und Weise zu überdenken, unsere Einwände zu beachten, um somit den Fortbestand des Betriebes sowie ein angenehmes Arbeitsumfeld zu sichern und ein umgängliches Miteinander der Beteiligten herzustellen.

Mit freundlichen Grüßen


Dipl.-Kfm. Jan Leyser

Bankverbindungen
Postbank Ludwigshafen
IBAN: DE65 2413 0060 0001 3476 77
BIC: PBNK3333

Stadtparkasse Kaiserslautern
IBAN: DE04 5405 0100 0000 3031 19
BIC: MALA2151KLS

Volksbank Kaiserslautern
IBAN: DE86 5409 0000 0000 3750 00
BIC: GENODE33HAN

Kreissparkasse Kaiserslautern
IBAN: DE30 5405 0220 0000 0066 13
BIC: MALA2151KLS

Handwerkskammer der Pfalz (15.09.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In Kenntnis der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Plangebietes und dem klaren Bekenntnis der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße, diese in ihrer derzeitigen Situation nicht einzuschränken, wurde ein Schallgutachten erstellt, welches eine worst-case-Betrachtung zu Gunsten der derzeit im faktischen Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen anstellt. Demgemäß baut das Schallgutachten auf der Annahme auf, dass die vorhandenen Unternehmen derzeit und auch künftig uneingeschränkt die Emissionskontingente eines Gewerbegebietes ausschöpfen dürfen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung konnte gezeigt werden, dass durch eine Schallschutzwand der Schalleintrag in das Allgemeine Wohngebiet auf weniger als 55 db(A) tags als maßgeblicher Planungsrichtwert gemäß TA Lärm/DIN 18005 reduziert werden kann. Demgemäß ist das durch den Bebauungsplan vorbereitete Heranrücken der Wohnnutzung an die Gewerbenutzung planungsrechtlich nicht zu beanstanden.

Im Hinblick auf das vermeintlich nicht dargestellte Gebäude im Bereich des Gewerbegrundstückes sei angemerkt, dass die Planungsgrundlage des Bebauungsplanes das amtliche Liegenschaftskataster darstellt. Soweit hier Gebäude nicht vermerkt sind, muss davon ausgegangen werden, dass sie nach Abschluss der Baumaßnahme nicht zur Einmessung gebracht wurden. Insofern liegt es hier zunächst in der Verantwortung des Grundstückseigentümers Abhilfe zu schaffen. Nichtsdestotrotz findet das gesamte Gewerbegrundstück im genannten Schallgutachten Berücksichtigung und für das Ergebnis der gutachterlichen Bewertung ist die fehlende Darstellung des Gebäudes in der Katastergrundlage ohne Belang.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Klarzustellen ist, dass durch die Schallschutzwand gemäß Festsetzung im Bebauungsplan der Lärmeintrag in das Wohngebiet bis auf das Niveau des maßgeblichen Planungsrichtwertes reduziert werden kann. Dabei sei angemerkt, dass der Samstag im immissionsschutzrechtlichen Sinne einen Werktag darstellt und die Anwohner demgemäß den verbleibenden Schalleintrag zu dulden haben. Demgemäß sind keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die gegen die Zulässigkeit der vorliegenden Bauleitplanung sprechen.

Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich gilt, dass es sich bei einer Schallschutzwand mit der geplanten Höhe um eine genehmigungspflichtige bauliche Anlage handelt, die damit auch den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung unterliegt. Die für die Errichtung der Schallschutzwand im Bebauungsplan vorgesehene Fläche wurde derart dimensioniert, dass die sich aus den Bestimmungen der Landesbauordnung ergebenden Anforderungen an Abstandsflächen zu Nachbargrenzen gewahrt werden. Damit sind insofern auch die gesetzlichen Anforderungen an Belichtung und Belüftung von Arbeitsräumen sichergestellt, so dass die Festsetzung der Schallschutzwand in der gewählten Form nicht zu beanstanden ist.

IHK Pfalz, Postfach 21 07 44, 67007 Ludwigshafen

Stadt Neustadt/Weinstraße
Stadtentwicklung und Bauwesen
Amalienstraße 6
67434 Neustadt/Weinstraße

12. September 2014
Grotelütschen
Raumplanung
Tel. 0621 5904-1640
Fax 0621 5904-221640
holger.grotelueschen@pfalz.ihk24.de

Betr.:

Vorentwurf des Bebauungsplanes „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“ in Verbindung mit der Flächennutzungsplan-Teiländerung „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“ im Stadtbezirk 25; hier: frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der Unterlagen zum o.g. Planvorhaben danken wir Ihnen.

1. Anlass des vorliegenden Planvorhabens ist eine geplante Folgenutzung des seit über zwei Jahrzehnten brachliegenden IBAG-Geländes nördlich der Branchweilerhofstraße. Davon betroffen sind auch Flächen und vorhandene gewerbliche Nutzungen entlang der Roßlaufstraße, die in einem „umfangreichen Nutzungskonzept“ einbezogen werden sollen.
2. Aktuell weist der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt/Weinstraße die Planfläche als gemischte Baufläche aus, wird aber mehr als 20 Jahre nicht als solche genutzt. „Unter Würdigung der kommunalen Entwicklungsabsichten soll hier eine Wohn- und gemischte Nutzung i.V.m. einem Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten ... etabliert werden.“

Im Gegensatz zu dieser Absicht steht die Ausweisung des Plangebietes als „Wohnbaufläche“, wie sie in den uns überlassenen Unterlagen zum Flächennutzungsplan skizziert ist.

Auch in den Unterlagen zum Bebauungsplan-Vorentwurf ist ausgeführt, dass im Geltungsbereich der FNP-Teiländerung die Darstellung einer Wohnbaufläche (und einer Straßenverkehrsfläche für den ruhenden Verkehr) erfolgt. Diesen Widerspruch bitten wir zu klären.

In den ebf. überlassenen Unterlagen zu dem o.g. Bebauungsplan (s. S. 2) ist formuliert, dass das IBAG-Gelände und die angrenzenden z.T. seit Jahrzehnten gewerblich genutzten Flächen überplant werden. In diesem Zusammenhang soll die genaue Nutzungsabstufung, insb. zwischen Wohnbauflächen, gemischten und gewerblichen Bauflächen erfolgen. Es geht aus den Unterlagen nicht hervor, welche Teile mit welchen Nutzungsvorschriften überplant werden sollen.

IHK Pfalz (12.09.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Im Ergebnis einer intensiven Diskussion um die künftige Entwicklung des IBAG-Geländes hat sich gezeigt, dass sich der Standort in besonderem Maße für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohnquartiers anbietet. Demgemäß sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die hierfür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, indem das ehemalige IBAG-Gelände als Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung gelangt. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich im Osten in Richtung der Roßlaufstraße um die Flurstücke 3882/24 und 3882/32 erweitert, um für das sich in einem Strukturwandel befindliche Quartier zu dokumentieren, dass diese Flächen entsprechend des Aufstellungsbeschlusses für einen Bebauungsplan im Bereich des ehemaligen Raab-Karcher-Geländes als Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO zu bewerten sind. Im Übrigen sieht die Stadt Neustadt a.d. Weinstraße keine Notwendigkeit für eine Überplanung der sich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“ anschließenden Flächen. Diese sind daher im Bereich der Roßlaufstraße weiterhin als faktisches Gewerbegebiet im Sinne § 8 BauNVO zu bewerten. Diesem Sachverhalt wurde im Übrigen auch bei der schalltechnische Begutachtung der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

3. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass beim Heranrücken einer Wohnbebauung an eine bestehende gewerbliche Nutzung der in § 50 BImSchG verankerte Trennungsgrundsatz besondere Bedeutung erhält. Ohne das Vorliegen schwerwiegender städtebaulicher Gründe, zu denen auch eine Übernachfrage nach Wohnraum zu zählen wäre, ist eine Planung dann fehlerhaft, wenn sie die Wohnnutzung bis an die Grenze dessen auszudehnen sucht, was dem Betreiber eines gewerblichen Betriebs unter dem Gebot der Rücksichtnahme zumutbar ist.

Führt, wie im vorliegenden Planverfahren, eine Bebauungsplanung dazu, dass neue immissionsempfindliche (Wohn-)Nutzungen an emissionsträchtige Nutzungen wie Gewerbegebiete heran rücken, ist die Gemeinde nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG nicht von der Pflicht entbunden, die besondere Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung zu berücksichtigen. Sie hat ihre Festsetzungsmöglichkeiten zu nutzen, um vor unverträglichen Einwirkungen zu schützen. Dieser Grundsatz ist entsprechend anzuwenden, wenn neue Wohngebiete in bereits durch gewerbliche Nutzung vorbelastete Gebiete hinein geplant werden. Auch in diesen Fällen hat sich die Planung daran auszurichten, unverträgliche Einwirkungen zu vermeiden. Notfalls ist zu entscheiden, dass der Planbereich für eine Wohnnutzung teilweise oder gar nicht geeignet ist.

Unverträgliche Nutzungen wie Wohnen und lärmintensive Gewerbebetriebe sind vom Plangeber so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Nutzungskonflikte sind also von vorneherein soweit wie möglich zu vermeiden, indem das Plangebiet nicht bis an die Grenze dessen auszudehnen ist, was den bestehenden Gewerbebetrieben unter dem Gebot der Rücksichtnahme zwingend zumutbar ist. Denn das Rücksichtnahmegebot markiert die Grenze, die bei der Genehmigung eines Einzelvorhabens nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB nicht überschritten werden darf. Planerische Konfliktvermeidung verlangt indes nach größerer Zurückhaltung.

4. Vor allem bestehende Gewerbebetriebe können beanspruchen, dass ihr Interesse an möglichst ungestörtem Wirtschaften mit besonderem Gewicht in die bauleitplanerische Abwägung einfließt. Zudem kann der Standort dazu dienen, Möglichkeiten einer künftigen Betriebsausweitung offen zu halten. Auch dieses Interesse ist deshalb zu berücksichtigen.

5. Von einer planenden Kommune kann erwartet bzw. verlangt werden, Konfliktlagen auch für die Zukunft soweit wie möglich zu vermeiden. Soll die geplante Wohnnutzung dennoch so nahe an die vorhandenen gewerblichen Betriebe heranwachsen, dass von den Gewerbebetrieben zukünftig Rücksichtnahme auf die benachbarte Wohnbebauung erwartet wird, so bedarf es hierfür nach einheitlicher Rechtsauffassung besonderer städtebaulicher Gründe. Die liegen u.E. in diesem Fall nicht vor.

6. Weitere Anregungen und Bedenken zu den Begründungen und textlichen Festsetzungen sind von unserer Seite derzeit nicht vorzubringen. Wir bedanken uns für die weitere Einbeziehung in das vorliegende Planverfahren.

Freundliche Grüße

Holger H. Grotelüsch

Zu 3.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Gerade im Hinblick auf diesen Sachverhalt wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche eine worst-case-Betrachtung zu Gunsten der derzeit im faktischen Gewerbegebiet ansässigen Unternehmen anstellt. Demgemäß baut das Schallgutachten auf der Annahme auf, dass die vorhandenen Unternehmen derzeit und auch künftig uneingeschränkt die Emissionskontingente eines Gewerbegebietes ausschöpfen dürfen. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung konnte gezeigt werden, dass durch eine Schallschutzwand der Schalleintrag in das Allgemeine Wohngebiet auf weniger als 55 db(A) tags als maßgeblicher Planungsrichtwert gemäß TA Lärm/DIN 18005 reduziert werden kann. Demgemäß ist das durch den Bebauungsplan vorbereitete Heranrücken der Wohnnutzung an die Gewerbenutzung planungsrechtlich nicht zu beanstanden.

Als weitere materielle Gründe zur Überwindung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG sind anzuführen, dass die Stadt Neustadt a.d. Weinstraße aktuell tatsächlich einer gesteigerten Nachfrage nach Wohnraum ausgesetzt ist, hervorgerufen durch Zuzugswillige aus dem ländlichen, infrastrukturell schlechter ausgestatteten Umland einerseits, aber auch aus überlasteten bzw. überbelegten Ballungsräumen andererseits. Ein Übriges leistet die demographisch bedingte Abnahme der Haushaltsgrößen.

Das betreffende Wohngebiet wird insofern zur Deckung des örtlichen Bedarfs dringend benötigt, da aktuell zeitgleich in der Kernstadt auch keine vergleichbaren Angebote am Markt bestehen.

Weiterhin entspricht die Konversion des IBAG-Geländes nach Jahren des Stillstandes, in denen schon immer eine gewerbliche Nachnutzungsperspektive bestanden hätte, in hohem Maße den Zielvorstellungen der vom Rat 2009 verabschiedeten Innenentwicklungskonzeption – ebenso wie regional- und landesplanerischen Vorgaben mehr und mehr darauf ausgerichtet sind, eine Ausdehnung des Siedlungskörpers an den Rändern zu vermeiden (vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Ziele 1.4.1.4 und 1.5.1.1).

Zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da die schalltechnische Untersuchung davon ausgeht, dass die vorhandenen gewerblichen Betriebe auch künftig uneingeschränkt ihrer Tätigkeit nachkommen können, trägt die Planung gerade in besonderem Umfang dem Abwehranspruch der vorhandenen gewerblichen Nutzer Rechnung.

Bzgl. der angesprochenen möglichen Betriebserweiterung sei angemerkt, dass der Stadt Neustadt a.d. Weinstraße keine Anhaltspunkte für eine mögliche Betriebserweiterung der im Bereich Roßlaufstraße vorhandenen Unternehmen in Richtung des ehemaligen IBAG-Geländes vorliegen. Diese Option hätte im Übrigen bereits über die letzten 20 Jahre bestanden.

Zu 5.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Auf die Erläuterungen zu 3. sei zunächst verwiesen. Allerdings muss nochmals erwähnt werden, dass die vorliegende Planung keine Nutzungseinschränkung bestehender gewerblicher Betriebe zur Folge hat, da die planerische Konfliktbewältigung mittels baulicher Maßnahmen des Schallschutzes erfolgt. Hierdurch kann eine Unterschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete erreicht werden, wodurch die Planung in der städtebaulichen Abwägung nicht zu beanstanden ist.

Zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die IHK wird am weiteren Verfahren beteiligt.

Fabian, Christine

Von: Fleckenstein, Tim
Gesendet: Montag, 15. September 2014 09:02
An: Fabian, Christine
Betreff: WG: Antwort vorab per Mail Beteiligung der Behörden - Bebauungsplan "IBAG/Roßlaufstr-Nord" im Stadtbezirk 25

Mit freundlichen Grüßen

Tim Fleckenstein
Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauwesen (FB 2)
Abteilung Stadtplanung (Abt. 220)
Amalienstraße 6
67434 Neustadt an der Weinstraße

fon +49 6321 855-345
fax +49 6321 855-7345
tim.fleckenstein@stadt-nw.de
www.neustadt.eu

Von: Unwille, Dana
Gesendet: Montag, 15. September 2014 08:52
An: Fleckenstein, Tim
Betreff: WG: Antwort vorab per Mail Beteiligung der Behörden - Bebauungsplan "IBAG/Roßlaufstr-Nord" im Stadtbezirk 25

Guten Morgen Tim,

unten angefügte Stellungnahme zu Deiner Verwendung.

Gruß
Dana

Von: Sonntag, Martin (SGD Süd) [mailto:Martin.Sonntag@sogsued.rlp.de]
Gesendet: Montag, 15. September 2014 08:36
An: Unwille, Dana
Cc: Högner, Uwe (SGD Süd)
Betreff: AW: Antwort vorab per Mail Beteiligung der Behörden - Bebauungsplan "IBAG/Roßlaufstr-Nord" im Stadtbezirk 25

Sehr geehrte Frau Unwille,

1.

im geplanten Bebauungsplan wird Konfliktpotential gesehen, da gewerbliche Betriebe und Wohnbebauung direkt aneinander grenzen.
Die Lärmimmissionsprognose löst dieses Problem mit einer Lärmschutzwand.
Als zweite Maßnahme wird das Gewerbegebiet 5 eingeschränkt.
Durch diese Maßnahmen werden die geforderten Lärmimmissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten.

In den genannten Annahmen des Gutachtens konnten keine Fehler festgestellt werden.

Deshalb können keine immissionsschutztechnische Bedenken vorgebracht werden.

17.09.2014

SGD Süd, Gewerbeaufsicht (15.09.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Hinzuweisen ist allerdings darauf, dass auf die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „IBAG/Roßlaufstraße-Nord“ vollständig verzichtet wird. Die hierfür vormals vorgesehene Fläche wird künftig als Regenrückhaltebecken genutzt.

2.

Hinweis:
Im neuen Mischgebiet soll früher ein Möbelhaus mit eigener Schreinerei gewesen sein. Eine Reaktivierung der Schreinerei wäre im Mischgebiet nicht mehr möglich.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Martin Sonntag
Abteilung 2 Gewerbeaufsicht
Referat 23 Regionalstelle Neustadt

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Karl-Hefferich-Straße 2
67433 Neustadt an der Weinstraße
Telefon 06321/99-1213
Telefax 06321/33398
Martin.Sonntag@sogdsued.rlp.de
www.sogdsued.rlp.de

Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

Von: Kästner, Claudia (SGD Süd)
Gesendet: Sonntag, 31. August 2014 11:55
An: Sonntag, Martin (SGD Süd)
Cc: Högner, Uwe (SGD Süd)
Betreff: WG: Beteiligung der Behörden - Bebauungsplan "IBAG/Roßlaufstr-Nord" im Stadtbezirk 25

Von: Referat23 (SGD Süd)
Gesendet: Mittwoch, 27. August 2014 16:14
An: Kästner, Claudia (SGD Süd)
Betreff: WG: Beteiligung der Behörden - Bebauungsplan "IBAG/Roßlaufstr-Nord" im Stadtbezirk 25

Von: dana.unwille@STADT-NW.DE [mailto:dana.unwille@STADT-NW.DE]
Gesendet: Mittwoch, 27. August 2014 15:17
An: Ingo.Hartmannsruber@STADT-NW.DE; kallja.degen@stadt-nw.de; volker.schoenig@stadt-nw.de; dagmar.wolf-matzenbacher@stadt-nw.de; franzjosef.stracke@stadt-nw.de; stefan.ulrich2@stadt-nw.de; bioern.sommer@STADT-NW.DE; edward.drachenberg@stadt-nw.de; klaus.huenerfauth@STADT-NW.DE; Petra.Konrad@STADT-NW.DE; thomas.baldermann@STADT-NW.DE; carsten.eiber@STADT-NW.DE; anja.kaul@stadt-nw.de; Marion.Walz@STADT-NW.DE; sandra.groeschel-kraemer@stadt-nw.de; Geola.Schaust@STADT-NW.DE; hans.manger@cebeef.pfalz.com; klaus.klein@esn.frm.de; Stefan.Ulrich@STADT-NW.DE; poststelle@add.rlp.de; Dirk.Gerling@wv-rlp.de; bau@wtoeb@bundeswehr.org; l.bergdott@deutschepost.de; l.keller@telekom.de; siegfried.trick@telekom.de; Klima.Essen@dwd.de; Landentwicklung-Rheinpfalz, Abt. DLR Rheinpfalz, Sb1-ffm-sbr@eba.bund.de; forstamt.haardt@wald-rlp.de; info@pfaelzerwald.de; l.riecker@kv-rpk.de; a.reimann@kv-rpk.de; info@hwk-pfalz.de; holger.grotelueschen@pfalz.ihk24.de; pvb.neustadt@bistum-speyer.de; dekanat.neustadt@evkirchepfalz.de; lad@landesdenkmalamt.rlp.de; postfach.landau@lbbnet.de; [LBM \(LSV\); Bensch-Beyler, Birgit \(LSV\); externe-planungen_kreuzungen@pfalzwerke.de](mailto:LBM (LSV); Bensch-Beyler, Birgit (LSV); externe-planungen_kreuzungen@pfalzwerke.de); pdneustadt.presse@polizei.rlp.de; [Referat23 \(SGD Süd\); info@vrrm.de; info@wbg-nw.de; info@zspnv-sued.de](mailto:Referat23 (SGD Süd); info@vrrm.de; info@wbg-nw.de; info@zspnv-sued.de)
Betreff: Beteiligung der Behörden - Bebauungsplan "IBAG/Roßlaufstr-Nord" im Stadtbezirk 25

17.09.2014

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der derzeitige faktische und genehmigte Bestand im Bereich des ausgewiesenen Mischgebietes (Flurstücke 3882/24 und 3882/32) fügt sich in das zulässige Emissionskontingent ein. Das angesprochene Möbelhaus mit Schreinerei ging vor Jahren bereits vom Markt.

Stadt Neustadt an der Weinstraße
Stadtentwicklung und Bauwesen
Marktplatz 1
67433 Neustadt an der Weinstraße

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Karl-Hefferich-Straße 22
67433 Neustadt an der
Weinstraße
Telefon 06321 99-40
Telefax 06321 99-4222
poststelle@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

Mein Aktenzeichen 899 immer angeben! 34/2-33.00.03.06	Ihr Schreiben vom 08.09.2014 200 Uhr	Ansprechpartner/-in / E-Mail Ingrid Schäfer Fritjol.Schaefer@sgdsued.rlp.de	Telefon / Fax 06321-99-4181 06321-99-3-4181	29.09.2014
---	--	---	---	------------

**Flächennutzungsplan-Entwurf Teiländerung „IBAG / Roßlaufstraße Nord“ sowie
Bebauungsplan-Entwurf „IBAG / Roßlaufstraße Nord“ im Stadtbezirk 25**

Sehr geehrte Damen und Herren,
zu den Entwürfen der o.g. Pläne nehme ich wie folgt Stellung:

1. 1. Flächennutzungsplan-Entwurf Teiländerung „IBAG / Roßlaufstraße Nord“

Hierzu wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan-Entwurf verwiesen.

2. 2. Bebauungsplan-Entwurf „IBAG / Roßlaufstraße Nord“

A. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Schmutzwasser aus dem Bebauungsplangebiet ist der Kläranlage Neustadt zuzuführen.

„Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Hierzu sind die Aussagen im Bebauungsplan-Entwurf nicht aussagekräftig genug. Es existieren keine Aussagen zu Versickerung oder ggfs. Brauchwassernutzung. Daher ist die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung, auch wegen möglicher Bodenbelastungen, frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen.

1/3

Konten der Landesoberkasse:
Sparkasse Rhein-Haardt
BLZ: 946 512 40
IBAN: DE70 9465 1240 0000 0200 08

Konto-Nr.: 20 008
BIC: MALADE31DKH

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (29.09.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

In enger Abstimmung mit dem ESN wurde zwischenzeitlich ein Entwässerungskonzept erstellt, welches entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen von einem Trennsystem ausgeht. Die zur Umsetzung des Konzeptes benötigten Retentions- und Versickerungsflächen haben als Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Das Konzept wird im Übrigen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der SGD zur Stellungnahme vorgelegt.

Hinweis:

Starkregenereignisse können große Schäden zur Folge haben. Im Gegensatz zu großräumigen Hochwasserereignissen können Überflutungen durch lokale Starkregenereignisse sehr viel schneller zu örtlichen Überschwemmungen führen. Aufgrund des Klimawandels können solche Ereignisse zukünftig häufiger auftreten.

Das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten (MULEWF) hat hier zu einen Leitfadens "Starkregen - Was können wir tun?" (Februar 2013) veröffentlicht.

Auf die Publikation der DWA / BWK: „Starkregen und urbane Sturzfluten: Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ (August 2013) wird ebenfalls verwiesen.

B. Trinkwasserversorgung

3. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet (Zustrom) der Trinkwassergewinnungsanlagen im Ordenswald und wird ggfs. als Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Das Plangebiet würde sich dann vermutlich in der Zone III oder III b befinden.

Durch die geplanten Maßnahmen im Plangebiet darf es daher zu keiner Gefährdung der Trinkwasserversorgungsanlagen kommen.

C. Bodenschutz

4. Ausweislich des aktuellen Stands im Bodenschutzkataster (BisBoKat) sowie unserer Aktenlage befinden sich innerhalb des Plangebiets folgende Altstandorte (ASO):

1. Ehem. Maschinenfabrik IBAG, Neustadt (Wstr.), Branchweilerhofstr. 33-35, Reg.-Nr.: 316 00 000 - 5004 / 000 - 00 (ASO av) und Reg.-Nr.: 316 00 000 - 5004 / 000 - 01 (ASO hv)
2. Ehem. Fa. Wolfer & Göbel, Betonwarenfabrik, Neustadt (Wstr.), Roßlaufstraße, Reg.-Nr.: 316 00 000 - 5039 / 000 - 00 (ASO hv)
3. Ehem. Möbelfabrik Krasemann, Neustadt, Rosslaufstraße, Reg.-Nr.: 316 00 000 - 5041 / 000 - 00 (ASO hv)

Zu 1.: „Ehem. Maschinenfabrik IBAG“

Die Fläche des Plangebiets umfasst einen großen Teil des Gesamtgeländes der ehem. Maschinenfabrik. Dieser Teil soll mit Wohnnutzung bzw. Mischnutzung überplant werden. Über das Gesamtgelände des ehem. IBAG-Geländes liegen uns folgende Informationen vor:

Auf dem Gelände wurden in den 1990er / 2000er Jahren orientierende- und Detailerkundungen des Untergrundes durchgeführt und nutzungsbedingte Belastungen des Bodens und des Grundwassers nachgewiesen. Mehrere Schadensschwerpunkte konnten ermittelt werden.

Im Sommer 2005 kam es zu einem unsachgemäßen Rückbau und Abriss von Teilflächen. Ob es dabei zu Schadstoffeinträgen in den Untergrund gekommen ist (z.B. Verdacht auf mögliche PCB-Belastung infolge Zerlegung von Transformatoren, etc.) wurde nicht untersucht.

In Bezug zur geplanten Nutzung ist eine nachvollziehbare Gefährdungsabschätzung bislang noch nicht erfolgt.

2/3

Zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Ausweisung eines Misch- und Wohngebietes ist regelmäßig innerhalb der Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes zulässig. Demgemäß wird kein Widerspruch zwischen der vorliegenden Bauleitplanung und der möglichen Festsetzung einer Wasserschutzzone gesehen.

Zu 4.: Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit der SGD wurde für das ehemalige IBAG-Gelände ein Sanierungskonzept erstellt, welches sich bereits in der Umsetzung befindet. Demgemäß wird den Belangen des Bodenschutzes in der Bauleitplanung Rechnung getragen. Das Sanierungskonzept wird Bestandteil des Auslegematerials.

5. Zu 2. „Ehem. Fa. Wolfer & Göbel, Betonwarenfabrik“:
Der Altstandort befindet sich im östlichen Bereich des Plangebietes, westlich der Roßlaufstraße. Geplant ist die Nutzung als Mischgebiet. Folgende Informationen liegen uns hinsichtlich des Altstandorts vor:

Im Zeitraum von 2006 bis 2010 wurden im Rahmen der städtebaulichen Umwandlung des Gewerbe- und Industriegebiets Roßlauf in ein Wohngebiet orientierende Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden erhöhte MKW-Gehalte im Boden und Grundwasser sowie AKW in der Bodenluft festgestellt. Das Gelände ist nahezu vollständig mit Sanden, Kiesen, Bauschutt und Schlacken aufgefüllt. Gemäß fachtechnischer Stellungnahme vom 04.12.2006 sind auf Grund der festgestellten Schadstoffgehalte weitere Untersuchungen erforderlich.

Ob weiterführende Untersuchungen bislang erfolgt sind und der Altlastenverdacht ausgeräumt werden konnte, ist anhand der Aktenlage nicht ersichtlich, sodass hinsichtlich der geplanten Nutzung Klärungsbedarf besteht.

6. Zu 3. „Ehem. Möbelfabrik Krasemann“:
Der Altstandort befindet sich wie auch die ehem. Betonwarenfabrik im östlichen Bereich des Plangebietes, westlich der Roßlaufstraße. Geplant ist die Nutzung als Mischgebiet. Folgende Informationen liegen uns hinsichtlich des Altstandorts vor:

Im Zeitraum von 2006 bis 2010 wurden im Rahmen der städtebaulichen Umwandlung des Gewerbe- und Industriegebiets Roßlauf in ein Wohngebiet orientierende Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden erhöhte MKW-Gehalte im Boden und Grundwasser sowie AKW in der Bodenluft festgestellt. Der Bereich der Tauchlackung wurde bislang nicht untersucht. Das Gelände ist nahezu vollständig mit Sanden, Kiesen, Bauschutt und Schlacken aufgefüllt. Ob weiterführende Untersuchungen bislang erfolgt sind und der Altlastenverdacht ausgeräumt werden konnte ist anhand der Aktenlage nicht ersichtlich sodass hinsichtlich der geplanten Nutzung Klärungsbedarf besteht.

Fazit:

Für die weitere Planung ist hinsichtlich der Belastungen im Boden und Grundwasser zwecks Klärung der offenen Fragen frühzeitig die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Fritjof Schäfer

3/3

Zu 5.-6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Sie finden zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes Eingang in die Begründung. Da für die angesprochenen Altstandorte, die als Mischgebiet zur Ausweisung gelangen sollen, keine konkreten Bauvorhaben in der Planung sind, wird es als zulässig erachtet, für eine Detailprüfung der Belange des Bodenschutzes auf die nachgeordneten Planungsebenen zu verweisen. Ein Hinweis auf die bekannten Altstandorte in diesem Bereich findet Eingang in die Begründung zum Bebauungsplan.

Fleckenstein, Tim

Von: Unwille, Dana
Gesendet: Donnerstag, 4. September 2014 15:31
An: Fleckenstein, Tim
Betreff: WG: Beteiligung der Behörden - Flächennutzungsplan-Teiländerung "IBAG/Roßlaufstr-Nord" im Stadtbezirk 25

Zu Deiner weiteren Verwendung.

Gruß
Dana

Von: Kühling, Stefan [mailto:stefan_kuehling@swneustadt.de]
Gesendet: Donnerstag, 4. September 2014 12:04
An: Unwille, Dana
Betreff: AW: Beteiligung der Behörden - Flächennutzungsplan-Teiländerung "IBAG/Roßlaufstr-Nord" im Stadtbezirk 25

Sehr geehrte Frau Unwille,

1. die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Erdgas und Trinkwasser in der üblichen Verlegeweise im öffentlichen Bereich ist möglich.
2. Wir benötigen allerdings im Bereich des Parkplatzes (Flur 3882/42) eine Trasse und Leitungsrechte für eine Verbindung der Netzleitungen Elektrizität, Erdgas und Trinkwasser zur Straße Unterer Böblig im Norden des Plangebietes.

Mit freundlichen Grüßen

Stefan Kühling
Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH
Bereich Technik
Schlachthofstraße 60
67433 Neustadt an der Weinstraße
Telefon 06321 402-220
Fax 06321 402-269
E-Mail Kuehling@SWNeustadt.de
Internet www.SWNeustadt.de

Dipl.-Ing. Dipl. Betriebswirt (FH) Torsten Hinkel / Dipl.-Ing. (TU)/Techn. BW (HK) Holger Mück
Oberbürgermeister Hans Georg Löffler
Schlachthofstraße 60, D-67433 Neustadt an der Weinstraße
Postfach 10 42 01, D-67433 Neustadt an der Weinstraße
Telefon +49 6321 402-220
Telefax +49 6321 402-269
E-Mail Postfach@swneustadt.de
Internet www.swneustadt.de

Diese E-Mail, inklusive anhängender Dateien, kann vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Inhalte enthalten. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind und diese E-Mail intülich erhalten haben, benachrichtigen Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie sodann die Originalnachricht. Die unbefugte Kopie, Weiterleitung oder sonstige Verbreitung dieser Nachricht ist nicht gestattet. — This e-mail, including attachments, may contain confidential and/or privileged information. If you are not the intended recipient, please notify the sender immediately then delete the original message. Any copying forwarding and/or distribution without permission of the sender is forbidden.



Von: Kolbensschlag, Nicole
Gesendet: Donnerstag, 28. August 2014 11:56
An: Kühling, Stefan
Betreff: WG: Beteiligung der Behörden - Flächennutzungsplan-Teiländerung "IBAG/Roßlaufstr-Nord" im

29.09.2014

Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH, Bereich Technik (04.09.2014)

Beschlussempfehlungen

Zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da der Parkplatz sich im Eigentum der Stadt Neustadt befindet, wird zu gegebener Zeit eine entsprechende Trasse zur Verfügung gestellt.