

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Im Böbig - IV. Änderung"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage und der erneuten Behördenbeteiligung

Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der erneuten Offenlage lag der Entwurf des Bebauungsplanes „Im Böbig – IV. Änderung“ im Zeitraum vom 17.07.2015 bis 17.08.2015 öffentlich aus. Während der erneuten Offenlage ging eine Stellungnahmen ein.

Stellungnahme von Günter Schönbach, Schreiben vom 21.07.2015	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herren, der Stadtrat hat am 25.06.2015 beschlossen, für den Bebauungsplan „Im Böbig, IV. Änderung“ die Beteiligung der Öffentlichkeit erneut durchzuführen. Nachdem LIDL das Grundstück der Hausbrauerei erworben hat und auch auf diesem den neuen Verbrauchermarkt erstellen will, soll diese Fläche ebenfalls als SO-Gebiet ausgewiesen werden. Es bleibt dabei, dass für die Erweiterung des südlich gelegenen ALDI-Marktes Gemeinbedarfsfläche Schule in direkter Nachbarschaft zu den bestehenden Schulgebäuden wegfällt. Im Rahmen der V. Änderung des Bebauungsplanes „Im Böbig“ soll eine ca. 7.000 qm große Gemeinbedarfsfläche Schule, die ebenfalls an die bestehenden Schulgebäude angrenzt, für eine Unterkunft für Asylbewerber umgewidmet werden. Damit ist klar, dass ein entsprechender Bedarf an Gemeinbedarfsfläche Schule, wie im Bebauungsplan ausgewiesen, gar nicht besteht. Wenn die Stadt aber private Grundstücke als Gemeinbedarfsfläche Schule ausweist und im Gegenzug sogar eigene Flächen, die auch als Gemeinbedarfsfläche Schule ausgewiesen sind, einer anderen Verwendung zuführt, dann ist dieses abwägungsfehlerhaft. Diese Mängel in der Abwägung mache ich hiermit nochmals ausdrücklich geltend. Ergänzend verweise ich hilfsweise auf meine bereits abgegebenen Stellungnahmen zu den Änderungen IV und V des Bebauungsplanes.	Die Anregungen beziehen sich nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes „Im Böbig – IV. Änderung“, sondern auf andere Flächen des Ursprungsbebauungsplanes „Im Böbig“. Gleiches gilt auch für die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Im Böbig – V. Änderung“, auf die hilfsweise verwiesen wird.	Änderungserfordernisse am Entwurf des Bebauungsplanes „Im Böbig – IV. Änderung“ ergeben sich nicht.

Erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben:

Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Inhalt
1	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	28.07.2015	Anlage 1
2	ADD, Außenstelle Schulaufsicht	22.07.2015	Keine Einwände
3	Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt	30.07.2015	Keine Bedenken
4	DLR, Abteilung Landesentwicklung, Ländliche Bodenordnung	07.08.2015	Keine Bedenken
5	Stadtverwaltung Neustadt, Fachbereich Liegenschaften und Bauverwaltung	07.08.2015	Keine Einwände
6	Landwirtschaftskammer	23.07.2015	Keine Bedenken
7	Amprion GmbH	31.07.2015	Keine Leitungen des Unternehmens betroffen
8	Deutsche Telekom Technik GmbH	21.07.2015	Anlage 2
9	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer	14.08.2015	Anlage 3
10	Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle praktische Denkmalpflege	05.08.2015	Anlage 4
11	Deutsche Bahn	29.07.2015	Keine Bedenken

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Im Böbig - IV. Änderung"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage und der erneuten Behördenbeteiligung

Anlage 1

Stellungnahme Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 28.07.2015	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf der IV. Änderung des o.a. Bebauungsplanes nehme ich wie folgt Stellung: Grundsätzlich sind die Inhalte der Schreiben vom 10.07.2013 sowie 13.02.2014 weiterhin gültig. <u>A. Allgemeine Wasserwirtschaft</u> Der geplante Radweg entlang des Speyerbachs am südlichen Ufer in Verbindung mit der geplanten Renaturierung ist begrüßenswert, auch um Gewässer als schützenswerter Lebensraum und Erlebnisraum wieder in den Fokus zu rücken. Im übrigen wird darauf hingewiesen, dass Versickerungsmulden einen Rasenbewuchs haben müssen, frei von Bäumen und Sträuchern zu bleiben haben und somit also regelmäßig unterhalten werden müssen. <u>B. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung</u> In der Mail vom 26.02.2015 an Herrn Christian Blarr wurde erwähnt, dass die <u>Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem LIDL- und Brauhaus-Gelände grundsätzlich abgestimmt</u> ist - vorbehaltlich der Ergebnisse einer noch zu erfolgenden Baugrund-Untersuchung. Details müssen dann im wasserrechtlichen Verfahren geregelt werden.	Bezüglich der Schreiben vom 10.07.2013 und 13.02.2014 wird auf die hierzu gehörigen Abwägungsentscheidungen verwiesen. Zu A.: Die Ausgestaltung der Versickerungsmulden ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu verantworten. Ein Regelungsbedarf im Bebauungsplan hierzu besteht nicht, zumal die Anforderungen an die Gestaltung der Mulden sich aus den einschlägigen Richtlinien ergeben und als Auflage im Baugenehmigungsverfahren formuliert werden können. Zu B.: Die genaue Ausgestaltung der Versickerungsmulden und die im Vorfeld erforderliche Abstimmung der konkreten Planung zur Niederschlagswasser-Bewirtschaftung ist Angelegenheit der Grundstückseigentümer. Die genaue Ausgestaltung der Versickerungsmulden obliegt dem Grundstückseigentümer. Er hat dabei die Vorgaben und Auflagen aus der gesondert erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung zu beachten. Der Bebauungsplanentwurf enthält jedoch bereits klare Zielvorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser („Das auf Dach- und befestigten	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Im Böbig - IV. Änderung"

Abwägung über die Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage und der erneuten Behördenbeteiligung

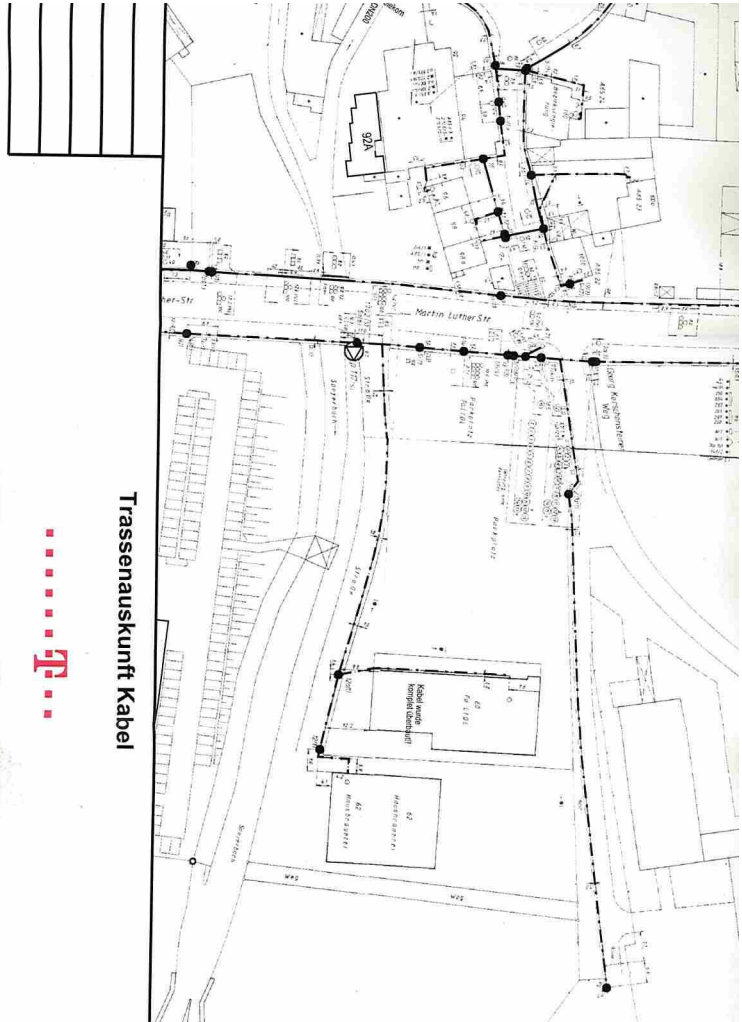
Stellungnahme Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 28.07.2015	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Im übrigen ist das Niederschlagswasser-Bewirtschaftungssystem unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (z.B. Grundwasserstand) sowie der teilweisen Lage des Einzugsbereiches des Bebauungsplangebietes sowie der angrenzenden Bereiche • im Bereich eines beabsichtigten Wasserschutzgebietes • im Bereich der Bodenschutzflächen ehemalige BP-Tankstelle Martin-Luther-Straße, ehemalige Textilfabrik Schober und ehemalige Esso-Tankstelle Martin-Luther-Straße • im Bereich von Flächen, wo eine teilweise Ableitung von Niederschlagswasser über ein öffentliches Trennsystem (Erlaubnis vom 26.05.2005, Az.: (344-33.00-49/07 AW 171) zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gebiet „Martin-Luther-Straße / Böhlstraße in den Speyerbach erfolgt • im Bereich von Flächen, wo eine teilweise Einleitung von Niederschlagswasser von privaten Flächen in den Speyerbach (Erlaubnis vom 11.09.1997) zugunsten der LIDL Stiftung erfolgt <u>frühzeitig</u> mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz Neustadt abzustimmen. <u>C. Trinkwasserversorgung</u> Das Plangebiet befindet sich innerhalb des neu festzusetzenden Wasserschutzgebietes (WSG) Ordenswald zugunsten der Stadtwerke Neustadt und zwar in der Zone III b. Durch die geplanten Maßnahmen darf es zu keiner Gefährdung der Trinkwasserversorgungsanlagen kommen. Eine geplante Versickerung von Niederschlagswasser hat breitflächig über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Die Versickerungsflächen müssen daher entsprechend groß und mit Rasen begrünt sein. Gegen eine Ausweisung als Mischgebiet bestehen keine Bedenken. <u>D. Bodenschutz</u> Im Schreiben vom 10.07.2013 wurde bereits auf die im Plangebiet vorhandenen Altstandorte verwiesen. <u>Vorbehaltlich neuer Erkenntnisse</u> über evtl. im Boden vorhandene Restbelastungen aus der ehemaligen Nutzung kann der bisher abgestimmten Niederschlagswasserbewirtschaftung zugestimmt werden.	<i>Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf Grundlage einer mit der zuständigen Wasserbehörde bzw. den Eigenbetrieben der Stadt Neustadt an Weinstraße abzustimmenden Entwässerungskonzeption zu beseitigen.“)</i> Zu C.: Im Bebauungsplan kann als Hinweis aufgenommen werden, dass sich das Planungsgebiet innerhalb des geplanten Wasserschutzgebiets Ordenswald zugunsten der Stadtwerke Neustadt befindet und dass die künftigen Vorgaben der im Aufstellungsverfahren befindlichen Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet zu beachten sind. Bezüglich des Umgangs mit Niederschlagswasser wird auf die Aussagen zu B. verwiesen. Zu D.: Die Stellungnahme kann zur Kenntnis genommen werden. Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.	Es wird ein Hinweis auf die Lage innerhalb der geplanten Zone III b des seitens der Stadtwerke Neustadt zur Ausweisung durch Rechtsverordnung beantragten Wasserschutzgebiets Ordenswald ergänzt. Eine weitergehende Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich. Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Im Böbig - IV. Änderung"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage und der erneuten Behördenbeteiligung

Anlage 2

Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 21.07.2015	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern: Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.	Bei den bestehenden Leitungen handelt es sich um Leitungen entlang der Martin-Luther-Straße und um Hausanschlussleitungen. Im Bereich der Martin-Luther-Straße ergeben sich in Folge des Bebauungsplans keine Änderungen. Sollte im Zuge des Baus des Fuß- und Radwegs entlang des Speyerbachs in die Randbereiche der Martin-Luther-Straße eingegriffen werden, sind die Telekom-Leitungen zu sichern. Für den Schutz der Hausanschlussleitungen sind die jeweiligen Grundstückseigentümer verantwortlich. Regelungserfordernisse im Bebauungsplan bestehen nicht.	Eine Änderung des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Im Böbig - IV. Änderung"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage und der erneuten Behördenbeteiligung

Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 21.07.2015	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
 Trassenauskunft Kabel		

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Im Böbig - IV. Änderung"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage und der erneuten Behördenbeteiligung

Anlage 3

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer Schreiben vom 14.08.2015	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herren, in unserer Fundstellenkartierung ist im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um fränkische Grabfunde im Umfeld der Mönchsgartenstraße. Die genaue Ausdehnung der Fundstelle ist nicht bekannt. Wie schon Herr Dr. Schulz in seiner Stellungnahme hingewiesen hat, muss vor allem in den noch nicht bebauten Bereichen mit weiteren Grabfunden gerechnet werden. Daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden: 1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Bau-firmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig (spätestens eine Woche vorher) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese überwachen können. 2. Die ausführenden Bau-firmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl 1978, Nr. 10, Seite 159 ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBl Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bau-träger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie. 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. 5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.	Der südwestliche Bereich des Planungsgebietes im Umfeld der Mönchsgartenstraße unterliegt aufgrund der Denkmaleigenschaft des Anwesens Winzinger Straße 76 ohnehin einem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Insofern ist bei allen baulichen Maßnahmen eine Beteiligung der Denkmalpflegebehörden gesichert. Die sonstigen Vorgaben der Generaldirektion kulturelles Erbe sind bereits als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit ist eine Berücksichtigung im Einzelgenehmigungsverfahren gewährleistet; die Vorgaben der Denkmalpflege können somit im Rahmen von Baugenehmigungen auferlegt werden. Der Anregung kann weiterhin gefolgt werden, indem der bestehende Hinweis noch um eine Aussage zu möglicherweise vorhandenen, bisher nicht bekannten Kleindenkmalen ergänzt wird.	Der bestehende Hinweis zum Denkmalschutz wird um eine Aussage zu bisher unbekannten Kleindenkmalen ergänzt. Eine Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange ist damit in ausreichendem Maß gewährleistet. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Im Böbig - IV. Änderung"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage und der erneuten Behördenbeteiligung

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer Schreiben vom 14.08.2015	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung		

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Im Böbig - IV. Änderung"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage und der erneuten Behördenbeteiligung

Anlage 4

Landesdenkmalpflege, Geschäftsstelle praktische Denkmalpflege Schreiben vom 05.08.2015	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herren, soweit aus den vorgelegten Unterlagen erkennbar, werden denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als dass sich der sog. Mönchshof, Winzinger Straße 76, direkt im Planungsgebiet befindet. Außerdem befindet sich der Winzinger Gescheid, Kanalisierung des Speyerbachs und des Rehbachs, in unmittelbarer Nähe vom Planungsgebiet. Beide Anlagen sind als Einzeldenkmäler (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG) Bestandteile der Denkmalliste (www.gdke-rlp.de/kulturdenkmäler) und genießen infolgedessen Erhaltungs- und Umgebungsschutz lt. §§ 2 und 4 Abs. 1 DSchG. Eine genaue Prüfung im Einzelfall ist bei dem jetzigen Planungs- und Verfahrensstand noch nicht möglich. Deshalb gehen wir davon aus, im weiteren Verfahrensablauf beteiligt zu werden. Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.	Der südwestliche Bereich des Planungsgebietes im Umfeld der Mönchsgartenstraße unterliegt aufgrund der Denkmaleigenschaft des Anwesens Winzinger Straße 76 ohnehin einem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt. Insofern ist bei allen baulichen Maßnahmen eine Beteiligung der Denkmalpflegebehörden gesichert. Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde auch die Direktion Landesarchäologie am Planverfahren beteiligt. Die mit Schreiben vom 14.08.2015 eingegangene Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist ebenfalls Gegenstand dieser Abwägung.	Eine Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange ist in ausreichendem Maß gewährleistet. Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs wird nicht erforderlich.