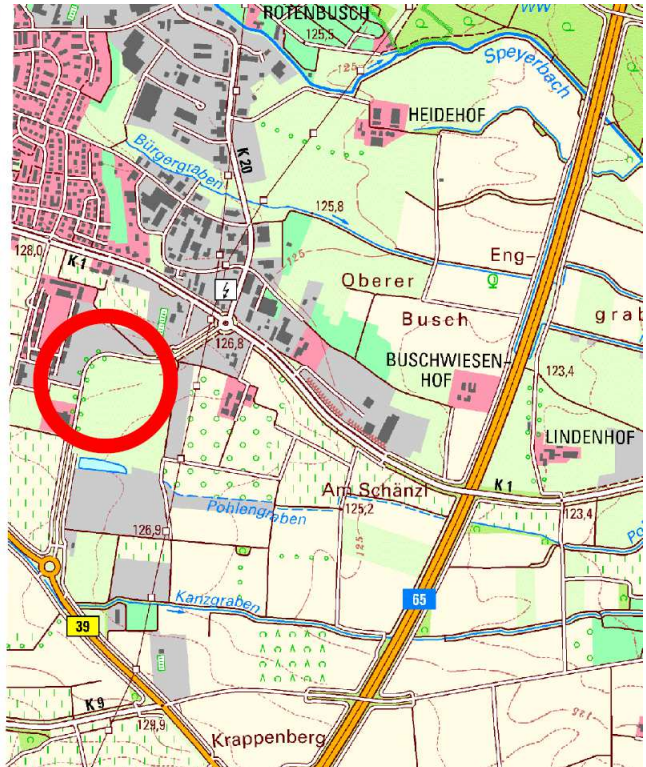




Bebauungsplan „Kasernenstraße“ II. Änderung

im Stadtbezirk 32, Gemarkung Neustadt

Begründung Satzungsbeschluss

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

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -intention	3
2	Plangebiet	4
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3	Bestand	5
3.1	Städtebauliche Situation	5
3.2	Topographie	5
3.3	Stadtbild	5
3.4	Verkehrliche Erschließung	6
3.5	Technische Infrastruktur	6
3.6	Nahversorgung, soziale Infrastruktur	6
3.7	Immissionen	6
3.8	Bodenverhältnisse	7
3.9	Flora, Fauna	7
3.10	Eigentumsverhältnisse	7
4	Planungsrechtliche Situation	7
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bestehende Bauleitpläne	8
4.4	Denkmalpflege	8
4.5	Sonstige Fachplanungen	8
5	Erfordernis und Ziel der Planung	9
6	Städtebauliche Konzeption	9
7	Prüfung von Standortalternativen.....	10
8	Planinhalt und Festsetzungen.....	10
8.1	Gliederung der Baugebiete	10

8.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	11
8.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
8.4	Leitungsrecht.....	13
8.5	Örtliche Bauvorschriften.....	13
8.6	Einsatz erneuerbarer Energien	14
9	Flächenbilanz	15
10	Sonstige fachliche Belange.....	15
10.1	Schallschutz	15
10.2	Bodenschutz	15
10.3	Natur- und Artenschutz	16
10.4	Ver- und Entsorgung	16
11	Umweltbericht	17
12	Planverfahren	17
13	Umsetzung des Bebauungsplanes	17
14	Rechtsgrundlagen.....	18
15	Anlagen.....	19

1 Planungsanlass und -intention

Der Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße beschloss im Jahr 2002 den Bebauungsplan „Kasernenstraße“ als Satzung, um die ehemalige Turenne-Kaserne zu einem Wirtschaftsstandort zu entwickeln, den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz zu ermöglichen und mit der Louis-Escande-Straße den Ausbau der Ostumfahrung der Kernstadt (heutige K 20) abzuschließen. Die Erschließung und Besiedelung des seinerzeitigen Gewerbe- und Sondergebietes ist weit fortgeschritten. Es finden sich dort heute vor allem Büroflächen sowie Sport- und Freizeitnutzungen (einschl. des Sportartikelfachhändlers DECATHLON).

In dieses Bild passte die Anfrage, auf dem Grundstück nördlich des Sportartikelfachhändlers einen großflächigen, modernen Kinobetrieb anzusiedeln.

Der Standort eignet sich aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage, insbesondere aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn 65 und der guten Erreichbarkeit aus den umliegenden Stadtbezirken für die Realisierung der avisierten Nutzung. Das Gebiet ist über die Louis-Escande-Straße verkehrlich und technisch gut erschlossen. Im Südwesten des Plangebiets wurde im Zuge der Ansiedlung von DECATHLON auf privaten Grundstücksflächen bereits ein Kreisverkehrsplatz angelegt, welcher zwei weitere Anschlüsse zur inneren Erschließung des in

Rede stehenden Areals zur Verfügung stellt. Besonders schutzwürdige (Wohn-) Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Folglich besteht hinsichtlich der Lage des Standorts sowie der Flächenverfügbarkeit, auch unter Berücksichtigung der Vielzahl erforderlicher Stellplätze, auf dem Areal mit einer Größe von ca. 1,64 ha grundsätzlich eine hohe Eignung zur Realisierung eines Kinos. Auch ist die Ansiedlung angetan, die zentralörtliche Bedeutung von Neustadt an der Weinstraße nachhaltig zu stärken und zu sichern.

Da die Nutzung Kino auch nach der Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 2006 (Bebauungsplan „Kasernenstraße“ I. Änderung) bisher nicht zulässig ist, soll der Nutzungskatalog um die avisierte Nutzung erweitert werden. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, den Bebauungsplan in seinen Festsetzungen erneut zu ändern. Neben der bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses absehbaren Erweiterung der im Sondergebiet zulässigen Nutzungen, werden auch die übrigen Festsetzungen im Zuge der zweiten Änderung des Bebauungsplans in Bezug auf die geplante Ansiedlung überprüft und ggf. angepasst. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, welche unter Berücksichtigung der Ansprüche an moderne Kino-Komplexe angepasst werden müssen. Weiterhin werden die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Handelsbetrieben bzgl. deren Art, Sortimenten und Verkaufsflächengrößen hinsichtlich der im Jahr 2011 erstellten Einzelhandelskonzeption für Neustadt an der Weinstraße überprüft und angepasst.

Der Bebauungsplan wird dabei gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Planungsabsichten nicht erforderlich, da dieser im Plangebiet bereits eine Sonderbaufläche darstellt.

2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung befindet sich in der Gemarkung Neustadt, südlich und östlich der Louis-Escande-Straße, nördlich angrenzend an den Sportartikel-Fachmarkt DECATHLON. Östlich grenzt das nicht näher erschlossene bzw. genutzte Gebiet des Neustadter „Messeplatzes“ an, westlich das Schnellrestaurant „Burger King“ sowie ein noch unbebautes Sondergebiets-Grundstück für großflächige Handelsbetriebe (Größe: ca. 5.500 qm). In nördlicher Richtung grenzen jenseits der K 20 Rebflächen an.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der II. Änderung des Ur-Bebauungsplans „Kasernenstraße“ [im Folgenden: des Urplans] umfasst ca. 1,64 ha und die bestehenden vier Sondergebiets-Baugrundstücke mit den Flurstücks-Nummern 2762/16, 2762/17, 2762/18 und 2763/19. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs lassen sich wie folgt grob umschreiben:

- Im Norden und Westen: Die Louis-Escande-Straße.
- Im Osten: Die jeweiligen Ostgrenzen der Flurstücke mit den Nummern 2762/18 und 2762/19.

- Im Süden: Das Flurstück 2763/20 (DECATHLON).

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet selbst stellt sich als weitestgehend ebenes Brachgelände dar, welches in seiner Eigenschaft als Baugelände vom Bewuchs her regelmäßig nieder gehalten wurde. Auch fand es in der Vergangenheit vereinzelt eine temporäre Nutzung für gastierende Zirkusbetriebe. Entlang der Louis-Escande-Straße wird es gesäumt von einer straßenbegleitenden Baumreihe. In der südwestlichen Ecke des Areals entstand bereits ein privater Kreisverkehrsplatz als Zufahrt zum Sportartikelfachmarkt DECATHLON und zum vorliegenden Brachgelände.

Das städtebauliche Umfeld ist eher von solitären Gebäuden (DECATHLON, Burger King, Sport-/Fitnessbetrieb Pfitzenmeier) und diesen Nutzungen zuzurechnenden Parkierungsflächen geprägt. Ein erlebbarer stadträumlicher Zusammenhang besteht nicht. Die vorhandenen Grün- und Entwässerungsstrukturen (Bäume, Grünflächen, Mulden etc.) entlang der Louis-Escande-Straße können dies in Teilen wohltuend kompensieren. Nach zwei Seiten (Norden und Osten) grenzt das Plangebiet dergestalt an die freie Landschaft bzw. Kulturlandschaft an, dass es – ohne die Rechtsgrundlage des bestehenden Bebauungsplans – dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzurechnen wäre.

3.2 Topographie

Aufgrund der geringen Höhenunterschiede kann das Baugebiet als eben bezeichnet werden. Als ein maßgeblicher Höhenbezugspunkt für die Erschließung gegenüber dem öffentlichen Verkehrsraum darf die Geländehöhe am privaten Kreisverkehrsplatz mit 130,45 Meter ü.NN. gelten.

Auch das weitere Plangebietsumfeld ist als eben anzusprechen.

3.3 Stadtbild

Wie bereits zuvor betont, ist das städtebauliche Umfeld eher von Solitärgebäuden in einer weitestgehend ebenen Landschaft geprägt. Ein erlebbarer stadträumlicher Zusammenhang besteht erst innerhalb der Areale der historischen Turenne-Kaserne (weiter gen Westen) und wird teils durch gut entwickelte Baureihen entlang der Louis-Escande-Straße kompensiert. Da der Urplan in weiten Teilen zur Ansiedlung „großflächiger Handelsbetriebe“ konzipiert war, verwundert dies jedoch nicht. Denn derartige Betriebe besitzen in aller Regel einen überörtlichen Einzugsbereich und führen größere Parkierungsflächen zu ebener Erde mit sich.

In der Höhenentwicklung der Umgebung sticht unbestritten der historische Wasserturm der ehemaligen Turenne-Kaserne hervor (in der Spitze 165,12 Meter ü.NN). Auch das in westlicher Sichtachse dem Kreisverkehrsplatz gegenüberliegende Gebäude der HORNBACH-Holding besticht durch seine Traufhöhe von 142,55 Meter ü.NN und seine Firsthöhe von

147,68 Meter ü.NN. Die übrigen Solitäre von DECATHLON und Pfitzenmeier verfügen über Aufbauten und Werbeanlagen bis zu ca. 141,0 Meter ü.NN.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzende K 20, welche die B 38 im Norden und die B 39 im Süden verknüpft, ausgezeichnet erschlossen. Über die angesprochenen Bundesstraßen erfolgt eine direkte Anbindung an die BAB 65 gen Osten.

Auf der K 20 verkehren gemäß Erhebung der Teilfortschreibung des GVP 2012/2013 ca. 6.100 Fahrzeuge in 24 Stunden (DTV). Es bestehen erhebliche Leistungsreserven gegenüber dem Verkehrskonzept des Urplans (Modus Consult, April 2001), welches nach Ausschöpfung aller geplanten Bauflächen einen DTV von 15.600 Kfz/24 Stunden vorsieht.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Buslinie 509, welche zwischen dem Hauptbahnhof und Lachen-Speyerdorf verkehrt.

3.5 Technische Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet ist an die bestehende gängige technische Infrastruktur angeschlossen. Als Besonderheit ist zu erwähnen, dass sich in der Louis-Escande-Straße kein Schmutzwasserkanal befindet, sondern das Schmutzwasser per Druckleitung vom Anschlusspunkt am privaten Kreisverkehrsplatz nach Westen durch die Straße „Le Quartier-Hornbach“ befördert wird. Weiterhin besteht in der Louis-Escande-Straße die Anschlussmöglichkeit an einen Regenwasserkanal, der südlich des DECATHLON in ein genehmigtes Versickerungsbecken mit Überlauf in den Pohlengraben einmündet. Dieser Kanal ist im privaten Eigentum.

Weiterhin sind die Grundstücke 2762/18 und 2762/17 mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Neustadt an der Weinstraße belastet, welche gestattet, ein mögliches Schmutzwasser aus dem östlich angrenzenden Areal „Messegelände“ per Druckleitung ebenfalls in die Straße „Le Quartier-Hornbach“ zu befördern.

3.6 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

Mangels wohnlicher Nutzung des Gebietes und seines Umfeldes ist vor Ort wenig Nahversorgungs- und sonstige Infrastruktur anzutreffen. Im historischen Baubestand der Turenne-Kaserne befinden sich allerdings:

- die städtische Kinderkrippe „Le Quartier Hornbach“, Le Quartier-Hornbach Nr. 23b,
- die private Kinderkrippe „Käferkiste“, Le Quartier-Hornbach Nr. 17f und
- die Gedenkstätte für NS-Opfer, Le Quartier-Hornbach Nr. 13a.

3.7 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken in nennenswerter Weise nur die Immissionen der umgebenden Straßenverkehrsflächen ein.

3.8 Bodenverhältnisse

In Folge der früheren militärischen Nutzung der Turenne-Kaserne erfolgte im Kontext der Aufstellung des Urplans eine Altlastenuntersuchung, die auch Eingang in den dortigen Umweltbericht fand. Demnach sind im vorliegenden Plangebiet keine bekannten Altlastenflächen verortet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich außerhalb der untersuchten Altlastenverdachtsflächen Bodenkontaminationen oder Altablagerungen befinden könnten. Insofern gilt im vorliegenden Verfahren die entsprechend hinweisende Textfestsetzung Ziffer 2.1 des Urplans fort. Im Übrigen sei auf den dortigen Umweltbereich verwiesen.

3.9 Flora, Fauna

Das Plangebiet ist als ebenes Wiesen- und Brachgelände anzusprechen, welches aufgrund regelmäßigen Mulchens, dem Bau des Kreisverkehrsplatzes und temporären Zwischennutzungen (z.B. durch gastierende Zirkusbetriebe) in Vorbereitung auf seine bauliche Nachnutzungsperspektive in den letzten Jahren keine besondere Biotop- oder Artenstrukturen entwickeln konnte.

Entlang der Louis-Escande-Straße befinden sich 14 erhaltenswerte Großbäume (Eichen) mit einem Kronendurchmesser von 4,0 bis 6,0 Meter, in regelmäßiger Reihung gepflanzt.

3.10 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich vollständig in Privateigentum. Der östlich angrenzende, angelegte Messeplatz sowie die angrenzende Louis-Escande-Straße befinden sich im Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der für das Plangebiet wirksame „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ von 2014 weist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe aus, verbunden mit der Zusatzkennzeichnung „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im vorliegenden Fall erfolgt durch die Bebauungsplan-Änderung keine maßgebliche Änderung der Gebietskategorie des bestehenden „Sondergebietes“, sondern nur eine inhaltliche Ausdifferenzierungen des Festsetzungskataloges. Insofern ist die Konformität des vorliegenden Planentwurfs hinsichtlich der Darstellungen des Regionalplans gegeben.

4.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet bereits ein Sondergebiet dar. Da die vorliegende Bebauungsplan-Änderung diese Gebietskategorie-Einstufung nicht antastet, darf sie gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als entwickelt aus dem Flächennutzungsplan gelten.

4.3 Bestehende Bauleitpläne

Im Plangebiet besteht seit seiner Bekanntmachung am 07.04.2003 der Bebauungsplan „Kasernenstraße“. Er setzt vor Ort ein Sondergebiet für „großflächige Handelsbetriebe“ fest, welches sich auch angrenzend nach Süden (DECATHLON-Areal) und Westen (Pfitzenmeier, Burger King) erstreckt. Nach Osten schließt an das Plangebiet eine „Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung: Messe / Festplatz“ an. Alle Gebietstypen bestehen auch nach Anpassung durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung fort. Die nördlich der Louis-Escande-Straße an das Plangebiet angrenzenden Rebflächen sind als Außenbereichsgrundstücke anzusprechen.

Im Detail setzt der bestehende Urplan im vorliegenden Areal zwölf anzupflanzende Bäume fest, was auch umgesetzt wurde. Sie befinden sich in einem Grundstücksstreifen, der dem Sondergebiet zuzurechnen ist, aber als Teil dessen „nicht überbaubarer Grundstücksfläche“ plangraphisch heller abgetönt wurde. Diese eher untypische Darstellungsweise findet sich leider nicht genau zuordenbar in der Legende.

Das vorhandene Baufenster ist großzügig bemessen und reicht bis unmittelbar an die Süd- und Ostgrenze des vorliegenden Plangebietes. An dessen West- und Nordgrenze reicht es bis auf 5,0 Meter an die Straßenbegrenzungslinie heran.

Der Urplan wurde im Übrigen im Jahr 2006 im Bereich aller Sondergebietsflächen dahingehend ergänzt, dass neben den Diskotheken künftig auch Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig wurden.

4.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet selbst befindet sich aktuell keinerlei Bebauung. Jedoch sind im historischen Baubestand des ehemaligen Kasernengeländes (ca. 100 Meter weiter westlich) zahlreiche eingetragene Kulturdenkmäler zu verzeichnen, die sich in einem guten, überwiegend sanierten Zustand befinden. Eine unmittelbar abstimmungsbedürftige Nachbarschaft ergibt sich – mit Ausnahme der Beachtung der Gebäudehöhenentwicklung – aber nicht.

4.5 Sonstige Fachplanungen

Am 12.02.2015 wurde von Seiten der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße der Antrag zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes Ordenswald bei der SGD Süd eingereicht. Der Entwurf der entsprechenden Rechtsverordnung zum neuen Wasserschutzgebiet sieht das Plangebiet in der Zone IIIb. Die Nutzungsfestsetzung als „Sondergebiet“ im Plangebiet genießt hier aber einerseits Bestandsschutz, andererseits ist durch die Planungsintention des vorliegenden Verfahrens nicht zu erwarten, dass Grundwasser gefährdende Einträge durch das Hinzutreten der Nutzung „Kinobetrieb“ vorbereitet werden.

Weitere besonders relevante übergeordnete Fachplanungen bzw. Fachplanungen von übergeordneter Bedeutung existieren derzeit für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

5 Erfordernis und Ziel der Planung

Zwei wesentliche Ziele der Planung ergeben sich bereits aus Kapitel 1 der Begründung und sollen an dieser Stelle nochmals herausgearbeitet werden:

- a) Erweiterung des Nutzungskataloges im Plangebiet um das Thema „Kino“; in der Folge vereinzelte Anpassungen am Maß der baulichen Nutzung, an grünordnerischen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Bauvorschriften.
- b) Anpassung des übrigen Nutzungskataloges im Plangebiet an die zwischenzeitlich erarbeiteten und vom Rat beschlossenen Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes von 2011.

Ziel a) wird als erforderlich und begründet angesehen, um die Stadt Neustadt an der Weinstraße im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit als Mittelzentrum zu sichern und zu stärken – gerade auch, was ihre nachhaltige Attraktivität für Kinder, Jugendliche und Familien angeht. Hierzu zählen Freizeitnutzungen ebenso wie großflächige Einzelhandelsnutzungen – immer mit Bedacht auf die dafür geeigneten Stellen. Die offenkundigen mangelhaften Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Neustadter Kinobetriebes am Standort verbunden mit den fehlenden innerörtlichen Flächenalternativen in zentralerer Lage und den Standortanforderungen an einen modernen Kinobetrieb (welcher sich schwerlich mit benachbarten Wohnungen verträgt) rechtfertigen den vorliegenden planerischen Schritt.

Ziel b) wird als erforderlich und begründet angesehen, da die Neustadter Einzelhandelskonzeption von 2011 bei allen Änderungs- und Neuaufstellungsverfahren von Bebauungsplänen Anwendung findet. Gleicht man den Sortimentskatalog des bestehenden Bebauungsplans mit der explizit für Neustadt an der Weinstraße 2011 erarbeiteten Sortimentsliste ab, so sind klarstellende (aber eher redaktionelle) Änderungen zum Schutz der Innenstadt notwendig. Gleichwohl soll damit nicht der bestehende Umfang der zulässigen Verkaufsflächen aus Gründen des Bestandsschutzes beschnitten werden. Er lautet:

- Baustoffhandel bis 6.000 qm Verkaufsfläche,
- Gartenmarkt bis 6.000 qm Verkaufsfläche,
- Bau-/Heimwerkermarkt bis 12.000 qm Verkaufsfläche,
- Möbelmarkt bis 20.000 qm Verkaufsfläche.

6 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht im Plangebiet nach wie vor ein Sondergebiet mit der Bezeichnung „großflächige Handelsbetriebe“ vor. Es dient schwerpunktmäßig der Unterbringung von großformatigen Einzelhandels- und Freizeitnutzungen mittels durchaus großzügig bemessener Baukörper und entsprechend ausgedehnter Stellplatzanlagen (unter spezifischer Höhenbeschränkung). Städtebaulich wichtig ist die Sicherung des alleeartigen Baumbestandes im Kurvenbereich der Louis-Escande-Straße. Hinzu tritt, dass auch an der östlichen Grundstücksgrenze ein 5,0 Meter breiter Streifen zur Festsetzung gelangt, der nicht überbaut werden darf und sich somit zur freien Landschaft hin zur Bepflanzung eignet.

Der Nutzungskatalog des Sondergebietes wird um einen Kinobetrieb erweitert. Ausnahmsweise zulässig bleiben die Diskotheken, die Beherbergungsbetriebe sowie die Schank- und Speisewirtschaften. Der Festsetzungskatalog im Bereich des großflächigen Einzelhandels erfährt redaktionelle Änderungen (vgl. Kapitel 8.1). Ebenso erfordert die Etablierung des Ki-

kinobetriebes Anpassungen am Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen.

Die „örtlichen Bauvorschriften“ auf Grundlage von § 88 LBauO erfahren im Bereich der Werbeanlagen und der Stellplätze differenziertere Festsetzungen als im bisherigen Urplan. Das Ansiedlungsinteresse des Kinobetriebes und dessen Erwartungen an die Werbewirksamkeit erfordern ohnehin eine intensive Auseinandersetzung mit den Vorgaben zu Höhen und Werbeanlagen. Auf die Kapitel 8.2 und 8.5 sei verwiesen.

7 Prüfung von Standortalternativen

Im gesamten Stadtgebiet von Neustadt an der Weinstraße bestehen aktuell weder in privater noch in öffentlicher Hand vergleichbar geeignete Standortalternativen zur Ansiedlung eines Kinobetriebes. Rein von der Größe her gibt es *überhaupt keine* Alternativflächen, die bereits erschlossen wären. Im Bereich des Bauerwartungslandes bzw. Rohbaulandes wären lediglich erwähnenswert:

- Zweiter Bauabschnitt (unerschlossen) des Solar-Gewerbeparks „Lilienthal“ (ehem. EDON-Kaserne) in Lachen-Speyerdorf: Lage zu versteckt bzw. aktuell schlecht anfahrbar; Zentralität im Vergleich weit weniger gegeben; Nutzungskonflikte im Zufahrtsbereich v.a. durch Kundenverkehre im Ort und nach 22.00 Uhr.
- Bauerwartungsland „Am Hohweg“ (ehem. Rosen-Kessel): Vergleichbare Lage-/ Erschließungsvorteile, aber weit höhere Nutzungskonflikte zur Wohnnachbarschaft in der Speyerdorfer Straße.

8 Planinhalt und Festsetzungen

Gegenüber dem Urplan von 2003 kommt es durch den vorliegenden Änderungsplan nur zu geringfügigen Ergänzungen und Änderungen an Plankarte und Textfestsetzungen. Um die Nachvollziehbarkeit zu erleichtern, wurde in den Textfestsetzungen klargestellt, dass die Änderungspunkte 1.1.2, 1.2, 1.3, 3.4.4 und 3.4.5 die bestehenden Textfestsetzungen inklusive aller Unterpunkte *vollständig* ersetzen. (Darüber hinaus kam es in den Ziffern 4.6, 6.1, 6.2 und 7 zu neuen textlichen Festsetzungen.)

Das folgende Kapitel beschränkt sich insofern auf die Begründung der o.g. (neuen, weggefallenen oder geänderten) Textfestsetzungen.

8.1 Gliederung der Baugebiete

Das festgesetzte Sondergebiet trägt die Überschrift „Großflächige Handelsbetriebe“. Der Begriff wurde nicht abgeändert, weil die Kennzeichnung sich nicht allein auf das Plangebiet erstreckt, sondern im Ur-Bebauungsplan noch auf zahlreiche Nachbar-Bauflächen übergreift. Insofern handelt es sich hier um die bestimmende Nutzung. Die Kennzeichnung ist hinreichend begründet.

Im Wesentlichen erfährt darauf hin das Sondergebiet (in Ziffer 1.1.2 b) eine Aufweitung durch den regelmäßig zulässigen neuen Nutzungsbaustein „Kinobetrieb“. Begründet ist diese Festsetzung aus dem Anlass und der städtebaulichen Konzeption des vorliegenden

Planwerks (vgl. Kapitel 1 und 6). Die Großflächigkeit der avisierten Nutzung, der Störgrad bei räumlich zu enger Wohnnachbarschaft und die Stärkung der mittelzentralörtlichen Funktion von Neustadt im Freizeitsektor sind die bestimmenden Argumente für die Standortlegitimation.

Im Kern der Ausweisung des Sondergebietes bleiben wie bisher zulässig:

- ein Baustoffhandel mit max. 6.000 qm Verkaufsfläche (ohne Zugeständnis von innenstadtrelevanten Randsortimenten);
- ein Bau-/Heimwerkermarkt bis max. 12.000 qm Verkaufsfläche, mit einem zulässigen innenstadtrelevanten Randsortiment von 10% an der zuvor genannten Verkaufsfläche (maximal jedoch 1.000 qm);
- ein Gartenmarkt bis max. 6.000 qm Verkaufsfläche, mit einem zulässigen innenstadtrelevanten Randsortiment von 10 % an der zuvor genannten Verkaufsfläche;
- ein Möbelmarkt bis max. 20.000 qm Verkaufsfläche, mit einem zulässigen innenstadtrelevanten Randsortiment von max. 10% an der zuvor genannten Verkaufsfläche, wobei sich dieses nochmals unterteilt in max. 1.000 qm Verkaufsfläche aus den Warensortimenten „Glas/ Porzellan/ Keramik“, „Hausrat“, „Leuchten/ Lampen“ und „Wohnungseinrichtungsbedarf (ohne Möbel)/ Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände“ zum einen und in max. 1.000 qm Verkaufsfläche aus den Warensortimenten „Bettwaren“, „Haus-/ Bett-/ Tischwäsche“, „Heimtextilien/ Gardinen“, „Teppiche (ohne Teppichböden)“ und „Elektrokleingeräte“ zum anderen.

Es sei betont, dass diese grundsätzliche Zulässigkeit bereits seit 2003 Bestand hat. Sie entspricht in den Grundzügen (einschließlich der gewählten Größenordnungen) noch der planerischen Zielvorstellung der Stadt Neustadt an der Weinstraße. Auch aus Gründen des Bestandsschutzes soll sie keine Änderung erfahren. Lediglich wurden die Warensortimentsgruppen exakt und zweifelsfrei auf die „Sortimentsliste“ der Neustadter Einzelhandelskonzeption von 2011 abgestellt, welche als Anlage der Begründung beigelegt ist. Mittels dieser Änderung sollen die bisherigen Formulierungen des Urplans von 2003 eine Klarstellung erfahren und bestehende Interpretationsspielräume ausgemerzt werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Durch den vorliegenden Plan kommt es zu folgenden Änderungen in Plankarte und Festsetzungskatalog:

- a) In der Plankarte erfährt das Baufenster an der Ostgrenze des Plangebietes eine Einkürzung um 5,0 Meter entlang der gesamten Grundstücksgrenze.
- b) Von der Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe über Straßenniveau wird abgesehen – zugunsten der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 142,50 Meter ü.NN.
- c) Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen entfällt ersatzlos.
- d) Die Überschreitung der GRZ (durch die Grundflächen von Stellplätzen, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) von 0,6 auf bis zu 0,8 wird aufgeweitet auf 0,85. Im Umkehrschluss sinkt der Flächenanteil des Baugrundstücks, der zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten ist, von mindestens 20% auf mindestens 15%.

- e) Versickerungsfähige Beläge mit einem Abflussbeiwert von 0,5 oder kleiner finden eine geminderte Anrechnung auf die Ermittlung der GRZ, nämlich 50%.
- f) Technische Aufbauten und eine Werbeanlage dürfen auf maximal 25% der Dachfläche die maximale Gebäudehöhe um 3,0 Meter überschreiten – die Werbeanlage um 5,0 Meter.

Zu a)

Die Einkürzung des Baufensters ist begründet, um hier zur freien Landschaft hin eine Zone anzubieten, die nicht überbaut werden darf – auch nicht durch Stellplätze und Nebenanlagen – und die insofern eine Eingrünung der/des zu erwartenden Gebäudekomplexe/s erlaubt. Konsequenterweise sind an dieser Ostseite der potenziellen Gebäude auch Werbeanlagen jeder Art untersagt. Fassadenbegrünung ist insofern vorzusehen, wo keine Fensterflächen zu liegen kommen.

Zu b)

Die in Rede stehenden großflächigen Gebäudekomplexe des Handels oder eines Kinobetriebes werden typischerweise in Flachdachform ausgeführt (vgl. DECATHLON), was einen Wegfall von Trauf- und Firsthöhen als sachgerechter erscheinen lässt. Da die Louis-Escande-Straße zwischenzeitlich auch realisiert wurde, erscheint eine Festsetzung der Gebäudehöhen ü.NN. als präziser und sachgerechter als der bisherige Höhenbezug zum Straßeniveau (welches uneinheitliche Höhen aufweist). Die 142,50 Meter ü.NN. entsprechen dabei ca. 12,05 Meter über der Höhe der Straße an der Kreisel-Grundstückzufahrt. Damit bleibt die zulässige Gebäudehöhe ca. 1,0 Meter unter der bisher maximal zulässigen Firsthöhe, gerät jedoch ca. 2,0 Meter über die bisher zulässige Traufhöhe. Die Festsetzung erscheint begründet durch die Anforderungen an die Raumhöhen im Kinobetrieb (ansteigende Ränge), ohne dass die Maßstäbe der historischen Kasernenanlage in den Hintergrund zu treten drohen.

Zu c)

Der Wegfall ist begründet, da durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ein ausreichender Beurteilungsmaßstab für die zu realisierenden Nutzungen besteht. Eine Dreigeschossigkeit wäre beispielsweise vor diesem Hintergrund ohne negativen Einfluss auf das Stadtbild.

Zu d)

Die Überschreitung der GRZ um weitere 0,05 Punkte (5,0 Prozentpunkte) gegenüber der bisherigen Festsetzung erscheint insgesamt nicht nur als moderat, sondern auch als begründet vor dem Hintergrund der außerordentlichen Flächenansprüche eines Kinobetriebes an das Parken. Gleichwohl ändert sich nichts an der bestehenden Vorgabe, dass alle 6 Stellplätze ein Baum zur Eingrünung der Stellplatzanlage zu pflanzen ist.

Zu e)

Durch die Anrechenbarkeit von versickerungsfähigen Belägen auf die GRZ wird ein Anreiz geschaffen, beispielsweise Stellplatzanlagen mit Ökopflaster zu versehen, um dem Bodenhaushalt an Ort und Stelle Niederschläge zuzuführen und die Ableitung von Niederschlagswässern zu mindern.

Zu f)

Die genannte Überschreitung der Gebäudehöhe ist gerechtfertigt vor dem Hintergrund, dass

ein Kinobetrieb regelmäßig eine hohe Werbewirksamkeit in die Fläche anstrebt und eine Reihe technischer Aufbauten hinsichtlich Lüftung, Kühlung, Entrauchung etc. mit sich führt. Die Flächenbegrenzung stellt dabei sicher, dass die Aufbauten nicht dazu beitragen, dass das Gebäude insgesamt voluminöser erscheint. Auch werden durch die absolute Höhenbegrenzung die Maßstäbe der historischen Kasernenanlage noch gewahrt. Dort liegen der First des Gebäudes der HORNBACH-Holding bei 147,68 Meter ü.NN und die Spitze des Wasserturmes bei 165,12 Meter ü.NN.

8.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Festsetzung gelangt einerseits der Wegfall der verpflichtenden Dachbegrünung, andererseits wurde der Textbaustein zur Fassadenbegrünung dahingehend redaktionell angepasst, dass die 50 qm zusammenhängende Fassadenfläche erst entsteht, wenn die Fläche rechteckig zusammenhängt und dass genehmigte Werbeanlagen nicht zur zusammenhängenden Fassadenfläche zählen.

Begründet sind diese Änderungen dadurch, dass auf dem Dach des avisierten Kinobetriebes eine Solaranlage vorgesehen ist, was bereits beim Betrieb DECATHLON aus ökologischen Motiven zu einem Absehen von der Dachbegrünung geführt hat. Die Solarenergienutzung der Dachfläche wird insofern auch im Plangebiet festgeschrieben (vgl. Kapitel 8.6).

Im zweiten Punkt nimmt die Festsetzung zur Fassadenbegrünung Rücksicht auf die Werbeerwartungen des avisierten Kinobetriebes. Fassadenflächen sollen immer dort begrünt werden, wo sie quasi „funktionslos“ sind. Dient die Fassadenteilfläche im Einzelfall der Gebäudebelichtung, -entfluchtung oder -bewerbung, tritt die Anforderung der Begrünung zurück.

8.4 Leitungsrecht

Das grundbuchlich bestehende Abwasserleitungsrecht vom Gelände des Messeplatzes in die Louis-Escande-Straße wird an dieser Stelle in der Plankarte verortet und textlich konkretisiert (vgl. Ziffer 4.6 der Textfestsetzungen). Ziel ist es sicherzustellen, dass eine mögliche Abwassertrassierung des ESN nicht durch gebäudliche Überplanung erschwert wird.

8.5 Örtliche Bauvorschriften

Die bisherigen Regelungsinhalte des Urplans treffen keinerlei Vorgaben im Hinblick auf Werbeanlagen. Insofern wurde im vorliegenden Verfahren aus Gründen der Gleichberechtigung darauf geachtet, vergleichbare Wertmaßstäbe anzusetzen, ohne sich gestalterischer Vorgaben weiterhin gänzlich zu entheben.

Insofern kommen im Wesentlichen folgende Einschränkungen bei den Werbeanlagen zur Anwendung:

- a) Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- b) keine Skybeamer, Laserwerbung o.ä.; zudem keine Fremdwerbeanlagen
- c) maximal ein Werbeturm im Baugebiet; Höhe maximal 2,0 Meter unter Gebäudehöhe
- d) maximal eine Werbeanlage auf dem Dach

- e) keine Werbeanlagen auf nach Osten gerichteten Bauteil-/Fassadenseiten
- f) Werbeanlagen an den übrigen Fassaden maximal nur bis zur Gebäudehöhe.

Das den Festsetzungen zu Grunde liegende Konzept – im Sinne einer Begründung – sieht so aus, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sein sollen, dass außerhalb des/der Gebäudekörper/s nur ein solitärer Werbeturm zugestanden wird (unter Gebäudehöhe) und dass am Gebäude an drei Seiten (Nord, Süd, West) nur bis zur Gebäudeoberkante geworben werden darf. Auf dem Dach wird *eine* Werbeanlage „mit Fernwirkung“ zugestanden, mehr aber nicht.

Auf diese Art und Weise soll das Stadt- und Landschaftsbild geschont werden, ohne dem Grundstückseigentümer zu große Fesseln aufzuerlegen. Auch soll das Gebäude in seiner Architektur und Kubatur noch wahrnehmbar bleiben, ohne dass es von Werbeanlagen an den Fassaden überkrönt wird. Werbung wird generell auch nur dort verortet, wo sie aufgrund von angrenzenden Straßen etc. wahrgenommen werden kann.

Im Bereich der Stellplatzverpflichtung präzisieren und ergänzen die konkreten Vorgaben des Bebauungsplans die Regelungsinhalte der Landesbauordnung. Die Festsetzungen – je acht Sitzplätze ein Pkw-Stellplatz und je 50 Sitzplätze ein Fahrrad-Stellplatz – schaffen Rechtsklarheit für nachgeordnete Genehmigungsverfahren, was auch im Eigentümerinteresse liegt. Ein Mangel an Abstellplätzen wird es im Praxisbetrieb durch Rückgriff auf benachbarte Großparkplätze wohl kaum geben. Gerade vor diesem Hintergrund ist aber eine eindeutige Regelung der Stellplatzverpflichtung gerechtfertigt.

8.6 Einsatz erneuerbarer Energien

Im Bereich der Solarenergienutzung von Dachflächen im Plangebiet trifft der Urplan von 2002 keine konkreten Vorgaben. Gleichwohl hat der Bundesgesetzgeber bereits vor Jahren den Festsetzungskatalog für Bebauungspläne um den § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB erweitert, wonach Gebiete bestimmt werden können, in denen „bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“. Damit wird den globalen, landesweiten und kommunalen Klimaschutzziele Rechnung getragen, die sich auch im Nachhaltigkeits-Zielsystem für die Erarbeitung von Bauleitplänen unter § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB und § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB wiederfinden.

Insofern wird vorliegend auf flachen oder flach geneigten Dachflächen im Plangebiet eine Solarenergienutzung vorgeschrieben. Dies ist im vorliegenden städtebaulichen Einzelfall auch hinreichend begründet und der örtlichen Geländeexposition (weitestgehend verschattungsfrei, absehbar keine störenden Lichtreflektionen auf die Nachbarschaft oder Störungen im Orts- und Landschaftsbild) sowie der Tatsache geschuldet, dass die Großflächigkeit der möglichen bzw. avisierten Nutzung(en) ausgedehnte Flachdachflächen im Plangebiet erwarten lässt, die sich effektiv und praktikabel nutzen lassen.

9 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des Plangebietes der II. Änderung des Bebauungsplans „Kasernenstraße“ führt zu keiner Veränderung gegenüber dem Urplan. Zu 100% der Fläche kommt ein Sondergebiet zur Ausweisung.

10 Sonstige fachliche Belange

10.1 Schallschutz

Zur Beurteilung der zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen der Anpassung des Bebauungsplanes wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Es untersucht die Ansiedlung des Kinobetriebes, da zu bedenken war, ob sich der Betrieb nach 22.00 Uhr emissionsseitig in der (zugegebenermaßen weit entfernten) Wohnnachbarschaft zeigt. Hierbei wurden als maßgebliche Immissionsorte die nächstgelegenen Wohnhäuser in der Speyerdorfer Straße (im allgemeinen Wohngebiet), einige von der Speyerdorfer Straße erschlossene Aussiedler (Apfel Becker etc.) sowie zwei im Bereich der Turenne-Kaserne genehmigte Betriebswohnungen (Quartier Christ) identifiziert.

Als Planfall für den Kinobetrieb kam ein zum Beurteilungszeitpunkt plausibelster maximaler Emissionsfall zum Tragen: Zweite Ausbaustufe des Kinos mit 1.659 Sitzplätzen, integrierter Gastronomiebetrieb, 80% Besucher kommen mit Pkw, ca. 241 Parkplatz-Fahrzeugbewegungen in der lautesten anzunehmenden Nachtstunde (Samstag, 22.00 bis 23.00 Uhr). Auch wurden stationäre Kühl- und Lüftungsanlagen im o.g. Emissionsfall berücksichtigt. Die Reduzierung der Betrachtungen auf den Planfall „lauteste Nachtstunde“ (= Samstag, 22.00 bis 23.00 Uhr) ist insofern gerechtfertigt, da einerseits aus Statistiken abzulesen ist, dass alle anderen Nachtstunden der Woche im Kinobetrieb geringer frequentiert sind und sich andererseits die Betrachtung anderer Tageszeiten erübrigt, weil die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm hier 15 dB(A) mehr Geräuschbelastung zugestehen (entspricht einer 2,83-fach höheren „Lautheit“ im Empfinden des Hörers und einem 5,62-fach höheren messbaren Schalldruck).

Im Ergebnis kommt die Untersuchung (vgl. Anlage) zu folgenden Aussagen:

- Die Zusatzbelastung aus dem Kinobetrieb unterschreitet den am Immissionsort jeweils gültigen Richtwert um mindestens 6 dB(A) bei deiner Sicherheit der Prognoseberechnung von +/- 0 bis – 3 dB(A).
- Aus schallimmissionsschutzrechtlicher Sicht ist die Zulässigkeit des Kinobetriebes in jeder Hinsicht zu bestätigen.
- Maßgeblich hilfreich sind die großen Distanzen zwischen Immissionsort und Lärmquelle.

10.2 Bodenschutz

Eine erneute Untersuchung des Plangebietes hinsichtlich Bodenverunreinigungen und Altlasten ist gegenüber dem Planungsstand des Urplans von 2003 nicht erforderlich, weil sich a) im Gebiet im Zwischenzeitraum keine kritischen Nutzungen befanden und b) durch den vorliegenden Änderungs-Bebauungsplan keine schutzwürdigeren Nutzungen (als bisher zulässig) begründet werden. Im Übrigen wird auf Kapitel 3.8. der Begründung verwiesen.

Auf die bestehende Festsetzung Ziffer 2.1 des Urplans zum Thema Kampfmittel sei an dieser Stelle auch nochmals verwiesen. Auch ohne nähere Indizien besteht Anlass, auf das Thema aufmerksam zu machen, da im Umfeld ehemaliger Militärstandorte grundsätzlich immer mit Blindgängern zu rechnen ist.

Hinzuweisen bleibt auch noch darauf, dass die vorgesehene Änderung am Maß der baulichen Nutzung zu einer geringfügig höheren Bodenversiegelung bzw. zu einem geringfügig höheren Verlust von Bodenfunktionen (Wasserspeicherung, Wasserrückhaltung, Lebensraum etc.) führen kann. Zugelassen wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) auf Grundlage von § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen auf bis zu 0,85 (zuvor 0,80). Die hierzu nötige besondere städtebauliche Begründung befindet sich im Kapitel 8.2 der Begründung (s. dort).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt das vorliegende Vorhaben aber als Innenentwicklungs- bzw. Nachverrichtungsmaßnahme einer bisher bereits zulässigen Nutzung. Somit ist es nicht ausgleichsmaßnahmen-relevant. Zudem steht zu erwarten, dass im Plangebiet wiederholt versickerungsfähige Beläge zum Einsatz kommen, die bei einem Abflussbeiwert von 0,5 (oder kleiner) die Anrechenbarkeit auf die GRZ um 50% mindern.

10.3 Natur- und Artenschutz

Durch die konsequente Niederhaltung des Bewuchses im Bereich des Baugebietes und anthropogene Zwischennutzungen des Areals konnte sich die Fläche, in der durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, nie zu einem relevanten Habitat bzw. Biotop entwickeln. Nach Inaugenscheinnahme des Geländes kann attestiert werden, dass das Gelände über keine besonderen artenschutzrelevanten Strukturen verfügt, die bereits auf der Ebene der Bauleitplanung die Planung und Flächenvorhaltung von artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen nötig machen würde. Insofern konnte auf die Anfertigung eines Artenschutzgutachtens auf der Ebene der Bauleitplanung an dieser Stelle verzichtet werden.

Anders mag sich der Sachverhalt darstellen, wenn die Fläche weitere Jahre „liegen gelassen würde“ und sich Biotop- und besondere Habitatsstrukturen entwickeln könnten. Dann ist aber die artenschutzrechtliche Kompensation jederzeit noch unmittelbar im Baugenehmigungsverfahren abprüfbar und behandelbar.

Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans im vorliegenden Verfahren überhaupt keinen neuen Eingriffstatbestand begründen – gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

10.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehenden Infrastruktureinrichtungen im Bereich der Louis-Escande-Straße bereits angeschlossen bzw. problemlos anschließbar. Es sei auf Kapitel 3.5 der Begründung verwiesen. Dies wurde auch in Vorgesprächen mit den Stadtwerken und dem ESN bestätigt. Insbesondere wurden vor dem Hintergrund des Planfalls „Kino“ auch die Löschwasserversorgung im Notfall und die benötigte Energieaufnahme mit positivem Ergebnis abgestimmt.

Im Planwerk vorgesehene Änderungen, die zu einem „Mehr“ an Niederschlagswasseranfall führen könnten, nämlich

- a) Erhöhung der maximalen GRZ von 0,80 auf 0,85 und
- b) Entfall der vorgeschriebenen Dachbegrünung bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern wegen Solaranlage und haustechnischer Aufbauten (vgl. Kapitel 8.3),

lassen sich im Rahmen des Entwässerungsantragsverfahrens problemlos durch andere Rückhaltungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen auffangen. Beispielsweise ist hier anzuraten, dass alle Stellplätze mit hoch versickerungsfähigen Belägen ausgestattet werden können.

In jedem Falle ist sichergestellt, dass durch die Separierung des Niederschlagswassers in einem eigenen Kanal in der Louis-Escande-Straße dieses vollständig dem Regenrückhaltebecken südlich des DECATHLON zugeführt werden kann und eine Verwertung im natürlichen Wasserhaushalt erfährt.

11 Umweltbericht

Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan wird nicht erstellt, da von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB (entspricht § 13 Abs. 3 BauGB) von der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des zugehörigen Umweltberichts abzu-
sehen.

12 Planverfahren

- 29.01.2015:
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats über die II. Änderung des Bebauungsplans „Kasernenstraße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 14.05.2015:
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
- 26.05.2015 – 10.06.2015:
Möglichkeit zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB mit Gelegenheit zur Rückäußerung („Ersatzöffentlichkeitsbeteiligung“).
- 06.08.2015:
Aufforderung an die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, bis zum 16.09.2015 Stellungnahmen zum Planentwurf abzugeben.
- 17.08.2015 – 16.09.2015:
Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (im Amtsblatt orts-
üblich bekannt gemacht am 06.08.2015)

13 Umsetzung des Bebauungsplanes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in privater Hand und ist bereits vollständig (extern) erschlossen. Vermeidbare Kosten zu Lasten der Allgemeinheit z.B. für öffentliche Erschlie-

Bungsanlagen, entstehen nicht.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

14 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 18,47,61 und 63 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 90).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- 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 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
- 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).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

- 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), diese Verordnung wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.
- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH – RICHTLINIE 92/43/EWG) DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) 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.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127).

15 Anlagen

- Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße, Auszug Tabelle 33 der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Stadt + Handel, 2011).
- FRITZ Beratende Ingenieure GmbH (2015): Schalltechnische Untersuchung. Vorhaben: II. Änderung des Bebauungsplans „Kasernenstraße“ in Neustadt an der Weinstraße; Bensheim.

Anlage nachfolgend:

Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße [Quelle: Tabelle 33 auf den Seiten 148-152 der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (STADT + HANDEL, Endbericht vom 25.10.2011, Dortmund / Karlsruhe)].

Tabelle 33: Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵³	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadtrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren*	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Briefmarken/ Münzen*	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)

⁵³ WZ 2008 – Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵³	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadtrelevante Sortimente		
Heimtextilien/Gardinen	Aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.)
Kinderwagen	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgam, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/Lampen*	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf) *	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (NUR: Einzelhandel mit Musikalien)
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Teppiche (ohne Teppichböden)	Aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
	Aus 47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen)

Stadt + Handel

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵³	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadtrelevante Sortimente		
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/Jagdbedarf/ Angeln*	Aus 47.78.9 Aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Pos- ter/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbli- chen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb- und Flecht- waren)
Zeitungen/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpfle- gemitteln
Nahrungs- und Genussmit- tel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwa- ren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich*	47.73	Apotheken

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht innenstadtrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment im en- geren Sinne	Aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmä- hern)
	Aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußboden- belägen)
	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzel- handel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Boote)
Elektrogroßgeräte*	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrier- schränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör ⁵⁵	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gar- tenmöbel)	Aus 47.59.9 ⁵⁶	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	Aus 47.52.1 ⁵⁷	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Gar- ten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	Aus 47.79.1*	Einzelhandel mit Antiquitäten* und antiken Teppichen (daraus NICHT: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Motorräder und Zubehör*	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör

⁵⁴ WZ 2008 – Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

⁵⁵ Der Arbeitskreis zur Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße empfiehlt, das Sor-
timent als nicht innenstadtrelevant zu behandeln. Stadt + Handel hat aufgrund der gegebenen Be-
standstrukturen in Neustadt an der Weinstraße das Sortiment als innenstadtrelevant empfohlen.

⁵⁶ Sortiment nach WZ 2003 – Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe
2003; Sortiment fällt in WZ 2008 weg

⁵⁷ Sortiment nach WZ 2003 – Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe
2003; Sortiment fällt in WZ 2008 weg

Stadt + Handel

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 ⁵⁴	Bezeichnung nach WZ 2008
Musikinstrumente ⁵⁸	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (NUR: Einzelhandel mit Musikinstrumenten)
Pflanzen/ Samen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sonstiger Einzelhandel a. n. g.	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a. n. g.)

Quelle: Eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel 10-11/
2010;

+ Erweiterung gegenüber LEP IV, vgl. unten stehende Erläuterungen;

* Reduzierung gegenüber LEP IV, vgl. unten stehende Erläuterungen

Neustadt an der Weinstraße, den

STADTVERWALTUNG

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister