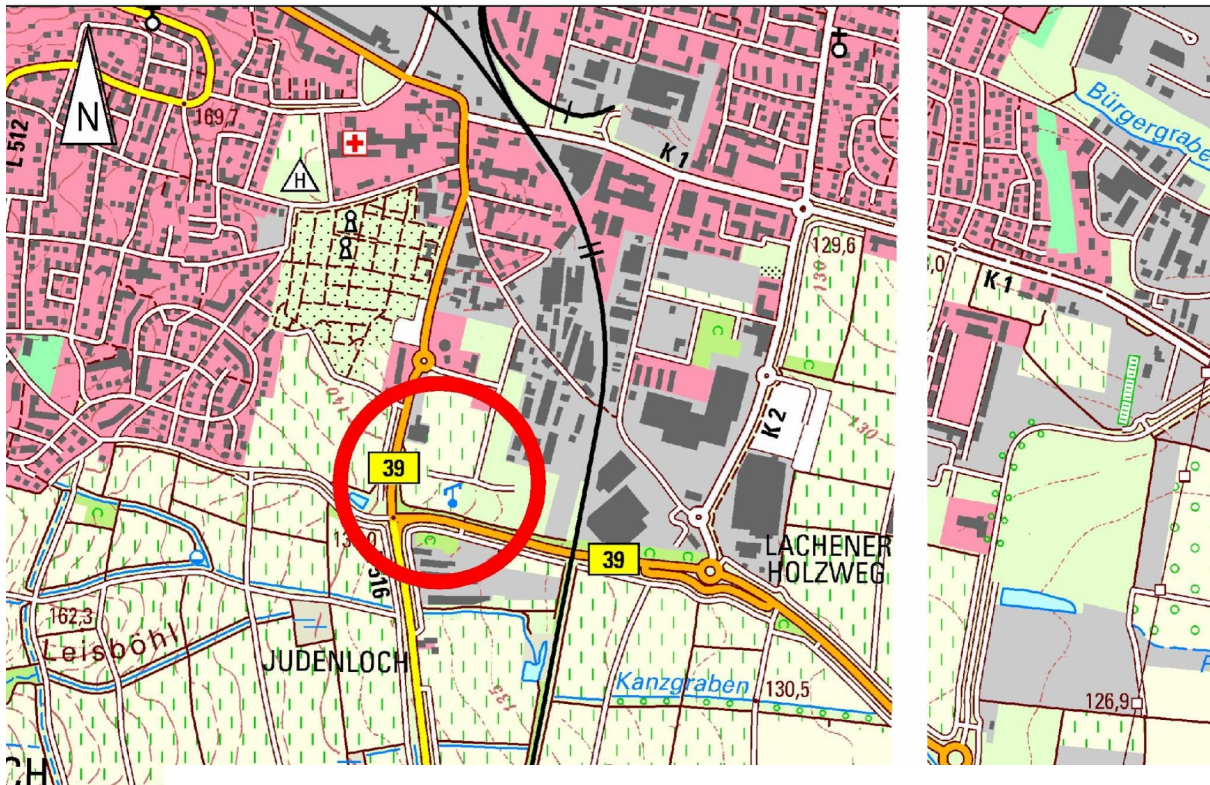




Bebauungsplan-Entwurf
„Naulott-Guckinsland“
V. Änderung
im Stadtbezirk 24b und Neustadt-Hambach

Begründung

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

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

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -intention	4
2	Plangebiet	4
2.1	Lage des Plangebiets	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Bestand	5
3.1	Städtebauliche Situation	5
3.2	Topographie	5
3.3	Verkehrliche Erschließung	5
3.4	Technische Infrastruktur	5
3.5	Nahversorgung, soziale Infrastruktur	5
3.6	Immissionen	5
3.7	Bodenverhältnisse	5
3.8	Flora, Fauna	6
3.9	Eigentumsverhältnisse	8
4	Planungsrechtliche Situation	8
4.1	Landes- und Regionalplanung	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Bestehende Bauleitpläne	9
4.4	Denkmalpflege	10
4.5	Sonstige Fachplanungen	11
5	Erfordernis und Ziel der Planung	11
6	Städtebauliche Konzeption	11
7	Prüfung von Standortalternativen	12
8	Planinhalt und Festlegungen	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
8.4	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	16
8.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	17
8.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)	18
8.7	Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	18
8.8	Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO)	19
8.9	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	20
8.10	Hinweise	20
9	Flächenbilanz	20

10	Sonstige fachliche Belange	20
10.1	Schallschutz	20
10.2	Schutz vor Gerüchen	21
10.3	Verkehrstechnische Auswirkungen	21
10.4	Bodenschutz	21
10.5	Naturschutz	22
10.6	Artenschutz	22
10.7	Ver- und Entsorgung	22
11	Umweltbericht	23
12	Planverfahren	23
13	Umsetzung des Bebauungsplans	23
14	Rechtsgrundlagen	24
15	Anlagen	25

1 Planungsanlass und -intention

Der Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ trat im Jahr 1989 in Kraft (rückwirkend durch Ausfertigung im Jahr 1992), um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbe- bzw. Industriegebiets im südlichen Teil der Kernstadt sowie im östlichen Teil der Gemarkung Hambach zu schaffen. Das Gebiet wurde seither zu großen Teilen bebaut und mehrfach durch Bebauungsplan-Änderungen oder Bebauungsplan-Neu-Aufstellungen überplant, um eine Anpassung der Festsetzungen an geänderte städtebauliche Zielvorstellungen und rechtliche Grundlagen vorzunehmen.

Insbesondere im Bereich der südlichen Europastraße (ehemals Lachener Straße) stehen derzeit noch unbebaute Flächen zur Verfügung. Durch die Veräußerung städtischer Flächen an einen stadtauswärtigen Gewerbebetrieb in diesem Bereich ergibt sich die Möglichkeit, einen Teil der im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen Flächen zu verringern. So kann die im Südwesten der Europastraße im Bebauungsplan festgesetzte, in einem Wendehammer endende Stichstraße verkürzt werden, da die dortigen Flächen in Gänze für die Umsiedlung eines Autohauses aus dem Gewerbegebiet Nachtweide genutzt werden sollen. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ vorgesehene Erschließung mehrerer Betriebsflächen ist folglich nicht mehr erforderlich.

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße folgt hiermit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung liegt im Bereich des südlichen Stadteingangs zur Neustadter Kernstadt und grenzt dort im Norden und Osten an die Bundesstraße 39. Im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung befinden sich die Gewerbegebietsflächen des wirksamen Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ bzw. die Europastraße.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der V. Änderung des Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ umfasst den südwestlichen Teil des nördlichen Abschnitts des wirksamen Ur-Bebauungsplans von 1989 mit einer Größe von rund 1,71 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 384/24, 3700/63 und 3700/66 (alle Gemarkung Neustadt),
- im Osten durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 3700/66 sowie durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstücks 3700/63 (alle Gemarkung Neustadt) sowie durch einen Teil des Flurstücks 5271/12 (Gemarkung Hambach),
- im Süden durch die südliche Grenzen des Flurstücks 5271/12 (Gemarkung Hambach),
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 384/24 (Gemarkung Neustadt) und 5271/12 (Gemarkung Hambach).

Die Flurstücke 384/24, 3700/63 und 3700/66 (alle Gemarkung Neustadt) werden in Gänze sowie teilweise das Flurstück 5271/12 (Gemarkung Hambach) vom räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eingeschlossen. Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung in der Planzeichnung nachvollziehbar.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist nahezu unbebaut. Lediglich im Norden befindet sich auf dem Flurstück 3700/66 eine Gabionenwand. Im Bereich des Flurstücks 3700/63 wurde die erstmalige Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen im Jahr 2015 abgeschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Teil des südlichen Eingangs zur Kernstadt.

3.2 Topographie

Innerhalb des Plangebiets steigt das Gelände von Osten nach Westen von ca. 137 m ü. NN auf ca. 140 m ü. NN an. Von Süden nach Norden ist ein geringer Anstieg des Geländes zu verzeichnen. Im Bereich der Böschungen zur Bundesstraße fällt das Gelände ab. Weitere bedeutsame Geländeversprünge oder wesentliche topographische Niveauunterschiede sind im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nicht vorhanden. In die Planzeichnung wurden zur topografischen Orientierung mehrere Geländehöhen übernommen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über die Europastraße im Osten, die in einem Wendehammer endet, welcher teilweise innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung liegt. Von dort aus ist die Ferngasstation im Süden über einen ca. 3,50 m breiten Weg zugänglich. Im Nordosten des Plangebiets mündet ein landwirtschaftlicher Weg in die Landauer Straße. Dieser Weg verläuft asphaltiert nahezu parallel zur B39 in Nord-Süd-Richtung und führt im Süden unbefestigt weiter nach Osten.

3.4 Technische Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet ist an die bestehende gängige technische Infrastruktur angeschlossen. Im Bereich der im Urbebauungsplan geplanten Wendeanlage befindet sich ein städtischer Mischwasserkanal.

3.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

Die Nahversorgung des Gebiets, z.B. im Bezug auf zulässige Wohnungen für Betriebsinhaber, kann über das umliegende Nahversorgungsangebot (z.B. Weinstraßen-Zentrum) sicher gestellt werden. Innerhalb des Gebiets befinden sich keine Betriebe für die örtliche Nahversorgung.

Sozioinfrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im Bebauungsplan-Geltungsbereich nicht. Nördlich des Plangebiets besteht ein Gebetshaus.

3.6 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen bedingt durch die Betriebstätigkeiten bestehender Gewerbebetriebe genauso ein wie die Immissionen der anliegenden Straßenverkehrsflächen.

3.7 Bodenverhältnisse

Das Gebiet befindet sich im Übergangsbereich von Haardtrand und Hügelland, wo vorwiegend sandige Bodentypen vorherrschen. Im Plangebiet sind die Böden in ihrer Gesamtheit anthropogen beeinflusst. Durch die ehemals landwirtschaftliche Nutzung wurden die Böden verdichtet und durch den Eintrag verschiedener Substanzen, z.B. zur Schädlingsbekämpfung oder Düngung, verändert. Der landwirtschaftliche Weg ist durch Asphaltierung teilweise versiegelt. Weitere nennenswerte versiegelte Flächen befinden sich im Bereich der ehemaligen provisorischen Wendeschleife (Flurstück

3700/66), der Straßenverkehrsfläche, der Zuwegung zur Ferngasstation (beide Flurstück 3700/63) und der Gabionenwand am nördlichen Rand des Plangebiets (Flurstück 3700/66).

Folglich ist eine natürliche Bodenumgebung im Geltungsbereich nicht vorzufinden, da die Böden stark überformt bzw. versiegelt sind.

Eine detaillierte Untersuchung des Bodens bzw. des Baugrunds fand für das Flurstück 3700/66 bereits statt. Daraus geht die grundsätzliche Eignung des Bodens für eine bauliche Nutzung hervor. Auch die bislang im Plangebiet selbst und dessen Umfeld vollzogenen tief- und hochbaulichen Maßnahmen belegen die grundsätzliche Tauglichkeit des Plangebiets als Baugelände.

Gemäß dem Altlastenkataster des Landes Rheinland-Pfalz besteht auf den Flächen des Plangebiets kein Altlastenverdacht. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet vor.

3.8 Flora, Fauna

Ende August des Jahres 2014 fanden zwei gutachterliche Begehungen des Flurstücks 3700/66 sowie der Randbereiche statt, welche in der Anlage zum Bebauungsplan-Entwurf dokumentiert sind (Ehrenberg Landschaftsplanung (2014/ 2016): „Bebauungsplan Naulott-Guckinsland V. Änderung Stadt Neustadt/ Weinstraße“, Kaiserslautern). Nach diesen Geländebegehungen erfolgten in Teilen Rodungen der Fläche. Da hierdurch keine essentiellen neuen Untersuchungskenntnisse bzw. ökologisch höherwertige Zustände zu erwarten sind, werden im Wesentlichen auf Grundlage der Potentialabschätzung nachfolgend die Erkenntnisse bzgl. der floristischen und faunistischen Untersuchungsergebnisse dokumentiert.

3.8.1 Vegetation

Zum Zeitpunkt der gutachterlichen Untersuchung Ende des Jahres 2014 herrschte im Plangebiet großteils ein Bewuchs mit einer dichten ruderalen Hochstaudenflur vor, welche sich regelhaft als arten- und blütenreich darstellte. Dieser Bewuchs erfolge im Nachgang der vormaligen Nutzung als Weinbaugelände nachdem die Weingärten entfernt wurden. Im Bezug auf die Flora war zum Zeitpunkt der Begehungen ein Vorkommen seltener oder geschützter Arten nicht erkennbar und nicht zu erwarten. Entlang der Bundesstraße befanden sich verschiedene Gehölze als straßenbegleitende Vegetation. Ab Ende des Jahres 2014 erfolgten Rodungen der Flächen und Rückschnitte der Gehölze in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, sodass die Fläche derzeit weitestgehend brach liegt. In den Randbereichen zur Bundesstraße sind auch nach den Rückschnitten mehrere Gehölze vorhanden. Für den Verlust an Vegetationsstrukturen in den Randbereichen der Bundesstraße sind Ausgleichspflanzungen außerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Die gutachterliche Potentialabschätzung führt folgende aspektbildende Arten für das Untersuchungsgebiet zum Zeitpunkt der Untersuchungen im Jahr 2014 auszugsweise auf:

Gehölzanflug, Jungwuchs

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Juglans regia* (Nussbaum)
- *Robinia pseudacacia* (Robinie)
- *Rosa spec.* (Rose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

Gräser und krautige Pflanzen

- *Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe)
- *Agropyron repens* (Gemeine Quecke)
- *Alopecurus myosuroides* (Acker-Fuchsschwanz),
- *Anagallis arvensis* (Acker-Gauchheil),
- *Arctium lappa* Große (Klette),
- *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer),
- *Artemisia vulgaris* (Gemeiner Beifuß),
- *Atriplex latifolia* (Spießblättrige Melde),
- *Calystegia sepium* (Zaunwinde),
- *Chenopodium bonus-henricus* (Guter Heinrich),
- *Cichorium intybus* (Wegwarte),
- *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel),
- *Cirsium vulgare* (Gemeine Kratzdistel),
- *Convolvulus arvensis* (Acker-Winde),
- *Crepis biennis* (Wiesen-Pippau).

Im Bereich der Verkehrsflächen sowie der gering großen Flächen östlich des Fußwegs findet sich keine beachtliche Flora und Fauna, da die Flächen großteils versiegelt oder bebautes/ baureifes Gelände sind.

3.8.2 Avifauna

Vor Rodung der Fläche diente diese insbesondere als Nahrungsraum für samenfressende Vogelarten, in geringem Maße auch als potentieller Niststandort. Nach Beräumung eines Großteils der Fläche sind als Brutplatz weitestgehend die randlichen Flächen mit den größeren Gehölzstrukturen von Relevanz für die Avifauna.

Wegen der Störungsintensivität bedingt durch die Lage des Plangebiets sind im Wesentlichen siedlungsholde, häufig vorkommende und nicht gefährdete Vogelarten zu erwarten. Folgende Vogelarten konnten im Zuge der Potentialabschätzung gesichtet werden:

- Hausrotschwanz (Paar mit Jungen);
- Sumpfrohrsänger (mit Sicherheit Brutvogel);
- Haussperling (Agg. Nahrungssuche >100 Ind.);
- Stieglitz (Agg. Nahrungssuche >100 Ind.);
- Hänfling (Einflug Nahrungssuche ~ 20 Indiv.);
- Grünfink (Agg. Nahrungssuche ~ 50 Indiv.);
- Star (Einflug Rast >200 Indiv.);
- Ringeltaube (Nahrungsgast, Überflug);

Potentiell möglich wäre das Areal für das Vorkommen des Rebhuhns und des Jagdfasans, aufgrund der äußeren Einflüsse durch die Bundesstraße und bestehende Gewerbebetriebe ist die Fläche dahingehend jedoch ungeeignet.

3.8.3 Herpetofauna

Das Plangebiet dient zu großen Teilen als Lebens- und Fortpflanzungsraum für die Mauereidechse. Im Zuge der Untersuchungen konnte ein Vorkommen der Zauneidechse nicht bestätigt werden, da die Begehungen am Jahresende erfolgten und zudem bei noch dichter Vegetation. Aufgrund der Beschaffenheit der Flächen, insbesondere im Kernbereich des Plangebiets wird jedoch von einem Vorkommen der Art ausgegan-

gen. Entsprechend erfolgte die Rodung der Fläche ohne tiefgreifenden Eingriff in den Boden.

Beide Eidechsenarten gelten gemäß der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Union, Anhang IV („Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen“) als streng geschützt.

3.8.4 Sonstige Artengruppen

Bei Untersuchung des Schmetterlingsbesatzes konnte lediglich der Kleine Kohlweißling festgestellt werden. Zudem besteht für die Fläche ein Potential als Lebensraum für verschiedene Heuschreckenarten wie die Langflügelige Schwertschrecke, die Gemeine Sichelschrecke und das Weinhähnchen.

3.9 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der geplanten Zone III b des Wasserschutzgebiets Ordenswald. Die betreffende Rechtsverordnung befindet sich derzeit im Festsetzungsverfahren.

3.10 Eigentumsverhältnisse

In Privateigentum befindet sich das Flurstück 3700/66. Im Übrigen ist die Stadt Neustadt an der Weinstraße Eigentümerin der Flurstücke im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung.

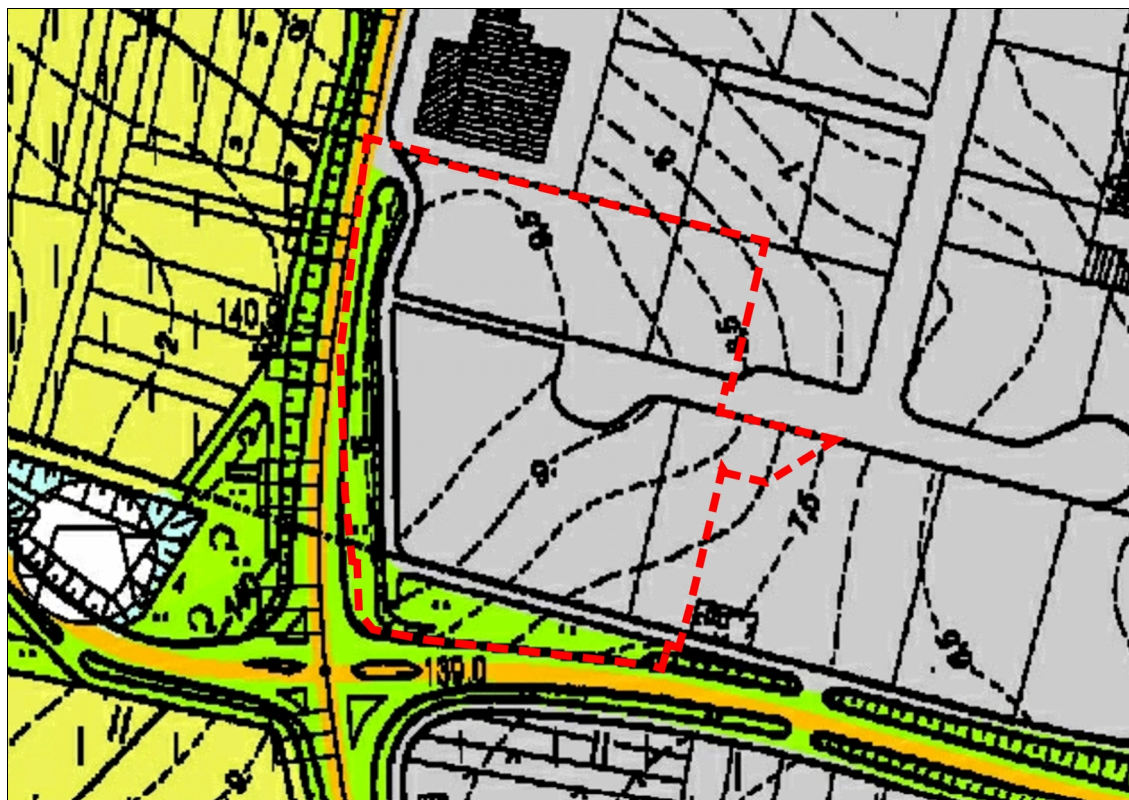
4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der für das Plangebiet wirksame „Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar“ weist den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung in der Raumnutzungskarte in Gänze als bestehende „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ aus. Die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung entsprechen im Bezug auf die Raumnutzung den Zielen der Raumordnung, insbesondere hinsichtlich der Themen Innenentwicklung und Arbeitsplatzkonzentration in zentralen Orten.

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit 24.09.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellt im Plangebiet zu großen Teilen eine „gewerbliche Baufläche“ dar. Lediglich die unmittelbar an die Bundesstraße grenzenden Flächen sind als „bestehende Grünfläche - privates/ öffentliches Grün“ dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße, unmaßstäblich, genordet.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im Bereich nördlich des Plangebiets vorherrschende Talwinde als für die Durchlüftung des Siedlungskörpers geeignet dar. „Keine den Bestand überragenden Bauten“ sowie eine „Bebauung längs zur Windrichtung“ werden diesbezüglich als Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen genannt.

Der Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ V. Änderung wird gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Darstellung der Grünflächen im Flächennutzungsplan wird jedoch nicht als Flächenfestsetzung in den Bebauungsplan übertragen, zumal auf Ebene des Flächennutzungsplans keine parzellenscharfe Festlegung erfolgt, sondern ein Interpretationsspielraum der Darstellungen gegeben ist. Dennoch erfolgt die Sicherung von Grünstrukturen durch die Festsetzung zu erhalten der Bäume gerade auf diesen Flächen. Weiterhin erfolgen Festsetzungen zur Durchgrünung der Gewerbegebietsflächen (min. 20 %), zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie einer Ausgleichsfläche, um die ökologische Qualität der Planung zu sichern.

4.3 Bestehende Bauleitpläne

Seit Inkrafttreten des Urbebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ im Jahr 1989 (rückwirkend durch Ausfertigung im Jahr 1992) wurden in dessen Plangebiet diverse Änderungen und Überplanungen vorgenommen. Für den Geltungsbereich der vorliegenden fünften Änderung ist der zeichnerische Teil des Urbebauungsplans verbunden mit der Änderung der Textlichen Festsetzungen (II. Änderung) aus dem Jahr 2002 wirksam.

Der Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ und die Textlichen Festsetzungen der II. Änderung, setzen zwei durch einen Fuß- und Radweg und eine öffentliche Straßenverkehrsfläche (Wendehammer) getrennte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO fest. Diese „Gewerbegebiete mit (Nutzungs-) Einschränkungen“ (GE 2) lassen nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe im Allgemeinen, Einzelhandelsbetriebe jedoch nur für Kraftfahrzeug- und Kfz-Zubehör-Handel, sowie für Baustoffe, Bauelemente, Baugeräte und -werkzeuge, Lagerhäuser und Lagerplätze, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu.

Darüber hinaus sind verschiedene Nutzungen, wie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sportliche, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten wie Diskotheken und Tanzlokale ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind jedoch andere Vergnügungsstätten und öffentliche Tankstellen.

Wesentliche Maßkennziffern des wirksamen Bebauungsplans ergeben sich aus den in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl. Der nördliche und östliche Abschnitt sind dabei als Gebiete mit drei Vollgeschossen, maximalen Trauf- und Firsthöhen von 11 m bzw. 13,50 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl 1,5. Innerhalb des südlichen Abschnitts, in welchem höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen werden, erfolgte die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m und einer Firsthöhe von 10 m. Die Grundflächenzahl beträgt 0,6, die Geschossflächenzahl 1,2.

Am westlichen Rand des Änderungsbereichs wurde im Urbebauungsplan ein Fuß- und Radweg mit Begrünung, im Süden eine Fläche für Straßenbegleitgrün festgesetzt. Unmittelbar nördlich des Straßenbegleitgrüns ist eine Fläche zur Belastung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten eingetragen.

Der Urbebauungsplan enthält überdies diverse weitere Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften. Er sieht entsprechend der möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft Ausgleichsmaßnahmen vor und setzt diese fest.



Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ V. Änderung, unmaßstäblich, genordet.

4.4 Denkmalpflege

Kulturdenkmäler und Denkmalzonen der Denkmaltopographie des Landes Rheinland-Pfalz, ebenso sonstige denkmalpflegerische Schutzgebiete und -objekte, wie z.B. Na-

turdenkmale, befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

4.5 Sonstige Fachplanungen

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

5 Erfordernis und Ziel der Planung

Im Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße besteht eine hohe Nachfrage nach gewerblichem Bauland. Gleichwohl sind in der Stadt nur noch Gewerbeflächen von geringer Größe verfügbar. Insbesondere die Vermarktung privater Flächen gestaltet sich in vielen Fällen als schwierig. In städtischem Eigentum befinden sich nur noch wenige Flächen von geringer Größe. Dies hat nicht nur zur Folge, dass Neuansiedlungen externer Gewerbetreibender in Neustadt an der Weinstraße deutlich erschwert werden oder scheitern, sondern birgt zudem die Gefahr des Abwanderns bereits in der Stadt Ansässiger, da deren Standortanforderungen nicht bedient werden können. Neben der Entwicklung weiterer Bauflächen „auf der Grünen Wiese“ im Rahmen der landes- und regionalplanerischen Vorgaben, besteht die Möglichkeit, bestehende Gewerbeflächenreserven möglichst optimal auszunutzen. Eine Möglichkeit hierzu ist im Gewerbegebiet „Naulott-Guckinsland“ gegeben, da ehemals im Besitz mehrerer Eigentümer befindliche Flächen nun im Eigentum desselben Eigentümers sind. Insbesondere durch die Verkürzung der Wendeanlage im Südwesten der Europastraße können neben den eingesparten Flächen für die öffentliche Erschließung in diesem Bereich größere Flächen als gewerbliches Bauland nutzbar gemacht werden. Hierfür ist eine Anpassung der bestehenden Bauleitplanung von Nöten, denn die derzeit wirksamen Festsetzungen lassen die avisierte Gewerbeflächenenerweiterung nicht zu. Zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielvorstellungen ist daher gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist eine Bebauungsplans-Änderung erforderlich.

Ziel der Planung ist es, in einem bereits seit mehreren Jahrzehnten als Gewerbegebiet ausgewiesenen Areal die flächenmäßige Nutzbarkeit als Gewerbebauland im Sinne der Innenentwicklung zu erhöhen. Zur Zielerreichung soll im Wesentlichen die Ausweitung der Festsetzung von Gewerbegebietsflächen erfolgen. Dabei sind die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans zu überprüfen und soweit erforderlich anzupassen. Im Zuge der Planänderung werden alle bestehenden Festsetzungen hinsichtlich heutiger Planungsziele hinterfragt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Angebotsplanung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB vorgenommen.

6 Städtebauliche Konzeption

Um die innerhalb der gewerblichen Bauflächen gebotene Flexibilität von Ansiedlungen im Sinne der Angebotsplanung zu gewährleisten, liegt der Planung kein kleinteiliges städtebauliches Konzept zu Grunde. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität, soweit dies im Zuge der Bauleitplanung möglich und geboten ist, erfolgt die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise und verschiedenen Kennziffern des Maßes der baulichen Nutzung. Dabei finden insbesondere die Lage des Plangebiets am Stadtrand und die umliegenden bereits bestehenden oder auf Grundlage wirksamen Baurechts zulässigen Vorhaben Berücksichtigung. Im Bezug auf die Bauhöhen wird daher auch aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit eine Erweiterung der im Umfeld maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht angestrebt. Die Verbindung der Maßkennziffern mit den Übrigen im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen, z.B. zur Begrünung oder zu Baumpflanzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften stellt insgesamt die städtebauliche Qualität auf Ebene der Bauleitplanung sicher, in-

dem sich die genannten Festsetzungen im Wesentlichen an den im Umfeld bestehenden orientieren.

7 Prüfung von Standortalternativen

Da die Planung darauf abzielt, im Bestand im Sinne der Innenentwicklung vorhandene gewerbliche Baulandreserven zu erweitern und zu aktivieren, werden mögliche Planungsstandorte bereits eingeeengt. Allein die veränderten Eigentumsverhältnisse stellen die erforderliche Prämisse dar, um an dieser Stelle planerisch tätig zu werden. Bei mehreren Einzeleigentümern wäre die Sicherstellung der Erschließung der kleinteiligen Grundstücksstruktur nach wie vor erforderlich und auf eine Verkürzung der Wendeanlage zu verzichten. Die seinerzeit aus der Baulandumlegung resultierende Aufteilung der Flurstücke ist nun nicht mehr gegeben und fast die gesamte Fläche im Einzeleigentum.

Diese Einzeleigentümerin plant die Realisierung eines Autohauses zum Handel mit Kraftfahrzeugen, Zubehör und anhängigen Nutzungen, was im Urbebauungsplan bereits grundsätzlich zulässig ist. Hinsichtlich dieser Nutzungen sowie der weiteren gemäß der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen hat die grundsätzliche Standorteignung seither keine wesentliche Änderung erfahren, sodass der vorliegende Standort nach wie vor als geeignet zu betrachten ist, auch wenn die derzeitigen Pläne, ein Autohaus zu realisieren, lediglich eine mögliche Alternative zur Nutzung des Geländes darstellen. Eine Ausweitung der Bauflächen, nicht nur um die kürzer angelegte Wendeanlage, sondern auch die östlichen und nördlichen Randbereiche der Bundesstraße, trägt zur Aufwertung der Standorteignung bei.

Der gewählte Standort ist im Zuge der Angebotsplanung der Innenentwicklung zuträglich und folgt dem bundesbaugesetzlichen Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

8 Planinhalt und Festlegungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

In Orientierung an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ wird die zulässige Art der baulichen Nutzung festgesetzt und die grundsätzliche Plankonzeption als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen beibehalten. Gleichwohl erfolgt nach Prüfung der zu Grunde liegenden Bestandfestsetzungen in Teilen eine Anpassung an die Neuplanung.

Im Wesentlichen bleiben die allgemein zulässigen Nutzungen gleich, die Formulierungen werden jedoch an den Duktus der Baunutzungsverordnung angepasst und geringe Änderungen vorgenommen.

Nach wie vor sollen öffentliche Tankstellen im Plangebiet unzulässig sein, da im unmittelbaren Umfeld bereits eine Tankstelle besteht und Tankstellen Nutzungen mit geringeren Flächenkennziffern (Beschäftigte/ m²) darstellen. Gleichwohl soll die Planung die Nutzung von alternativen Energieträgern fördern, wonach derartige Tankstellen als allgemein zulässig festgesetzt werden. Diese Anlagen sind genauso wie die zulässigen Betriebstankstellen i.d.R. geringer dimensioniert und gehen mit weniger starken Beeinträchtigungen des Umfelds einher, auch da angeschlossene Verkaufsräume, z.B. für Lebensmittel, unzulässig sind.

Die Begrenzung der Arten der zulässigen Einzelhandelsbetriebe erfolgt auf Grundlage der in der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aufgeführten Sortimente und entspricht den Sortimenten der zu Grunde liegenden Bauleitplanung des Urbebauungsplans. Das Sortiment „Kraftfahrzeuge“ ist in der Einzelhandelskonzeption für Neustadt an der Weinstraße nicht aufgeführt. Die Aufnahme dieses Sortiments geht jedoch konform zu den Festlegungen der Einzelhandelskonzeption.

Es handelt sich hierbei um ein nicht-innenstadtrelevantes bzw. nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevantes Sortiment. Um z.B. den Verkauf von Waren zu ermöglichen, die im Zusammenhang eines zulässigen Gewerbebetriebs angeboten werden sollen (z.B. Motorradkleidung oder sonstige Textilien in einem Betrieb zum Handel mit Motorrädern, Verkauf von vor Ort produzierten Waren), sind Verkaufsflächen von geringer Größe für derartige Waren im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt, auch wenn sie nicht unter die allgemein zulässigen Sortimente fallen. In geringem Maße sind somit auch innenstadtrelevante Sortimente zulässig. Der gewählte Wert von 50 m² wird dabei gleichermaßen als hinreichend für die Belange des jeweiligen Betriebs, wie auch behutsam im Bezug auf den gesamtstädtischen Einzelhandel betrachtet. Im Übrigen soll durch den Ausschluss der innenstadtrelevanten bzw. innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente verhindert werden, dass wesentliche Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche unterbleiben.

Die Begrenzung der Geschossfläche für Einzelhandelsbetriebe entfällt im Vergleich zum Urbebauungsplan, da im Kernsortiment ausschließlich nicht-innenstadtrelevante Sortimente zulässig sind, welche grundsätzlich keine wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche befürchten lassen. Durch die geringe Größe der zulässigen Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Waren ist dies ebenso nicht zu befürchten. Aufgrund des Ausschlusses von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll auch der kleinteilige Verkauf derartiger Waren (z.B. Lebensmittel) verhindert werden. Diese Waren werden im nahegelegenen „Weinstraßen-Zentrum“ in hinreichendem Maße angeboten.

Auch ohne Begrenzung der Geschossfläche/ Verkaufsfläche für den zulässigen nicht-innenstadtrelevanten Einzelhandel sind keine wesentlich größeren Auswirkungen durch die Planung zu erwarten als auf Grundlage des Urplans - aus Sicht des Einzelhandels nicht, da die großflächig zulässigen Sortimente nur ausgewählte nicht-innenstadtrelevante Warengruppen umfassen, welche im Urplan in Kumulation/ Agglomeration mehrerer Betriebe auch auf größeren Flächen zulässig sind. Im Bezug auf Immissionen wird insbesondere durch die Geräuschkontingentierung sicher gestellt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen dahingehend unterbleiben.

Speditionen und Logistikzentren werden nicht mehr per se aus den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen wie dies noch im Urplan der Fall war. Derartige Nutzungen können in verträglichem Maße, insbesondere hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente realisiert werden, insbesondere wenn sie eher atypische Immissionen erzeugen. Die Lärmkontingentierung wird dabei als hinreichend erachtet, um die im zu Grunde liegenden Bebauungsplan unerwünschten Nutzungen auszuschließen. So werden kleinere Unternehmen oder Standorte derartiger Nutzungen nicht in Gänze aus dem Plangebiet ausgeschlossen.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Betriebswohnungen bleibt nach wie vor ausnahmsweise zulässig, was der grundsätzlichen Vorgabe des Nutzungskatalogs gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO entspricht. Dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Diskotheken und Tanzlokale als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden, entspricht den ursprünglichen Festlegungen des Bebauungsplans. Ein Änderungserfordernis ist diesbezüglich nicht gegeben. Gleichwohl ist insbesondere bei Realisierung dieser Nutzungen zu belegen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die Nutzung selbst oder durch die Nutzung auf das Umfeld entstehen.

Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution usw. werden als unzulässig festgesetzt, um hierdurch städtebaulich negative Effekte und Entwicklungen im Geltungsbereich und seiner Nachbarschaft mit gewerblichen Betrieben, Dienstleistung und Betriebswohnen zu vermeiden. Die genannten nicht zulässigen Nutzungen werden als ungeeignet für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans angesehen. Neben den negativen Einflüssen auf örtliche Einrichtungen bzw. deren Nutzer soll verhindert werden, dass der Standort durch

negative Wirkungen auf das Umfeld abgewertet wird. Schädliche Einwirkungen auf die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnnutzung werden zudem verhindert. Gleiches gilt für die unzulässigen Vergnügungsstätten. Im Sinne der Angebotsplanung bleiben nur Diskotheken und Tanzlokale ausnahmsweise zulässig. Auch wenn deren Realisierung potentiell mit ähnlichen Beeinträchtigungen einhergeht wie die ausgeschlossenen Nutzungen, verbleiben diese aus Gründen der Stadtentwicklungsziele als zulässig im Bebauungsplan. Aufgrund der prädestinierten Lage am Rande des Siedlungskörpers in Anbindung an den überörtlichen Straßenverkehr mit der Möglichkeit einer direkten Zu- und Abfahrt entlang der Bundesstraße und den fußläufig erreichbaren Haltepunkt des Schienenverkehrs (Neustadt-Süd), kommt dem Standort diesbezüglich eine erhöhte Qualität zu. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße verfügt über wenige vergleichbarer Standorte, daher soll an dieser Stelle die Möglichkeit zur Umsetzung von Vorhaben auch zur Freizeitgestaltung erhalten bleiben.

Autohöfe und Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial) werden analog zu den bestehenden Festsetzungen auch im Änderungs-Bebauungsplan ausgeschlossen. Ein Änderungserfordernis besteht hier ebenso nicht, zumal das Plangebiet einen Teil der Stadteingangs- bzw. -ausgangslage bildet und potentielle städtebauliche Negativeffekte dieser Nutzungen hier weitestgehend vermieden werden sollen.

Zur Berücksichtigung der schalltechnischen Belange des Bebauungsplans werden aufgrund Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Modus Consult (2016): „Stadt Neustadt an der Weinstraße, V. Änderung Bebauungsplan Naulott-Guckinsland, Fachbeitrag Schall“, Karlsruhe.) Festsetzungen zum Umgang mit dem Verkehrs- und Gewerbelärm getroffen. Während die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm schutzwürdige Bereiche innerhalb des Plangebiets von externen Immissionen bewahren sollen, zielen die Festsetzungen zum Gewerbelärm auf den Schutz des Umfelds aufgrund durch die Planung zulässiger Vorhaben ab. Um den Gewerbelärm des Plangebiets auf ein verträgliches Maß gemäß der Vorgaben der TA Lärm zu begrenzen, empfiehlt die schalltechnische Untersuchung eine Geräuschkontingentierung für das Plangebiet festzusetzen. Die negativen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sollen durch passive Schallschutzmaßnahmen in unterschiedlichen Lärmpegelbereichen in den Rahmen der Grenzwerte nach der DIN 18005 hinreichend abgemildert werden. Bzgl. beider Lärmarten sieht der Bebauungsplan entsprechende Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen vor, sofern die verfolgten Schutzziele nachweislich auch anderweitig erreicht werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung nimmt die Grenzen des Urbebauungsplans auf. Dabei werden gebietsweit zwei Vollgeschosse als maximal zulässig festgesetzt und die entsprechenden Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) übernommen. Auch die Höhenfestlegung bezieht sich auf eine Zweigeschossigkeit wie im Urplan. Dabei erfolgt die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen jedoch in Werten über Normal Null. Dies wird als nachvollziehbare Festsetzung erachtet, da keine Relation zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche oder natürlichen Geländeoberfläche herzustellen ist. Faktisch lässt die vorliegende Bebauungsplan-Änderung in etwa die gleiche Höhenentwicklung wie im Umfeld im Bezug auf eine zweigeschossige Bebauung zu, da die Höhenfestsetzungen aus denen des Urplans abgeleitet wurden. Im Sinne der Festsetzungen des Urplans, wären im Plangebiet eine Traufhöhe von ca. 146,40 m ü. NN und eine Firsthöhe von ca. 148,90 m ü. NN zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe wurde mit 149,00 m ü. NN folglich nahezu identisch festgesetzt. Für die Traufhöhe erfolgte eine Erweiterung auf 147,00 m ü. NN, um insbesondere bei Bauten mit flachen Dächern mehr Spielraum bei der Ausnutzung der Gebäude (z.B. von Lagern) zuzulassen. Eine wesentliche Veränderung der zulässigen städtebaulichen Gestalt ist durch die Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe nicht zu erwarten.

Zuvor war in Teilen des Plangebiets eine Dreigeschossigkeit zulässig. Diese Abstufung wird im Geltungsbereich nicht mehr vorgenommen, um der städtebaulich sensiblen Ortsrandlage im Kreuzungsbereich der Bundesstraße Rechnung zu tragen. Eine städtebaulich nicht erwünschte Ausnutzung der zulässigen Geschossfläche in Form von hohen Bauwerken wird durch die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen verhindert und eine moderate Erhöhung der Traufhöhe gerade vor dem Hintergrund der teilweisen Zurücknahme der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als vertretbar erachtet.

Untergeordnete Bauteile dürfen die zulässigen Firsthöhen in einem städtebaulich verträglichen Maß überschreiten. Somit können falls erforderlich z.B. technische Aufbauten zur Nutzung von erneuerbaren Energien auch über dem Niveau der maximal zulässigen Firsthöhen errichtet werden. Gleichzeitig ist durch die Begrenzung der zulässigen Höhe der Überschreitung und des Anteils an der jeweiligen Dachfläche sichergestellt, dass hiervon keine maßgeblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt zu erwarten sind.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Wie auch im nicht von der Änderung betroffenen Bereich des Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ ist das Errichten von Baukörpern mit einer Länge von mehr als 50 Metern zulässig. Ein Änderungserfordernis ist hier nicht erkennbar und eine hier nicht erforderliche Grenzbebauung wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen verhindert. Die potentiell zulässigen großen Baukörper in Bezug auf deren Länge und Breite ermöglichen in Verbindung mit den zulässigen Maßkennziffer und den zulässigen Nutzungen eine angemessene städtebauliche Entwicklung für ein derart geprägtes Gewerbegebiet.

Der Festsetzung der Baugrenzen in der Planzeichnung liegt kein dezidiertes städtebauliches Konzept zu Grunde. Vielmehr soll die im Zuge der Angebotsplanung angemessene Flexibilität bei der Entwicklung der Gewerbegebietsflächen gleichsam ermöglicht werden wie eine bestmögliche Ausnutzung der Flächen im Sinne der Innenentwicklung. Dabei verortet sich die westliche Baugrenze folgernd aus der 20 m breiten Bauverbotszone ab dem befestigten Fahrbahnrand der bestehenden Bundesstraße. Im Süden folgt nach Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Abstand von 4 m beiderseits der bestehenden Gasfernleitung als Schutzstreifen. Dieser Abstand sowie im weiteren östlichen Verlauf abermals die Grenze der Bauverbotszone, dienen als Grundlage für die Festsetzung der Baugrenzen in diesem Abschnitt. Im Osten bleiben die Baugrenzen nahezu in Gänze drei Meter von den öffentlichen Flächen zurück. Eine Ausnahme bildet der Bereich des ca. 13 m langen nordwestlichen Abschnitts der Wendeanlage. Ein Rücksprung der Baugrenze auf den privaten Flächen wird hier nicht vorgenommen. Dies, da der Möglichkeit zur Bildung von klaren Raumkanten auf den Privatgrundstücken und der Ausnutzung der Grundstücke eine größere Bedeutung beigemessen wird.

In den Übergangsbereichen zu den nicht von der Änderung betroffenen Abschnitten des Bebauungsplans Naulott-Guckinsland werden die Baugrenzen derart festgesetzt, dass harmonische Anschlüsse an die bestehenden Baugrenzen entstehen.

Die Festsetzung des Urplans, innerhalb der Baugrenzen einen Abschnitt von 5 m Breite entlang den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen nicht zu überbauen, wird im Sinne der Innenentwicklung zur besseren Nutzbarkeit der Bauflächen nicht in den Änderungsbebauungsplan übernommen. Unbenommen hiervon gelten die landesbauordnerischen Abstandserfordernisse.

8.4 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung bestehende Verkehrsflächen werden gemäß dem Bestand in die Festsetzungen übernommen. Dies betrifft die Wendeanlage als öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie die Zuwegung zur gebietsexternen Ferngasstation, welche als Fuß- und Radweg festgesetzt wird. Entsprechend ergibt sich auch deren Dimensionierung. Die übrigen im Urplan festgesetzten Verkehrsflächen entfallen.

Ein nach Osten versetzter Wendehammer ist - im Vergleich zu den Festsetzungen des Urbebauungsplans - hinreichend, um die angrenzenden Gewerbeflächen zu erschließen. Da die unmittelbar westlich an die Wendeanlage angrenzenden Flächen einem einzelnen Eigentümer gehören, ist die noch im Urbebauungsplan vorgesehene Erschließung mehrerer Bauplätze nicht mehr erforderlich. Daraus folgend stehen insgesamt größere Flächen zur Nutzung als gewerbliches Bauland zur Verfügung, während öffentliche Erschließungsanlagen, insbesondere im Bezug auf deren Herstellungs- und Unterhaltskosten eingespart werden können. Die Anlage des nach Osten versetzten Wendehammers ist im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen der Europastraße bereits genauso erfolgt wie eine hiervon nach Süden verlaufende Zuwegung der Ferngasstation.

Entlang der Bundesstraße 39 verläuft derzeit ein landwirtschaftlicher Weg, welcher durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Flächen und die Umnutzung in ein Gewerbegebiet in diesem Bereich bereits seit längerem seine Funktion weitestgehend verloren hat. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Abschnitt dieses Wegs wurde im Urplan als „Fuß- und Radweg mit Begrünung“ festgesetzt. Der weitere Verlauf nach Osten wurde als Straßenbegleitgrün festgesetzt. Durch die unmittelbare Lage des Wegs an der Bundesstraße sowie aufgrund der Begrenzung durch die Bahnlinie im Osten und die hieraus resultierenden fehlenden bzw. gefährlichen Verbindungs- und Quermöglichkeiten, kommt dem Weg auch für den Fuß- und Radverkehr keine nennenswerte Bedeutung mehr zu. Eine Erweiterung des Wegs nach Osten, um eine Verbindung zum Weinstraßen-Zentrum zu schaffen erscheint derzeit als unrealistisch. Eine Querung der Bahnlinie ist aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Vorausgesetzt eine solche Querung wäre möglich, so befinden sich die Flächen östlich der Bahnlinie und nördlich der Bundesstraße zudem in privatem Eigentum. Des Weiteren sind diese Privatflächen im wirksamen Bebauungsplan „Chemnitzer Straße (Neufassung und Erweiterung), Teil West“ als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (sog. Ausgleichsflächen) festgesetzt, bestehen als solche und sind dahingehend erforderlich. Bereits westlich der Bahnstrecke eine Verbindung nach Norden in Richtung des Park-and-Ride-Parkplatzes des Bahnhofpunkts Neustadt-Süd herzustellen, erfordert ebenfalls den Zugriff auf private Flächen. Eine Verbesserung der Ost-West-Verbindung für den Fuß- und Radverkehr zwischen dem „Hambacher Kreuz“ (Kreuzung Dr.-Siebenpfeiffer-Straße und B39/ Landauer Straße) kann kurz- bis mittelfristig über eine Verbesserung der Querungssituation der Dr.-Siebenpfeiffer-Straße in Kombination mit einer Aufwertung im Bereich des Europakreisels erfolgen, um in das Gewerbegebiet und über den Bahnhofpunkt-Süd in das Weinstraßen-Zentrum zu gelangen. Die entsprechenden Flächen stehen hierfür bereits zur Verfügung bzw. sind teilweise hinreichend ausgebaut. Insbesondere die Variante, bereits westlich der Bahnstrecke eine Trasse für den Fuß- und Radverkehr nach Norden herzustellen, erscheint als zusätzliche Verbindung im Vergleich zur Ertüchtigung/ Verbesserung der bestehenden Wegeverbindung insbesondere im Hinblick auf die hierfür aufzuwendenden finanziellen Mittel unverhältnismäßig. Dies auch im Bezug auf die eingesparte Streckenlänge (ca. 300 m), die Verkehrssicherheit (Querung „Hambacher Kreuz“) sowie im Kontext des auf gesamtstädtischer Ebene derzeit in Erarbeitung befindlichen Radverkehrskonzepts, gerade im Hinblick auf die Priorisierung der Maßnahmen zur Aufwertung des Radverkehrs.

Um langfristig eine direktere Verbindung vom „Hambacher Kreuz“ in das Weinstraßen-Zentrum zu ermöglichen, stehen zudem südlich der Bundesstraße in West-Ost-Verbindung Landwirtschaftswege zur Verfügung. Gleichwohl ist auch hier die Querung der Bahnlinie ungeklärt. Folglich sind die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen, welche unmittelbar an die Bundesstraße angrenzen, für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr nicht zwingend erforderlich und werden daher als Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Aus den gleichen Gründen ist auch die Herstellung des im rechtswirksamen Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ in Verlängerung der Stichstraße festgesetzten, jedoch nicht realisierten Fuß- und Radwegs nicht erforderlich. Auch diese Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Erörterung dieser Planungen hat im Vorfeld im städtischen Arbeitskreis Radverkehr stattgefunden.

Um eine zusätzliche Zu- und Abfahrt entlang der Bundesstraße schaffen zu können, wird ein 60 m langer Abschnitt von dem im Übrigen festgesetzten Verbot eines Anschlusses an die Bundesstraße ausgenommen. Die Länge bemisst sich dabei auf Grundlage ggf. zu errichtender zusätzlicher Fahrstreifen, welche innerhalb des Plangebiets liegen können und ggf. erforderlicher weiterer Maßnahmen im Zuge der Realisierung. Gleichwohl ist lediglich eine Zu- und Abfahrt zulässig. Zum Zeitpunkt der Planerstellung ist vorgesehen, durch entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Linksabbiegen in das Plangebiet sowie aus dem Plangebiet heraus verhindert wird (z.B. durch nicht überfahrbare Fahrbahntrenner). Die Planungen hierzu und die Nutzung der Zu- und Abfahrt sind frühzeitig mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen und stehen unter dem Vorbehalt einer Genehmigung bzw. einer Sondernutzungserlaubnis dessen. Durch Anlage einer zusätzlichen Zu- und Abfahrt sollen die gebietsbezogenen Ziel- und Quellverkehre entzerrt werden und sich auf die Bundesstraße und die Europastraße verteilen. Die neue Zu- und Abfahrt kann dabei die aus Süden kommenden Verkehre sowohl zur Anlieferung, als auch von Kunden und Beschäftigten aufnehmen. Eine öffentliche Zufahrt auch für die weiter östlich gelegenen Flächen des Gewerbegebiets ist dabei nicht vorgesehen. Durch die Entfernung von den nächstgelegenen nördlichen und südlichen Knotenpunkten, das geplante Realisieren eines weiteren Fahrstreifens und die Verhinderung des Linksabbiegens sind Negativeffekte auf die bestehende Verkehrssituation nicht zu befürchten. Eine Eintragung der relevanten Sichtdreiecke entlang der Bundesstraße erfolgte in die Planzeichnung nicht, da die genaue Verortung der zulässigen Zu- und Abfahrt derzeit nicht feststeht und der Bebauungsplan zudem einen Spielraum bzgl. der genauen Lage lässt.

8.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Gebäuden - werden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als zulässig festgesetzt, um z.B. entstehende Stellplatzbedarfe flexibel umsetzen zu können. Von einer Anfahrbareit der Stellplätze direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen wird dabei abgesehen, um Such- und Rangierverkehre nicht im öffentlichen Raum entstehen zu lassen. Es ist anzumerken, dass insbesondere die in der Bauverbotszone der Bundesstraße liegenden Grundstücksflächen grundsätzlich von baulichen Anlagen freizuhalten (vgl. § 9 Bundesfernstraßengesetz) sind. Nach Zustimmung des zuständigen Landesbetriebs Mobilität können hiervon ggf. Ausnahmen zugelassen werden. Um die in Rede stehenden Flächen im Sinne einer gewerbegebietstypischen Nutzung hinreichend ausnutzen zu können, soll folglich die Gelegenheit einer Nutzung der Randbereiche zur Bundesstraße grundsätzlich möglich sein. Gleiches gilt auch für den Schutzbereich der Gasfernleitung, welcher jedoch von Gebäuden u.ä. freizuhalten ist. Gebäude, Garagen usw. sind aus städtebaulichen Gründen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig, um die Randbereiche weitestmöglich von größeren baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Ausnahme hiervon bilden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Diese sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da im Bebauungsplan keine Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen des Gebiets festgesetzt sind und diese

Anlagen wesentliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt des Areals nicht befürchten lassen. Die Nutzung von erneuerbaren Energien innerhalb des Plangebiets wird zudem befürwortet und durch die Festsetzungen erleichtert. Um eine harmonische Einbindung in die Höhenstruktur zu gewährleisten, erfolgt auch hier eine Höhenbegrenzung.

8.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Der Bebauungsplan trifft zur Erfüllung der die Umweltbelange betreffenden Anforderungen an die Bauleitplanung, insbesondere zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft und zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben die entsprechenden Festsetzungen.

Die Vorgaben zum behutsamen Eingriff in Grund und Boden sind insbesondere der Winterruhe der Zauneidechse geschuldet, da sich die Tiere hierfür in den Boden eingraben.

Da durch die zulässigen Eingriffe geschützte Arten wie die Zaun- und Mauereidechse wesentlich gestört, getötet und ihre Habitate zerstört bzw. irreversibel geschädigt werden könnten, werden weitere Festsetzungen getroffen, um das Eintreten der Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern. Erforderliche Flächen zur Herstellung von Ersatzlebensräumen werden in Anlehnung an die diesbezüglichen Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung (Ehrenberg Landschaftsplanung (2014/ 2016): „Bebauungsplan Naulott-Guckinsland V. Änderung Stadt Neustadt/ Weinstraße“, Kaiserslautern) im Bebauungsplan gesichert. Der Bebauungsplan trifft gleichsam entsprechende Maßnahmen-Festsetzungen.

Die Festsetzungen zu Bepflanzungen sind großteils an denen des Urbebauungsplans orientiert und erfolgen aus ökologischen sowie gestalterischen Gründen. Zur Ermittlung der Anzahl anzupflanzender Bäume wurde im Urbebauungsplan zum einen auf die Grundstücksfläche, zum anderen auf die Anzahl der Stellplätze abgestellt. Bei Umsetzung von Bauvorhaben war bislang jeweils der entstandene höhere Wert nachzuweisen, da bei einer Kombination beider Regelungen eine unverhältnismäßige hohe Anzahl an Baupflanzungen entstand. Daher orientiert sich die Anzahl anzupflanzender Bäume in der vorliegenden Änderung nur noch an der Grundstücksfläche, um unabhängig von der Stellplatzmenge auf allen Grundstücken verhältnismäßig gleiche Baumpflanzungen zu erreichen. Zwar wurden die im Urbebauungsplan enthaltenen Flächen für einen Fuß- und Radweg mit Begrünung und Straßenbegleitgrün aufgegeben (vgl. Ziffer 6.4), um insbesondere die Ausnutzbarkeit der Fläche als Gewerbebauland zu erhöhen, jedoch sind nun im Vergleich zur vorigen Planung elf zu erhaltende Bäume zwingend festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung 20 % der Flächen freizuhalten und zu begrünen sowie je nach Grundstücksfläche zusätzliche Baumpflanzungen vorzunehmen, werden diese Festsetzungen als hinreichend erachtet, um die unterschiedlichen Ansprüche (Flächenverfügbarkeit und Einsehbarkeit von Gewerbe/ Handel sowie Ökologie/ Gestaltung) an die überplanten Flächen in Einklang zu bringen.

8.7 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich der hierfür festgesetzten Flächen verlaufen Gashochdruckleitungen der Creos Deutschland GmbH. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind, sofern nicht bereits vorhanden, privatrechtlich zu sichern. Das Recht auf Betrieb, Verlegung, Instandsetzungen der Leitungen usw. muss dabei die Betretung bzw. das Befahren der Fläche zu diesen Zwecken beinhalten, jedoch kein generelles Geh- und Fahrrecht zu jedweden Anlässen. Die erforderlichen Flächenbreiten sind mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Im Vorfeld jedweder Eingriffe in den Boden im Bereich der festgesetzten

Fläche bzw. den Schutzbereichen der Gasleitungen ist eine Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH bzw. dem zuständigen Versorgungsträger vorzunehmen. Auf etwaige Gefahren bei unsachgemäßem Eingriff in die betreffenden Bereiche wird hingewiesen.

8.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO)

Die Festsetzungen zur Dachneigung wurden im Vergleich zum Urplan vereinfacht, der maximale Wert von 25 Grad jedoch übernommen, um Neubauvorhaben im Plangebiet entsprechend dem Umfeld einbinden zu können.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung herrschen in erster Linie die als zulässig festgesetzten Dachformen vor. Um im Bereich des Ortsrands die Hauptbaukörper entsprechend zu entwickeln, erfolgen die - an den Urplan angelehnten - Festsetzungen.

Die vorgeschriebene Nutzung von Dach- und Fassadenflächen wird aus klimatologischen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. grundsätzlich beibehalten. Es erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen bzgl. Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen und der Nutzung von Photovoltaikanlagen u.ä. im Vergleich zum Urplan. Bis zu einer Neigung von 15 Grad sind Dächer meist ohne zusätzliche Maßnahmen dauerhaft begrünbar. Eine zu kleinteilige Fassadenbegrünung wird als zu uneffizient erachtet. Daher erfolgt die Festlegung von Mindestgrößen der jeweiligen Fassadenabschnitte. Die vorgenommene Ausnahmeregelung zur Nutzung der Dach- und Fassadenflächen soll bei der Bebauung des Gebiets z.B. gestalterische und ingenieurtechnische (z.B. bei der Statik der Baukonstruktion) Spielräume eröffnen. Gleichwohl muss durch alternative Maßnahmen in unmittelbarer Umgebung des jeweiligen Bauvorhabens sicher gestellt werden, dass der Zweck der Festsetzung auch bei Gewährung von Ausnahmen gewahrt bleibt.

Um negative Beeinträchtigungen z.B. auf den Straßenverkehr und die städtebauliche Gestalt zu vermeiden, erfolgt die Beschränkung von Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung.

Werbeanlagen betreffende Festsetzungen wurden derart getroffen, dass davon ausgehende störende Beeinflussungen der städtebaulichen Gestalt vermieden werden können und insbesondere negative Beeinträchtigungen von umliegenden Nutzungen unterbleiben (z.B. von Betriebswohnen durch Lichteffekte). Zudem ist die Fläche insbesondere nach Westen weithin einsehbar. Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen durch die zulässigen Gestaltungsspielräume ein adäquates Bewerben der (gewerblichen) Nutzungen im Plangebiet. Daher wurde auch der westliche Bereich der Bauverbotszone der Bundesstraße (anders als im Urplan) grundsätzlich für Werbeanlagen freigegeben. Dieser Bereich des Stadteingangs ist bereits durch bauliche Anlagen, z.B. durch die Bebauung der Landauer Straße 112 und 197, geprägt. Gleichwohl steht die Zulässigkeit von baulichen Anlagen immer im Zustimmungsvorbehalt des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße.

Festsetzungen zu Kniestöcken, Daugauben und Dacheinschnitten sind im Vergleich zum Urplan entfallen. Insbesondere die Maßfestsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie die Festlegungen zu Dachneigung und -formen werden als hinreichend erachtet die städtebaulichen Zielvorstellungen dahingehend zu erfüllen.

Einfriedungen sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, wie z.B. eine erhöhte bauliche Massivität oder die Förderung der Entstehung von Angsträumen entfalten und dennoch den Ansprüchen der Nutzer des Plangebiets, insbesondere bzgl. Sicherheitsaspekten gerecht werden. Wie auch für übrige Anlagen wird die zulässige Höhe von Einfriedungen mit einem Wert über Normal Null festgesetzt. Andere Bezüge, wie z.B. die mittlere natürliche Geländeoberfläche werden als weniger nachvollziehbar bzw. teilweise schwer ermittelbar erachtet. Im Plangebiet und dessen Umfeld bestehen durchaus unterschiedliche Geländeneiveaus, welche bereits mehrfach durch Aufschüttungen und Abgrabungen verändert wurden. Der gewählte Wert zur maximalen Höhe

von Einfriedungen erlaubt, bezogen auf die Straßenverkehrsfläche der Europastraße und der Bundesstraße, Einfriedungen die ca. 2 m - 2,50 m höher als diese Flächen liegen. Dies wird als städtebaulich vertretbar erachtet. Die Festsetzungen werden als adäquat angesehen, um die vorgenannten Ziele zu erreichen. Insbesondere im Hinblick auf das Sicherheitsbedürfnis zulässiger Nutzungen in Verbindung mit der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand. Um eine massive Wirkung in den Randbereichen zum öffentlichen Raum zu verhindern, erfolgt die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Mauern und undurchsichtigen Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Typische Einfriedungen sind im Bebauungsplangebiet und dessen Umfeld nicht erkennbar, weswegen keine Beschränkung zulässiger Materialien erfolgt.

Die Festsetzungen bzgl. der nichtbebauten Teilflächen der Baugrundstücke auf Grundlage des Urbebauungsplans sind teilweise entfallen, da der Bebauungsplan in hinreichendem Maße grünordnerische Festsetzungen (nicht versiegelbare Flächen, Bepflanzungen etc.) trifft und auch die Randbereiche der Flächen flexibel nutzbar sein sollen. Um vermeidbare Bodenbeeinträchtigungen zu verhindern und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu begünstigen, sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

8.9 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

In den Bebauungsplan wird eine wasserrechtliche Regelung übernommen, die bei Umsetzung der Planung besonders beachtlich ist.

8.10 Hinweise

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

9 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in ha	Größe anteilig in %
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1,63	95 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,04	0,02 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,02	0,01 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,03	0,02 %
Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	1,71	100 %

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

10 Sonstige fachliche Belange

10.1 Schallschutz

Im Zuge der V. Änderung des Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ wurde eine schalltechnische Untersuchung (Modus Consult (2016): „Stadt Neustadt an der Weinstraße, V. Änderung Bebauungsplan Naulott-Guckinsland, Fachbeitrag Schall“, Karlsruhe). Das Gutachten identifiziert alle relevanten schalltechnischen Belange, Auswirkungen der Planung und Einwirkungen auf das Plangebiet. Im vorliegenden Fall sind der innerhalb des Geltungsbereichs entstehende Gewerbelärm sowie der außergebietliche Verkehrslärm der Bundesstraße beachtlich. Von der Bahnlinie im Osten sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Einwirkungen des gewerblichen

Baulands auf das Plangebiet sind im Rahmen der Festsetzungen des Urbebauungsplans in gewerbegebietstypischem Maße zulässig. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einhergehend beachtliche anderweitige schalltechnische Auswirkungen durch die Planung sind ebenso nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung von Vorhaben in umfeldverträglicher Art und Weise, wozu die Geräuschkontingentierung erfolgte. Darüber hinaus gelten die einschlägigen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan enthält neben den methodischen Bestandteilen insbesondere dezidierte Aussagen zur Identifikation der wesentlichen schalltechnischen Belange und zur Herleitung und Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz. Das Gutachten kann der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans entnommen werden.

10.2 Schutz vor Gerüchen

Eine wesentliche Veränderung der möglichen geruchstechnischen Immissionen ist auf Grundlage der Änderung des Bebauungsplans im Vergleich zum Urplan nicht zu erwarten. Analog zu schalltechnischen Immissionen sind diese derzeit in verträglichem Maße vorhanden und als gebietstypisch zu betrachten. Dies gilt genauso für etwaige Gerüche, welche von außerhalb auf das Plangebiet einwirken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind weder von außen auf das Plangebiet, noch durch Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten. Sofern erforderlich ist im Zuge von Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis der geruchsbezogenen Verträglichkeit von Vorhaben auf Grundlage der entsprechenden Vorgaben zu erbringen.

10.3 Verkehrstechnische Auswirkungen

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen negativen verkehrstechnischen Beeinträchtigungen zu erwarten. Durch die Möglichkeit einer direkten Zu- und Abfahrt im Bereich der Bundesstraße kann der Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets entzerrt und auf die beiden Verkehrserschließungsbereiche Bundesstraße/ Landauer Straße und Europastraße verteilt werden. Die Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehre kann gewährleistet werden.

10.4 Bodenschutz

Gemäß dem Altlastenkataster des Landes Rheinland-Pfalz besteht auf den Flächen des Plangebiets kein Altlastenverdacht. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Plangebiet vor. Aufgrund der Vornutzung des Plangebiets sind Verunreinigungen des Bodens durch die weinbauliche Bewirtschaftung in üblichem Maße zu erwarten. Darüber hinaus gehende bestehende Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind auf Grundlage derzeitiger Erkenntnisse nicht abzusehen. Ohne zusätzliche Untersuchungen kann diesbezüglich jedoch keine weitere Beurteilung erfolgen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind ggf. entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen durchzuführen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in den Boden, z.B. durch Versiegelung vorbereitet. Die Bodenfunktionen Wasserspeicherung, -abfluss und -rückhaltung, Produktionsort und Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten gehen in neu versiegelten Bereichen verloren. Im Wesentlichen waren derartige Eingriffe bereits auf Grundlage des Urbebauungsplans zulässig. Die darüber hinaus zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden innerhalb der nun zusätzlich festgesetzten Gewerbegebietsflächen werden im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung als hinnehmbar erachtet. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in den Boden als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch enthält der Bebauungsplan Festsetzungen bzgl. allgemeiner Ausgleichsmaßnahmen wie der Anpflanzung von Bäumen.

10.5 Naturschutz

Innerhalb des Planbiets befinden sich keine beachtlichen naturschutzfachlichen Schutzgebiete, -kategorien o.ä.. Als wesentliche Eingriffe werden der Verlust von Vegetationsbereichen, Negativeffekte auf das Lokalklima, Veränderungen der Biotopstruktur und Beeinträchtigungen vorkommender Tierarten ermöglicht. Veränderungen der Biodiversität erfolgen nur lokal.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe ist für die Neuplanung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Die im Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ bzw. der zugehörigen II. Änderung festgesetzten ökologischen und grünordnerischen Maßnahmen sind unverändert oder in Teilen angepasst in die vorliegende Bauleitplanung übernommen worden, um auch ohne rechtlichem Ausgleichserfordernis gem. § 1a Abs. 3 S. BauGB ökologischen Gesichtspunkten im Zuge der Bebauungsplanänderung Rechnung zu tragen. Zudem sind im Vergleich zum Urbebauungsplan in den Randbereichen der Bundesstraße elf bestehende Bäume als zu erhaltend festgesetzt.

Die gewählten Festsetzungen bzgl. umweltschützender Belange werden in Abwägung mit den übergeordneten Planungszielen (Baulandbereitstellung) als hinreichend erachtet.

10.6 Artenschutz

In der artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung zum Bebauungsplan wurden die Biotoptypen und Strukturen hinsichtlich des Vorkommens von geschützten Arten betrachtet bzw. eine Potentialabschätzung vorgenommen. Zudem erfolgte eine Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG.

Da Rodungen oder Rückschnitt der Gehölze grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten der Vögel stattfinden müssen bzw. bereits vorgenommen wurden, sind keine relevanten Beeinträchtigungen der Avifauna zu erwarten. Der Verlust (potentieller) Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen sowie durch nicht überbaubare Flächen zumindest teilweise kompensiert.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Beeinträchtigungen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Gebiet vorkommenden Mauereidechse und der als vorkommend potentiell anzunehmenden Zauneidechse vorbereitet und zur Erreichung der Planungsziele hingenommen. Daher wird den gutachterlichen Vorschlägen gefolgt, um entsprechende Ersatzlebensräume in Form von Gabionenwänden/Steinschüttungen und Freiflächen zu schaffen. Es erfolgt die Umsetzung von Maßnahmen als vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen, welche teilweise bereits durchgeführt wurden. Der Bebauungsplan trifft aufgrund der durch ihn vorbereiteten artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen Festsetzungen zur teilweisen Vermeidung von Eingriffen bzw. zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe und für Maßnahmen, um die artenschutzrelevanten Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht eintreten zu lassen. Es werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG festgesetzt und die erforderlichen Flächen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

10.7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Europastraße angeschlossen. Diese Einrichtungen stehen grundsätzlich auch für den Anschluss der Neuplanung zur Verfügung. Hierfür sind ggf. erforderliche zusätzliche Anlagen bzw. Anschlüsse und Erweiterungen von Nöten. Die Versorgung mit Strom, Gas und Trink- und Löschwasser ist gesichert.

Bzgl. der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zum anfallenden Niederschlagswasser wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers muss - sofern möglich - dezentral auf den Grundstücken erfolgen. Nur wenn eine Versickerung oder Verwertung im Plangebiet nicht möglich ist, kann durch Nachweis in begründeten Ausnahmefällen ggf. eine (gedrosselte) Einleitung in die vorhandene Kanalisation erfolgen. Die hierfür erforderlichen Kapazitäten sind nach Auskunft des zuständigen Eigenbetriebs Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN) vorhanden. Die vorgesehene gebietliche Niederschlagswasserentwässerung wurde im Bezug auf die wesentlichen Grundparameter mit der oberen Wasserbehörde und dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße abgestimmt.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann durch vorhandene Anlagen gewährleistet bzw. durch im Rahmen der Baumaßnahmen neu zu errichtende Grundstücksentwässerungsanlagen ergänzt werden. Die Löschwasserversorgung kann ebenfalls über die vorhandenen bzw. im Zuge der Baumaßnahmen zu ergänzenden Anlagen sicher gestellt werden.

Entsprechende Nachweise in Form des Entwässerungsantrags, sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und frühzeitig mit dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße bzw. der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

11 Umweltbericht

Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan wird nicht erstellt, da von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des zugehörigen Umweltberichts abzusehen.

12 Planverfahren

- 25.06.2015:
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats über die fünfte Änderung des Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ im Stadtbezirk 24b und in Neustadt-Hambach gem. § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB,
- 22.12.2015:
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- 04.01.2016 – 11.01.2016
Möglichkeit zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Während dieses Zeitraums gingen keine Stellungnahmen ein.

13 Umsetzung des Bebauungsplans

Grundsätzlich umfasst die Umsetzung des Bebauungsplans alle im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Kosten. Zu nennen sind hierbei insbesondere bauliche und grünordnerische Maßnahmen sowie jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen. Erforderliche öffentliche Erschließungsanlagen sind bereits hergestellt.

Vermeidbare Kosten zu Lasten der Allgemeinheit, z.B. für öffentliche Erschließungsanlagen, entstehen grundsätzlich nicht. Hohe Aufwendungen, z.B. zur Beräumung von Altlasten, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht absehbar.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

14 Rechtsgrundlagen und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau.
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau.
- DIN 45691 Geräuschkontingentierung.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), letzte berücksichtigte Änderung: § 56 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl. S. 72).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1740) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 64, 66 und 87 geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- 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: § 25a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015.
- 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 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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 vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), mehrfach geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296).

15 Anlagen

- Ehrenberg Landschaftsplanung (2014/ 2016): „Bebauungsplan Naulott-Guckinsland V. Änderung Neustadt an der Weinstraße“, Kaiserslautern.
- Modus Consult (2016): „Stadt Neustadt an der Weinstraße, V. Änderung Bebauungsplan Naulott-Guckinsland, Fachbeitrag Schall“, Karlsruhe.

Neustadt an der Weinstraße, den

S T A D T V E R W A L T U N G

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister