

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lag der Entwurf des Bebauungsplanes „Östlich der Hetzelstraße“ im Zeitraum vom 01.09.2014 bis 15.09.2014 öffentlich aus. Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zwei Schreiben mit Stellungnahmen ein.

Stellungnahme Klaus Fuchs, eingegangen am 31.08.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herren, ich bin Nießbrauchsberechtigter und meine Kinder Christiane, Barbara und Annette, deren Vollmacht ich habe, sind Eigentümer des Grundstücks FlstNr. 322/8 Hetzelstraße 12 zu 1,79a. Zum Entwurf des oben genannten Bebauungsplans erlaube ich mir folgende Hinweise: 1. Nach dem Aufstellungsbeschuß des Stadtrates vom 13.05.14 ist der Geltungsbereich grob eingegrenzt durch Fröbel-, Haupt-, Tal- und Hetzelstraße. Diese wörtliche Bezeichnung ist äußerst grob und m. E. irreführend. Der beigegefügte Planausschnitt erreicht nirgendwo die Fröbel- oder Hauptstraße. Wie weit man in der Bezeichnung gehen kann, ist zweifelhaft. Widersprüche zwischen Text und Plan sind jedenfalls unzulässig. 2. Bislang wurde mit Blockkonzepten argumentiert. In der Einladung vom 11.03. zur Informationsveranstaltung ist vom Baublock zwischen den genannten vier Straßen die Rede, wie es auch einer unbefangenen Auffassung entspricht und Entwicklungskonzepten für diesen Bereich. In der Veranstaltung selbst wurden Bestandsaufnahmen und Analysen für das gesamte Areal gezeigt und im Protokoll nur als hinzukommende wesentliche Aufgabenstellung die Erschließungsstraße und der Lidl-Neubau hervorgehoben. Der jetzt im Plan erfasste Bereich ist nur ein Abschnitt davon. Es steht zwar im Ermessen der Stadt Teilabschnitte zu bilden. Es sollte jedoch ein konzeptionelles Gesamtvorhaben zumindest im Block ersichtlich sein zur Gewährleistung einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan ist ersichtlich nur auf die möglichst schnelle und unproblematische Behandlung des Lidl-Neubaus angelegt. Anlaß, Motivation und Begleitumstände dienen erkennbar nur der Förderung der privaten Interessen dieses Grundstückseigentümers, der nur möglichst billig seine Halle bauen will und den sonst nichts interessiert. Das ist für Lidl legitim. Die Ausrichtung auf dieses Ziel verengt jedoch den Blick auf die Gestaltungsmöglichkeiten für einen nicht unwesentlichen innerstädtischen Gesamtbereich mit größeren unbebauten Flächen.	Mit der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses soll gegenüber der Öffentlichkeit eine Anstoßwirkung ausgelöst werden. Zielsetzung ist, dass die Öffentlichkeit erkennen kann, ob sie von einer Planung möglicherweise berührt sein kann. Hierfür ist es unschädlich, wenn der Geltungsbereich eines Bebauungsplanes in der Veröffentlichung nur rahmensetzend abgegrenzt wird. Maßgebend für den Inhalt des Planes ist nur der tatsächliche Geltungsbereich gemäß der Planzeichnung zum Bebauungsplan. Im Rahmen der Planungen zur Sanierung arbeitet die Stadt Neustadt mit Blockkonzepten, die in die Gesamtkonzeption zur Sanierungsplanung eingebettet sind. Eine Konkretisierung der Blockkonzepte durch Bebauungspläne erfolgt nur dort, wo dies planungsrechtlich zur Sicherung der Umsetzung erforderlich ist. Insofern bildet die Sanierungsplanung mit ihren Blockkonzepten den städtebaulichen Rahmen, der durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Teilflächen, bei denen dies städtebaulich erforderlich ist, planungsrechtlich konkretisiert und verbindlich gemacht wird. Somit ist auch bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nur für eine Teilfläche eines Blockbereiches gewährleistet, dass der Bebauungsplan sich in ein Gesamtkonzept einfügt.	Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses wird als ausreichend erachtet. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf den gesamten Blockbereich gemäß Sanierungsplanung ist nicht erforderlich.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahme Klaus Fuchs, eingegangen am 31.08.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Ich vermag keinen in der Sache liegenden Gesichtspunkt zu erkennen, warum unser Grundstück und das unseres Nachbarn Hartmann als Mischgebiet in den Plan einbezogen werden und die Anlieger an der oberen Hauptstraße nicht. Auswirkungen des Plans auf die Nachbarschaft sind auch außerhalb des Planbereichs zu berücksichtigen.	Die Einbeziehung der Grundstücke Hetzelstraße 10 und Hetzelstraße 12 in den Vorentwurf des Bebauungsplanes erfolgte insbesondere aus dem Aspekt heraus, dass die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit dieser Anwesen fixiert werden sollte. Im Rahmen der näheren Konkretisierung der Planung zeigt sich jedoch, dass tatsächlich keine zwingende städtebauliche Erforderlichkeit besteht, diese Anwesen mit zu überplanen. Es ist daher vorgesehen, den Geltungsbereich entsprechend zu reduzieren.	Die Anwesen Hetzelstraße 10 und 12 werden – mit Ausnahme des unmittelbaren Zufahrtbereichs zum geplanten Lebensmittelmarkt – aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammert.
3. Die Lidl-Halle in der üblichen Form, meinerwegen auch mit begrüntem Pultdach zur Verringerung der Geschoßflächen und vielen nur oberirdischen Stellplätzen wirkt, gleichgültig wie man sie stellt, wie ein Fremdkörper in der Umgebung. Früher waren Wohn- und Bürohäuser an der Hetzelstraße, wohl auch an der Talstraße, die sich in die mehrgeschossige Umgebung einfügten. Auch eine Villa war dort. Nach meiner Erinnerung wurde nach wirtschaftlichen Schwierigkeiten des damaligen Eigentümers und zur Sicherung von Arbeitsplätzen die Halle mit Parkplätzen genehmigt und damit eigentlich eine städtebauliche Sünde begangen. Die Stadt als Trägerin der Planungshoheit sollte solche Dinge für die nächsten 30 bis 40 Jahre nicht zementieren, sondern sich um eine zukunftsfähige Lösung bemühen, auch wenn dafür mehr Zeit, Arbeitskraft, Ideen und Durchsetzungsvermögen benötigt werden. Auch Lidl steht unter Zugzwang, denn bloße Renovierungen dürften nicht ausreichen, zumal im Sanierungsgebiet noch weitere Einflußmöglichkeiten bestehen, ganz abgesehen davon, was damals alles zugeschüttet oder vielleicht nicht streng überprüft wurde. Ein Verlust der Nahversorgungsfunktion ist m.E. nicht zu befürchten. Lidl kauft nicht, um den Standort aufzugeben.	Planungsziel der Stadt ist eine Sicherung der örtlichen Nahversorgung mit Lebensmitteln im Stadtkernbereich. Hierfür wird die Errichtung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes anstelle des bisherigen Gebäudes erforderlich. Ein zeitgemäßer Lebensmittelmarkt bedarf einer ausreichenden Verkaufsfläche sowie einer ausreichenden Anzahl zugehöriger Stellplätze. Angesichts der geringen Größe der verfügbaren Fläche ist es bereits äußerst schwierig, den Anforderungen auf dem vorhandenen Grundstück ausreichend Rechnung zu tragen. Weitergehende Nutzungen auf dem Grundstück scheiden daher aus, auch wenn die städtebaulich ggf. durchaus sinnvoll sein könnte.	An der Planung wird festgehalten.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahme Klaus Fuchs, eingegangen am 31.08.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
4. Ich habe Probleme mit einer bergab fallenden Erschließungsstraße von 5 bis 5,50 m Breite zwischen Grundstücken mit Grenzbebauung ohne Wendemöglichkeit, bei der im Gegenverkehr rückwärts auf die stark frequentierte Talstraße rausgefahren werden muß, und auf der auch Fußgänger ohne Gehwege laufen sollen. Wie sollen 2 Lkws da aneinander vorbeikommen? Wie ist es mit der Müllabfuhr, der Feuerwehr und bei sonstigen Rettungseinsätzen oder der Fahrbahntwässerung? Ich glaube auch nicht, dass z.B. die Paketzulieferung etwa nur über diese Straße erfolgt und die restlichen Geschäfte zusätzlich über die Hauptstraße bedient werden. Und besonders vertrauenserweckend in der Nacht dürfte die Sackgasse trotz Beleuchtung nicht werden. Gewiß hat die Straße auch Vorteile für die Hauptsträßler. In der gegenwärtigen Gestaltung sollte sie m.E. überprüft werden auch im Hinblick auf die zu erwartende Gebäudehöhe.	Die Erschließungsstraße entlang der rückwärtigen Grenze der Grundstücke entlang der Hauptstraße kann angesichts der beengten räumlichen Verhältnisse allenfalls im südlichen Teilabschnitt für Fahrzeuge bis 3,5 t zul. Gesamtgewicht freigegeben werden und muss im nördlichen Teilabschnitt auf reinen PKW-Verkehr reduziert werden. Der städtebaulichen Funktion als rückwärtiger Erschließungsstraße, verbunden mit einer Verbesserung der Rettungszufahrtsmöglichkeiten, wird die Straße dennoch gerecht.	An der Erschließungsstraße entlang der rückwärtigen Grenze der Grundstücke entlang der Hauptstraße wird festgehalten. Die nähere Verkehrsfunktion wird außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen festgelegt.
5. Was unser Grundstück selbst betrifft, glaube ich nicht, dass durch die derzeitige Planung eine Verbesserung oder auch nur die Aufrechterhaltung des gegenwärtigen Zustands eintritt. Ich bin aber nicht bereit eine Verschlechterung hinzunehmen, nur damit Lidl bauen kann.	Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Das Grundstück wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert.	s.o.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahme Klaus Fuchs, eingegangen am 31.08.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
a) In den Planungsunterlagen ist unser vorhandener Baubestand nicht richtig angegeben. Es fehlt der frühere Abortanbau; warum der auch im Lageplan nicht enthalten ist, aber offensichtlich aus der Bauzeit stammt, ist mir schleierhaft. Ferner sind kleinere Anbauten an der Wand zum Kindergarten nicht eingezeichnet und damit nicht berücksichtigt. Vom gesamten Grundstück ist nur ein kleiner Teil seit altersher nicht bebaut oder befestigt. Das ist aber bei vielen Häusern in der oberen Hauptstraße auch nicht anders und soll wohl dort so bleiben oder sogar stärker ausgenutzt werden können. Unser Haus weist 3 Vollgeschoße und einen begehbaren Speicher auf. Nach einem Architektenaufmaß des 2. OG beträgt die Wohnfläche über 82 qm, ohne Treppenhaus und Abortanbau. Das 1. OG dürfte gleichgroß sein, die EG-Wohnfläche etwas kleiner, wegen des Durchgangs zum Hof. b) Die GRZ von 0,6, die ja aus den Außenmaßen der Vollgeschoße zu errechnen ist, ist daher zu klein. Die vorhandenen Nebenanlagen dürften selbst mit 50% Zuschlag bis 0,8 nicht zusätzlich vorhanden sein. Eine Begrünung mit 20% gibt das Grundstück nicht her. c) Auch die GFZ von 1,2 reicht nicht aus. Ich könnte wohl den durch Bauvorbescheid genehmigten Bau eines Zwerchhauses, der nur zur Verbesserung der Wohnqualität dient und bei dem im übrigen die Wohnfläche insgesamt sinkt, - wer tut so was eigentlich? - nicht durchführen. Wenn beispielsweise unser Haus zerstört werden würde, dürfte es wohl nur zweigeschossig wieder aufgebaut werden. Wenn man, etwa zur Erhöhung der Wohnwertes Balkone mit Blick auf den Parkplatz mit seinen grünen Bäumen im Hof anbauen wollte, wäre das unzulässig, wohl ebenso wie ein Dachausbau, obwohl dort schon Mansarden sind. Ein bloßer Bestandsschutz löst diese Problematik nicht. d) Die Festsetzung von 2 Vollgeschoßen deckt den Bestand nicht ab, obwohl laut Begründung für Gebäude an der Hetzelstraße die Erhaltung vorgesehen ist.	Die Planunterlage entspricht dem amtlichen Kataster. Es ist jedoch richtig, dass im amtlichen Katasterplan verschiedene Gebäudeteile nicht richtig enthalten sind. Es ist jedoch Aufgabe der Grundstückseigentümer, ihre Gebäude korrekt einmessen zu lassen. Im Übrigen wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Da keine zwingende städtebauliche Anforderlichkeit für eine Einbeziehung des Grundstücks in den Bebauungsplan erkennbar ist, wird es aus dem Bebauungsplan-Geltungsbereich ausgeklammert. Damit bleibt das Anwesen in planungsrechtlicher Hinsicht im unbeplanten Innenbereich. Bauvorhaben sind dort zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Nachteilige Auswirkungen auf die rechtliche Zulässigkeit des vorhandenen Gebäudebestandes ergeben sich damit nicht mehr.	-- S.O.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahme Klaus Fuchs, eingegangen am 31.08.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Beim Anwesen Hartmann dürften die Verhältnisse ähnlich liegen. e) Die Einbeziehung in den Bebauungsplan, wenn auch mit unterschiedlichen Bauzonen, ist m.E beim gegenwärtigen Planungsumfang nicht sachlich gerechtfertigt. Warum dieser Bereich jetzt plötzlich ein Mischgebiet werden soll, ist wohl nur mit Hintergedanken verständlich. Da hilft nichts aus, wenn in der Begründung zum Plan dieses Mischgebiet als erstes erwähnt ist. In den sonstigen Unterlagen findet sich kein Argument zur Notwendigkeit einer Einbeziehung dieser Fläche in den Plan.. Unser Haus ist schon immer ein reines Wohnhaus gewesen; eine Veränderung ist nicht geplant und schwer vorstellbar. Im Nachbarhaus war eine Zahnarztpraxis und jetzt ist dort neben der Wohnung ein Atelier und eine Physiotherapiepraxis. Beides also Dinge die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Warum wird der Bereich nicht so ausgewiesen? Ich vermute, dass dann selbst die gerechneten Lärmimmissionen durch Lidl zu hoch wären, wenn es bei dem gegenwärtigen Zustand bleibt oder eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet erfolgt. Wenn ich das von Lidl bestellte Schallgutachten richtig verstehe, sind im Mischgebiet Schallimmissionen von 60/45db und im allgemeinen Wohngebiet von 55/40 db (tags/nachts) zulässig. Nach dem Schallgutachten bekommen ohnehin die beiden Häuser künftig den größten Lärm ab. Werte für das 2.OG beider Häuser sind gar nicht berechnet; Lärm geht doch auch nach oben. Verschmutzung und Abfälle durch den Parkplatz und seine Nutzer oder eine Einschränkung der Nutzungsdauer für den an uns angrenzenden Bereich zur Schallreduzierung sind nicht untersucht und sollen vielleicht im Baugenehmigungsverfahren Lidl geprüft werden oder auch nicht. Die Reduzierung der Mischgebietsfläche von 500 auf künftig 450 qm hängt wohl mit der teilweisen Umwidmung der Stichstraße bei Haus Nr. 10 als Sondergebiet zusammen. Herr Hartmann ist aber mit der Benutzung dieser Fläche als Einfahrt bisher nicht einverstanden und wird es auch wohl künftig nicht sein. Die Einbeziehung beider Gebäude in der Hetzelstraße in den Planbereich wird kaum erwähnt und wirkt wie ein Fremdkörper.	Es wird auf die obigen Ausführungen verwiesen. Immissionsschutzrechtlich sind die Anwesen Hetzelstraße 10 + 12 angesichts der bestehenden Nachbarschaft zu einem Gewerbebetrieb Teil einer Gemengelage. Soweit die Anwesen hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit als Allgemeines Wohngebiet und nicht als Mischgebiet eingestuft würden, wären gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte der angrenzenden Nutzungen dennoch entsprechend dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auf einen geeigneten Zwischenwert zwischen den Anforderungen eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Gewerbegebietes und damit regelmäßig auf die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet festzulegen. Die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet werden durch das geplante Vorhaben der Fa. LIDL zum Teil deutlich unterschritten. Die Zufahrt zum geplanten Einzelhandelsmarkt-Standort nimmt eine kleine Teilfläche aus dem Flurstück 322/11 in Anspruch. Dieses Flurstück befindet sich in gemeinschaftlichem Eigentum der Eigentümer des LIDL-Marktes sowie des Anwesens Hetzelstraße 10. Die Einbeziehung dieses Flurstücksteils ist erforderlich, um eine verkehrssichere Anbindung an die Hetzelstraße gewährleisten zu können.	Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens können angesichts der gegebenen Gemengelage auch bei einer Ausklammerung der Anwesen Hetzelstraße 10 und 12 aus dem Bebauungsplan die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahme Klaus Fuchs, eingegangen am 31.08.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
f) An der rückwärtigen Grenze unseres Grundstücks steht gegenwärtig ein marodes Gebäude, aus Bruchsteinen, das zwar den Lichteinfall beeinträchtigt, aber vor Geräuschen abschirmt. Fensterläden sind bei uns auf der Rückseite nicht erforderlich, obwohl dort die Schlafzimmer sind, da keine Einsichtsmöglichkeit vom Lidl-Gelände besteht. Auch dieser Zustand wird verschlechtert. Die Höhe des Parkplatzes hinter unseren Häusern mit den sich daraus ergebenden Folgen und die Art der Abgrenzung kann ich gegenwärtig nicht beurteilen. Im Plan sind keine Höhenangaben enthalten, wohl aber in den Festsetzungen für den Lidl-Bau mit Angaben über Normalnull, ohne dass irgendwie Höhen bei dem fallenden vorhandenen Gelände ersichtlich sind oder Festsetzungen für den Parkplatzbereich bestehen. Lidl hat sicher schon einen Höhenschnitt und für die Erschließungsstraßenplanung ist einer auch nötig. Nur so kann man auch die nachbarschaftlichen Auswirkungen vollständig erkennen. g) Ich beantrage daher den Planbereich entsprechend zu ändern. Dies dürfte auch im Interesse von Herrn Hartmann sein. Sollte dem nicht entsprochen werden, wäre außer einer Normenkontrollklage auch die Frage eines entschädigungspflichtigen enteignungsgleichen Eingriffs zu prüfen mit Folgen auch für das Baugenehmigungsverfahren Lidl. Ich sehe dem Fortgang mit Interesse entgegen und werde die Abwicklung insgesamt möglichst genau verfolgen.	Gemäß Abstimmung mit der Fa. LIDL wird die auf dem Grundstück der Fa. LIDL stehende Mauer erhalten. Planungsrechtlich ist jedoch eine Sicherung der Erhaltung dieser Mauer nicht erforderlich. Der Anregung wird -wie oben dargelegt- Rechnung getragen.	Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. Die Anwesen Hetzelstraße 10 und 12 werden – mit Ausnahme des unmittelbaren Zufahrtbereichs zum geplanten Lebensmittelmarkt – aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammert.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Stellungnahme Dieter Hartmann, Schreiben vom 12.08.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herren, Sehr geehrte Frau Wunn, Meine Frau Gyde Hartmann und ich sind Eigentümer des Hauses Hetzelstraße 10. Wir machen zur Veröffentlichung des Bebauungsplanes folgende Hinweise/Bemerkungen: 1) Unser Grundstücksnachbar in der Hetzelstraße, Herr Notar i.R. Klaus Fuchs, Nießbrauchberechtigter der Hetzelstraße 12, hat Ihnen mit Schreiben vom 31.7.2014 einige Punkte(Widersprüche und Änderungswünsche) übermittelt. Uns liegt eine Kopie dieses Schreibens vor. 2) Wir schließen uns hiermit, die Punkte 1-4 betreffend, vollinhaltlich an. 3) Bezüglich der Privatstraße, wir sind vor und hinter dem Tor mit je 1/3 beteiligt, sind wir mit dem Vorschlag (?), dass die Zufahrt in die Privatstraße auch als Auffahrtsstraße für den LKW – Verkehr in den Lidl –Markt genutzt werden kann, nicht einverstanden. Seit Jahrzehnten wird an der Seite entlang des Hauses Hetzelstraße 10 dieser Bereich für 2 Einstellplätze der Physiotherapeutischen Praxis von Frau Heinzmann genutzt . Er ist vertraglich zugesichert und war bei der Vermietung ein wesentliches Kriterium für die Anmietung der Immobilie. 4) Wir haben schon Herrn Wagner Firma Lidl darauf hingewiesen, dass die sehr schöne Bruchsteinmauer im Verlauf der Doppelgarage und Terrasse so wie sie ist, stehen bleiben muss, da sie eine Abgrenzung bedeutet und fester Bestandteil der Garage und Terrasse ist. Wir bieten an, dass wir uns zu einem späteren Termin gerne über die Problematik des Punktes 3 und 4 persönlich sprechen.	Es wird auf die Bewertung der Stellungnahme von Herrn Klaus Fuchs verwiesen. Die Zufahrt zum geplanten Einzelhandelsmarkt-Standort nimmt eine kleine Teilfläche aus dem Flurstück 322/11 in Anspruch. Dieses Flurstück befindet sich in gemeinschaftlichem Eigentum der Eigentümer des LIDL-Marktes sowie des Anwesens Hetzelstraße 10. Die Einbeziehung dieses Flurstücksteils ist erforderlich, um eine verkehrssichere Anbindung an die Hetzelstraße gewährleisten zu können. Gemäß Abstimmung mit der Fa. LIDL wird die auf dem Grundstück der Fa. LIDL stehende Mauer erhalten. Planungsrechtlich ist jedoch eine Sicherung der Erhaltung dieser Mauer nicht erforderlich.	Die Anwesen Hetzelstraße 10 und 12 werden – mit Ausnahme des unmittelbaren Zufahrtsbereichs zum geplanten Lebensmittelmarkt – aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeklammert.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben:

Nr.	Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Inhalt
1	Stadtverwaltung Neustadt, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege	28.08.2014	Anlage 1
2	SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht	15.09.2014	Keine Bedenken
3	SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	26.09.2014	Anlage 2
4	ADD, Außenstelle Schulaufsicht	08.09.2014	Keine Einwände
5	ADD, Kampfmittelräumdienst	27.08.2014	Anlage 3
6	Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt	12.09.2014	Keine Bedenken
7	Landesbetrieb Mobilität Speyer	24.09.2014	Anlage 4
8	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	28.08.2014	Keine Einwände
9	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinpfalz	08.09.2014	Keine Einwände
10	Landwirtschaftskammer	28.08.2014	Keine Bedenken
11	ESN	10.09.2014	Anlage 5
12	DB Services Immobilien GmbH	28.08.2014	Anlage 6
13	Telekom Deutschland GmbH	04.09.2014	Belange der Telekom werden zurzeit nicht berührt.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlage 1

Stellungnahme der Stadtverwaltung Neustadt, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege vom 28.08.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Das beschleunigte Vorgehen nach §13a-BauGB ist gerechtfertigt, da durch den Abriss und Neubau des LIDL-Markts im Ergebnis der Prüfung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. In den Bebauungsplan aufgenommen wurden folgende umweltrelevante Vorgaben: - Beachtung des Artenschutzes (§44 BNatSchG) bei den Abrissarbeiten. Zu empfehlen ist eine ökologische Baubegleitung. Sollten durch den Abriss wider Erwarten Quartiere gebäudebewohnender Arten betroffen sein, wäre eine Ausnahmegenehmigung für deren Beseitigung bei der Oberen Naturschutzbehörde einzuholen (-> diese Zuständigkeit bitte in den Textfestsetzungen auf Seite 8 ändern). Besonderes Augenmerk sollte dabei auch auf die Keller gelegt werden und sichergestellt werden, dass dort keine Fledermäuse oder andere Arten hausen, die bei einer mutmaßlich geplanten Verfüllung zu Schaden kommen könnten. - Herstellung der neuen Stellplätze aus wasserdurchlässigen Belägen - Begrünungsvorgabe: Im Sondergebiet sind mindestens 15 %, im Mischgebiet mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche zu begrünen. - Im Sondergebiet sind Dachflächen zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (Retentionsfunktion, klimatische Ausgleichsfunktion). - Überstellen der Stellplätze im Bereich des Einkaufsmarkts mit großkronigen einheimischen Laubbäumen (1 Baum je sechs Stellplätze) Es wird darauf hingewiesen, dass es zwischen den Textfestsetzungen und dem Umweltbericht einen geringfügigen Widerspruch gibt. Während sich der Umweltbericht auf den Abriss und Neubau des Einkaufsmarktes konzentriert und dementsprechend keine zusätzliche Versiegelung konstatiert, wird in den Textfestsetzungen richtigerweise darauf hingewiesen, dass es im Bereich der Verlängerung der Stichstraße doch zu kleineren Neuversiegelungen kommt und der Rodung einiger Bäume (Bäume im schmalen Korridor zwischen LIDL und der östlich angrenzenden Bebauung), wobei die Umsetzung der Mindestbegrünung und die Dachbegrünung umgekehrt zu Entseelungen führen wird, so dass sich in der Summe sogar ein geringerer Versiegelungsgrad ergibt. Die wenigen notwendigen Baumfällungen werden durch Umsetzung der Stellplatzbegrünungen ausgeglichen.	Die Zuständigkeit für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung liegt bei der Oberen Naturschutzbehörde. Der bisherige Hinweis in den Textlichen Festsetzungen wird entsprechend geändert. Im Weiteren werden keine Anregungen zur Planung vorgetragen. Es liegt hier seitens der Abteilung Landwirtschaft und Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege ein geringes Missverständnis vor. Bei dem hier als Umweltbericht bezeichneten Text handelt es sich um die Vorprüfung Umweltauswirkungen. Die aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens durchzuführen war, um sicherzustellen, dass durch den Bebauungsplan kein Vorhaben zugelassen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung	Der Hinweis zum Artenschutz wird aktualisiert. Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse an der Planung.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

	unterliegt. Diese Prüfung ist jedoch alleine für den geplanten Einzelhandelsmarkt durchzuführen gewesen, da nur hier gemäß Anlage 1 UVPG im Einzelfall eine UVP-Pflicht gegeben sein könnte. Der als Textfestsetzungen bezeichnete Text, bei dem es sich offenkundig um die Begründung zum Bebauungsplan handelt, betrachtet die gesamte Planung. Insofern ist es kein Widerspruch, wenn in der Vorprüfung der Umweltauswirkungen zum geplanten Einzelhandelsmarkt dargelegt wird, dass hier keine Mehrversiegelung stattfindet und in der Begründung zum Bebauungsplan auf die geringfügige zusätzliche Versiegelung im Bereich der geplanten rückwärtigen Erschließungsstraße entlang der Bebauung Hauptstraße hingewiesen wird. Ein förmlicher Umweltbericht ist gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich.	
Gegen den Bebauungsplanentwurf in der derzeit ausliegenden Form bestehen aus umweltrechtlicher Sicht keine Bedenken zumal die Anlage eines Radwegs im Sinn einer Förderung einer nachhaltigen Mobilität begrüßt wird sowie die Aufwertung des Ortsbilds durch Begrünung parallel zur Talstraße (siehe Begründung S. 13). Im Kapitel Denkmalschutz der Begründung des Bebauungsplans (Begründung, S.11) fehlt allerdings ein Hinweis auf die große Kelleranlage unter dem Gelände. Auch wenn es sich dabei um kein amtliches Kulturdenkmal handelt, sollte auf diesen größte Gewölbekeller der Stadt der Stadt hingewiesen werden, der vom früheren Weingut Carl	Ein Hinweis auf die Kelleranlage kann in der Begründung ergänzt werden. Die gewünschte Dokumentation der Kelleranlage kann jedoch angesichts der beschränkten Regelungsmöglichkeit eines Bebauungsplanes im Bebauungsplanverfahren selbst nicht verankert werden. Dies muss vielmehr dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten bleiben.	In der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Kelleranlage ergänzt.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Jos. Hoch stammt, einst königlich-bayerischer Hoflieferant und größte selbst vermarktende Weingroßkellerei Deutschlands. Das Weingut war 1978 vom damaligen Eigentümer Böhm im Jahr ihres 150. Jubiläums liquidiert worden. Das nach dem Fass im Heidelberger Schloss zweitgrößte jemals Wein gefüllte Fass der Welt stand in diesen Kellern und befindet sich heute im Holiday-Park Haßloch. Es wird angeregt zu prüfen, ob eine Dokumentation des Kellerbestands für die Nachwelt vorhanden ist oder eine solche gegebenenfalls aus historischen Gründen (Stadtgeschichte) noch angeregt werden sollte, bevor es zu einer mutmaßlichen Verfüllung kommt. Neustadt an der Weinstraße, 28.08.2014 i.A. Thomas Baldermann		
---	--	--

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlage 2

Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 26.09.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<u>A. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung</u> Das Schmutzwasser aus dem Bebauungsplangebiet „Östlich der Hetzelstraße“ ist der Kläranlage Neustadt zuzuführen. „Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation <u>ohne Vermischung mit Schmutzwasser</u> in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Hierzu sind die Aussagen im Bebauungsplan-Vorentwurf nicht aussagekräftig genug. Es existieren keine Aussagen zu Versickerung oder ggfs. Brauchwassernutzung. Daher ist die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen.	Zum Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich durch das Büro PROJECT CONSULT Dr. Ing. Burkhardt Döll das Gutachten „Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan „Östlich der Hetzelstraße“ - Entwässerungskonzeption / Fachliche Ergänzung zum Bebauungsplanverfahren“ vom 30.10.2015 erstellt. Grundlage des Gutachtens sind einerseits die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und andererseits die Vorgabe des ESN als Betreiber des Kanalnetzes. Der ESN verlangt angesichts der vorgesehenen grundlegenden Umgestaltung der bebauten Flächen den Abfluss auf einen Maximalwert zu beschränken. Dieser Maximalwert ergibt sich aus dem Versiegelungsgrad, der bei der Dimensionierung des Kanalnetzes für die bebauten Flächen zugrunde gelegt war. Gemäß Vorgaben des ESN liegt dieser Versiegelungsgrad im Innenstadtbereich bei 0,4. In einem gemeinsamen Abstimmungstermin mit dem ESN und der SGD Süd am 16.10.2015 wurde vereinbart, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers angesichts der örtlichen baulichen, topographischen und nachbarrechtlichen Situation nicht zielführend ist. Somit wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück bzw. im Bereich der geplanten Verkehrsflächen erforderlich. Die zurückzuhaltenden Wassermengen wurden in oben genanntem Gutachten ermittelt; die Umsetzung muss im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens bzw. der Straße erfolgen. Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan hierzu bestehen nicht.	Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse an der Planung.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlage 2

Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 26.09.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
<u>B. Bodenschutz</u> Im Bodenschutzkataster ist im Plangebiet die „Chemische Reinigung Koob“ (Talstr. 14, Neustadt an der Weinstraße) bodenschutzrechtlich als hinreichend altlastverdächtige Verdachtsfläche registriert. Ausgehend von der aktuellen Aktenlage wurden 1991 auf dem Areal der chemischen Reinigung Koob Kontaminationen der Bodenluft durch Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt. Mit einer fachtechnischen Stellungnahme vom 17.07.1992 wurde das Sanierungserfordernis gegenüber der Stadtverwaltung Neustadt als zuständige Behörde bestätigt. Weitere Untersuchungen sollten erfolgen. Ob nun die Belastungen mittlerweile beseitigt wurden, die Textilreinigung noch auf dem Gelände besteht bzw. welche konkrete Folgenutzung vorliegt, ist aus den der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vorliegenden Unterlagen nicht einsehbar. Ebenso ist dementsprechend nicht einsehbar, ob evtl. durch den damaligen Bau des LIDL-Marktes die im Jahr 1991 festgestellten Kontaminationen beseitigt wurden. Für die weitere Planung ist hinsichtlich dieser ungeklärten Altlastenproblematik zwecks Klärung der offenen Fragen frühzeitig die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu informieren.	Im Jahr 2006 wurden durch die Laborgesellschaft für Umweltschutz GmbH, Neustadt, ergänzende Untersuchungen auf dem Grundstück durchgeführt. Demnach konnte das im DEKRA-Gutachten von 1994 noch in der Raumluft nachgewiesene Lösungsmittel Tetrachloräthen bei der Beprobung am 02.11.2006 nicht mehr nachgewiesen werden. Es ist seit daher zu vermuten, dass die im Jahr 1994 vorgenommene Raumluftabsaugung entweder erfolgreich abgeschlossen worden war oder dass sich die Restlösemittelgehalte in der Raumluft zwischenzeitlich verflüchtigt haben. Die Stadtverwaltung Neustadt hat auf Grundlage des genannten Gutachtens gegenüber den Eigentümern mit Schreiben vom 14.12.2006 erklärt, dass damit kein Altlastenverdacht mehr besteht. Der Vorgang aus dem Jahr 2006 wurde zwischenzeitlich der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz nochmals zur Kenntnis gegeben. Weitergehender Handlungsbedarf im Bebauungsplan besteht nicht.	Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse an der Planung.

Anlage 3

Stellungnahme der ADD, Kampfmittelräumdienst, 27.08.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herren, die Zuständigkeit des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz ist auf die zur Abwehr konkreter Gefahren unmittelbar erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Anfragen ohne konkreten Gefahrenhintergrund kann der KMRD mangels gefahrenrechtlicher Anknüpfungspunkte nach Polizei- und Ordnungsbehördengesetz Rheinland-Pfalz (POG), in der Fassung vom 10.11.1993, nicht bearbeiten. Für grundstücksbezogene historische Recherchen und Bewertungen verweisen wir auf die Möglichkeit der Beauftragung eines privaten Fachunternehmens. Eine Adressenliste mit Fachfirmen ist beigelegt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es obliegt dem Grundstückseigentümer, im Rahmen der Umsetzung seiner Baumaßnahme selbst und in eigener Verantwortung Untersuchungen nach Kampfmitteln durchführen zu lassen.	Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse an der Planung.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlage 4

Stellungnahme Landesbetrieb Mobilität Speyer vom 24.09.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herren, das Plangebiet befindet sich innerhalb von Neustadt nördlich der B 39. Die Fläche ist bereits bebaut, die Bebauung soll jedoch nun erneuert und die Erschließung optimiert werden. Zu der Bauleitplanung der Stadt Neustadt wird nun seitens des Landesbetriebes Mobilität Speyer vorläufig Stellung genommen. Eine abschließende fachgerechte Beurteilung ist erst nach Vorlage des angegebenen Gutachtens der verkehrlichen Leistungsfähigkeit möglich, aufgrund dessen besteht zum jetzigen Zeitpunkt unsererseits kein Einverständnis mit dem vorgelegten Bebauungsplan. Das kurze Teilstück der Talstraße, welches momentan die Zufahrt zum Markt darstellt, wird zukünftig auch als Zufahrt im erweiterten Bereich genutzt. Diese Zufahrt wird nur möglich sein, wenn die Talstraße (B39) auf die erforderliche Breite aufgeweitet wird, um die für Lkw notwendigen Schleppflächen zur Verfügung stellen zu können. Wie die Aufweitung im Bereich der Hausnummern 1 und 2 bzw. im weiteren Verlauf bis zum Knotenpunkt B 39 / L 512 (Schillerstraße) aussieht, wird nicht dargestellt, ist aber für die endgültige Beurteilung der Umsetzbarkeit dieser Maßnahme von großer Bedeutung. Zur Abwägung, welche Knotenpunktform an der Hetzelstraße geeigneter ist, fehlt eine Variantenbetrachtung, wie z.B. die eines Kreisverkehrsplatzes oder anderer geeigneter Querungsanlagen für Fußgänger, es sei denn die schraffierte Fläche im Plan auf Seite 13 soll dies darstellen. Hier wäre eine Detailplanung zur genaueren Beurteilung hilfreich.	Der Stadt Neustadt ist bewusst, dass die verkehrliche Situation entlang der Talstraße nur in eingeschränktem Maße eine verkehrssichere Einmündung einer Stichstraße ermöglicht. Allerdings bestehen insbesondere im westlichen Stadtbereich einige Einmündungsbereiche, die vergleichbar eingeschränkte Verkehrsbedingungen aufweisen. Aufgrund der eingeschränkten Anbindungssituation der Stichstraße an die Talstraße, aber auch aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge ist vorgesehen, die Stichstraße verkehrsrechtlich im südlichen Bereich nur für Fahrzeuge bis zu einem zulässigen Gesamtgewicht von 3,5 t zu öffnen. Im nördlichen Teilabschnitt wird nur eine Befahrbarkeit durch PKW gegeben sein. Damit können erhebliche Verkehrskonflikte im Bereich der geplanten Anknüpfung an die Talstraße vorbeugend vermieden werden. Für den Knotenpunkt in der Talstraße im Bereich Einmündung Hetzelstraße wurde durch das Büro R+T Leistungsfähigkeitsberechnungen für mehrere Ausbauvarianten (Vorfahrtsregelung, signalisiert) untersucht. Dabei zeigt sich, dass ein vorfahrtgeregelter Linkseinbieger Hetzelstraße - Talstraße Ost keine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Dies bedingt, dass auch künftig nur ein Rechtsabbiegen aus der Hetzelstraße in die B 39 möglich sein wird.	An der Planung wird festgehalten.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Detail- / Ausführungspläne der Maßnahmen im Zuge der B 39, einschließlich einer geänderten Einmündung Stichstraße Talstraße, sind uns gemäß UA-Vertrag zur Prüfung, eventuellen Korrektur und Genehmigung vorzulegen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass erst nach Genehmigung dieser Pläne mit den Arbeiten Bereich der B 39 begonnen werden darf. Um die geplanten Änderungen im Zuge der B 39 rechtlich zu sichern, sind diese in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufzunehmen. Im Übrigen sind an den Einmündungen in die B 39 Sichtdreiecke gemäß RAS-K 1 bzw. RAS 06 einzutragen und ab einer Höhe von 0,80 m dauerhaft freizuhalten. Ergänzend machen wir darauf aufmerksam, dass wir uns nach Vorlage des Gutachtens und im Rahmen unserer abschließenden Stellungnahme weitere Forderungen vorbehalten.	Die Planungen zum Ausbau der B 39 (Talstraße) wurden und werden unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zwischen der Stadt Neustadt und dem LBM abgestimmt. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Änderung im Zuge der B 39 ist nicht erforderlich. Die Sichtdreiecke gemäß RAS K 1 bzw. RAS 06 können im Bebauungsplan eingetragen werden. Richtung Osten kann jedoch angesichts des vorhandenen Gebäudebestands nur das Sichtfeld für die erforderliche Haltesichtweite (ein Fahrzeug bewegt sich auf der Talstraße und kann so rechtzeitig erkannt werden, dass dieses noch abbremsen kann) nachgewiesen werden. Ein Sichtfeld, welches eine Reaktion (Abbremsen) eines auf der bevorrechtigten Straße verkehrenden Fahrzeugs berücksichtigt, ist im innerstädtischen Bereich angemessen. Eine textliche Festsetzung zur Freihaltung für das Sichtfeld ist bereits enthalten.	Es werden die Sichtdreiecke gemäß RAS K 1 bzw. RAS 06 im Bebauungsplan eingetragen.
---	--	--

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlage 5

Stellungnahme ESN vom 10.09.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
wir weisen vorsorglich darauf hin, dass ein Kanalanschluss des hinteren Bereiches der neuen Erschließungsstraße an den öffentlichen Kanal in der Talstraße aufgrund der Tiefenlage nicht möglich ist. Das auf dieser Fläche anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend am Ort des Anfalls durch Versickerung oder Retention zu entsorgen. Zur endgültigen Beurteilung bitten wir um Vorlage eines Entwässerungskonzeptes, auch unter Berücksichtigung des gesamten Geltungsbereiches des B-Planes. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	Zum Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich durch das Büro PROJECT CONSULT Dr. Ing. Burkhardt Döll das Gutachten „Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan „Östlich der Hetzelstraße“ - Entwässerungskonzeption / Fachliche Ergänzung zum Bebauungsplanverfahren“ vom 30.10.2015 erstellt. Grundlage des Gutachtens sind einerseits die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und andererseits die Vorgabe des ESN als Betreiber des Kanalnetzes. Der ESN verlangt angesichts der vorgesehenen grundlegenden Umgestaltung der bebauten Flächen den Abfluss auf einen Maximalwert zu beschränken. Dieser Maximalwert ergibt sich aus dem Versiegelungsgrad, der bei der Dimensionierung des Kanalnetzes für die bebauten Flächen zugrunde gelegt war. Gemäß Vorgaben des ESN liegt dieser Versiegelungsgrad im Innenstadtbereich bei 0,4. In einem gemeinsamen Abstimmungstermin mit dem ESN und der SGD Süd am 16.10.2015 wurde vereinbart, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers angesichts der örtlichen baulichen und topographischen Situation nicht zielführend ist. Somit wird eine Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück bzw. im Bereich der geplanten Verkehrsflächen erforderlich. Die zurückzuhaltenden Wassermengen wurden in oben genanntem Gutachten ermittelt; die Umsetzung muss im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens bzw. der Straße erfolgen. Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan hierzu bestehen nicht.	Es ergeben sich keine Änderungserfordernisse an der Planung.

Stadt Neustadt an der Weinstraße - Bebauungsplan "Östlich der Hetzelstraße"
Abwägung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlage 6

Stellungnahme DB Immobilien GmbH vom 28.08.2014	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
Sehr geehrte Damen und Herren, auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren: Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung eines Sondergebietes wird die Ansiedlung schützenswerter Wohnnutzungen, die bislang angesichts der Lage im unbeplanten Innenbereich zulässig gewesen wäre, ausgeschlossen. Damit wird eine mögliche Betroffenheit einer schützenswerten Nutzung durch bahnbedingte Immissionen vorbeugend vermieden. Insofern wird durch die Planung der mögliche Konflikt mit den bahnbedingten Immissionen gemindert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.