

Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ V. Änderung im Stadtbezirk Nr. 24b und Ortbezirk Hambach

Sitzungsvorlage über die Abwägung der im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Seitens der **Öffentlichkeit** wurde im Rahmen der Öffentlichen Auslegung vom

- DITIB Islamische Gemeinde zu Neustadt an der Weinstraße e.V.
Schreiben vom 11.04.2016

eine Stellungnahme **mit Anregungen** abgegeben.

Folgende **Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** haben im Rahmen der o. g. Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben:

mit Anregungen

1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – Referat Infra I 3 (Bonn)
Schreiben vom 15.04.2016
2. Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken
Schreiben vom 07.04.2016
3. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien GmbH - Niederlassung Frankfurt am Main
Schreiben vom 18.04.2016
4. Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest, PTI 11, Kaiserslautern
Schreiben vom 04.04.2016
5. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz
Schreiben vom 27.04.2016
6. Landesbetrieb Mobilität, Speyer (LBM)
Schreiben vom 25.04.2016
7. Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Landau
Schreiben vom 29.03.2016
8. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasser- Abfallwirtschaft und Bodenschutz
Schreiben vom 28.04.2016

ohne Anregungen

- Amprion GmbH, Betrieb / Projektierung, Dortmund
E-Mail vom 31.03.2016
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, Neustadt an der Weinstraße
Schreiben vom 31.03.2016
- Forstamt Haardt
E-Mail vom 01.04.2016
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
E-Mail vom 18.04.2016
- INEXIO Informationstechnologie und Telekommunikation, Saarlouis
E-Mail vom 30.03.2016
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abteilung Gesundheitsamt (Neustadt an der Weinstraße)
Schreiben vom 30.03.2016

- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Neustadt
Schreiben vom 01.04.2016
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar, Mannheim
E-Mail vom 11.04.2016
- Vodafone, Kabel Deutschland GmbH, Trier
E-Mail vom 25.04.2016

Folgende beteiligte **Behörden und Träger öffentlicher Belange** haben **keine Stellungnahme** im Rahmen der o. g. Beteiligung **abgegeben**:

- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht
- Behindertenvertretung der Stadt Neustadt an der Weinstraße
- Deutscher Wetterdienst, Essen
- Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt am Main
- ESN, Kaufmännische Abteilung
- ESN, Technik
- Finanzamt, Einheitswertstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Finanzamt, Bewertungsstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer
- Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach, Ludwigshafen
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung, Ludwigshafen
- Katholischer Pfarrverband, Neustadt an der Weinstraße
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Landau
- Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz, Ludwigshafen
- Polizeipräsidium Rheinpfalz, Neustadt an der Weinstraße
- Protestantisches Verwaltungsamt, Neustadt an der Weinstraße
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle (230)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde (230)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung (420)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, FB. Familie, Jugend und Soziales (400)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Gebäudemanagement (150)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Grünflächen (250)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften (211)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung (212)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Schule und Sport (540)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Tiefbau (240)
- Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung
- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Gutachterausschuss
- WEG, Wirtschaftsförderung
- Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neustadt an der Weinstraße
- Zweckverband Schienenpersonennahverkehr, Kaiserslautern

Im Rahmen der Beteiligungs-Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Anregungen von Seiten der **Öffentlichkeit** sowie der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** eingegangen:

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>1. Öffentlichkeit</p> <p>[...] im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3.2 BauGB legen wir zum offengelegten Bebauungsplan-Entwurf „Naulott-Guckinsland“ V. Änderung, Stadtbezirk 24 b, Neustadt-Hambach fristgerecht Widerspruch ein und bringen unter Ziffer 1 - 3 folgende Einwendungen vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Festsetzung über Einfriedungen, ihrer zulässigen Art und ihrer Höhenbegrenzung 2. Zufahrt von der Landauer Straße (B 39) 3. Werbung <p>Zu 1) Gemäß Ziffer 8.4.2 des wirksamen Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“, II. Änderung sind „sonstige“ Einfriedungen in dem Plangebiet (GE § 8 BauNVO) nur bis zu 2,00 m Höhe zulässig. Mit dieser Festsetzung steht die von BMW - CUNTZ KG illegal errichtete Einfriedungsmauer entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze nicht im Einklang, da sie das dort festgesetzte Höhenmaß nicht nur unerheblich überschreitet.</p> <p>Eine Höhenbegrenzung für Einfriedungen auf 140,50 NN ist nicht festgesetzt.</p> <p>Richtig ist, dass gemäß § 8 Abs. 8 LBauORhlpf Einfriedungen in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO) ohne Höhenbegrenzung zulässig sind. Der naive Hinweis der städtischen Baurechtsabteilung, dass demgemäß eine Befreiung von den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes zu erteilen wäre finden wir als unerhört, skandalös und nicht nachvollziehbar.</p> <p>Die im wirksamen Bebauungsplan enthaltene Festlegung der zulässigen Art von Einfriedung und ihrer Höhenbegrenzung von 2,00 m bezweckt gerade die Einhaltung des optisch durchlässigen Charakters des Plangebiets, selbst wenn es als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen ist.</p>	<p>Zu 1) Widersprüche und Einwendungen, die sich gegen Anlagen richten, welche ggf. den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ mit den Textlichen Festsetzungen der II. Änderung nicht entsprechen, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens „Naulott-Guckinsland“ V. Änderung. Die diesbezüglich in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen und Widersprüche werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens von der zuständigen Fachabteilung behandelt. Ggf. erteilte Auskünfte der Verwaltung zum Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ mit den Textlichen Festsetzungen der II. Änderung oder zur grundsätzlichen Höhenbegrenzung von Einfriedungen in Gewerbegebieten im Sinne der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sind ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Es bestehen keine Erkenntnisse für mögliche Beeinträchtigungen der Tragfähigkeit des an das Plangebiet grenzenden Geländes.</p> <p>Die vorgenommene Aufschüttung im Plangebiet bedurfte als genehmigungsfreies Vorhaben gem. § 62 LBauO keiner Genehmigung. Sie widerspricht weder dem Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ mit den Textlichen Festsetzungen der II. Änderung noch den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs „Naulott-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>

<p>Bei Einhaltung dieser Festsetzung wäre die Einfriedung gemäß § 62 Abs. 6 LBauO zwar nicht genehmigungspflichtig; sie steht jedoch zum jetzigen Zeitpunkt (seit Oktober 2015) im Widerspruch zur Festsetzung Ziffer 8.4.2 und 8.4.4 des wirksamen Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“, II. Änderung und daher materiell baurechtswidrig.</p> <p>Das Verhalten von Verantwortlichen bei der Stadtverwaltung Neustadt zeigt durch diesen Hinweis ganz eindeutig, dass sich die Stadt Neustadt an der Durchsetzung des unternehmerischen Privatinteresses am Bau des Autohauses orientiert und sich somit bewusst gegen öffentliches, allgemeines und nachbarliches Interesse richtet.</p> <p>Möglicherweise ist es den Verantwortlichen bei der Stadt Neustadt auch noch entgangen, dass in dem Plangebiet ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen zulässig sind.</p> <p>Die illegal überhöht errichtete Einfriedung grenzt unsere bestehende Einrichtung - welche kein Gewerbe darstellt - und unser weiter geplantes Vorhaben ein, verringert mit einer Mächtigkeit von über 3,00 m den Lichteinfall und verunstaltet unser Umfeld. Zudem gefährdet sie die Tragfähigkeit unseres Grundstücks, welches rechtswidrig aufgeschüttet wurde um hierauf die Einfriedung zu errichten.</p> <p>Die „seltsame“ Festsetzung hinsichtlich der Höhe der illegal errichteten Einfriedung auf 140,50 NN, die im Bebauungsplan-Entwurf für die Bebauung des einzelnen Grundstücks Flurstück Nr.: 3700/66 gemacht wird, zeigt, dass die Stadtverwaltung Neustadt in der Ausübung ihrer Tätigkeit politische Interventionen, die hier zugunsten eines einzelnen Bauvorhabens unternommen werden, über ihre eigenen Stadtentwicklungsziele stellt, die der Allgemeinheit zugute kämen. Auch dies finden wir als unerhört und skandalös.</p>	<p>Guckinsland“ V. Änderung.</p> <p>Derzeit sind im Plangebiet keine Anlagen vorhanden, welche den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs „Naulott-Guckinsland“ V. Änderung entgegenstehen oder deren Umsetzung wesentlich erschweren. Die im Bebauungsplan-Entwurf „Naulott-Guckinsland“ V. Änderung festgesetzte maximale Höhe von Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken wird genauso wie deren Beschaffenheit als gewerbegebietsverträglich erachtet. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der im Plangebiet sowie im Umfeld zulässigen Nutzungen, welche kein Gewerbe darstellen. Eine wesentliche Verschlechterung der Belichtungsverhältnisse ist durch die Ausnutzung der maximalen Höhe von Einfriedungen nicht zu befürchten. Gleiches gilt für die Besonnung und Belüftung angrenzender Flächen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben nach wie vor gewährleistet. Einfriedungen, welche die im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte Höhe einhalten, fügen sich folglich in die Planungsziele der Bebauungsplan-Änderung ein. Diese Einfriedungen werden nicht als zu massiv erachtet. Das Plangebiet grenzt im Westen, Süden und Osten an öffentliche Verkehrsflächen. In diesen Bereichen, welche den Großteil der Außengrenzen des Plangebiets darstellen, dürfen geschlossene (Teile von) Einfriedungen eine Höhe von 139,50 m ü. NN nicht überschreiten. Hierdurch wird eine von Einfriedungen ausgehende städtebaulich massive Außenwirkung vermieden und gewährleistet,</p>	
--	---	--

Gegen die Festsetzung der Einfriedungshöhe bei abfallendem Geländeniveau auf konstant 140,50 NN legen wir hiermit

Widerspruch

ein.

Die Mauerkrone der illegal errichteten Gabionenwand liegt z.Zt. konstant auf 140,40 NN, was wie oben bereits erwähnt eine Baurechtswidrigkeit darstellt.

Für sonstige Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen wird die Einfriedungshöhe auf 139,50 - 1,00 m niedriger - festgesetzt.....ein krasser Widerspruch zum Hinweis der Bauordnung, dass in Gewerbegebieten Einfriedungen ohne Höhenbegrenzungen zulässig wären.

Durch die Festsetzung 140,50 NN wird bewusst und rechtswidrig versucht dem Investor entgegenzukommen - ihn und die Illegalität der Gabionenwand zu schützen -, zu verhindern die Wand zurückzubauen zu müssen und die Stadt Neustadt sich damit ihr Fehlverhalten unter den Schemel schieben kann.

Es kann nicht angehen, dass bei abschüssigem Gelände eine Einfriedung auf einer bis zu 1,30 m hohen aufgeschütteten waagrecht Basis errichtet wird, welche am Ende eine Mächtigkeit von 3,00 m und mehr hat.

Die auf 140,50 NN bezogene Einfriedungshöhe entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze in den Bebauungsplan - Entwurf aufzunehmen ist rechtswidrig – fast schon korrupt.

Hierdurch werden unsere schutzwürdigen Interessen berührt, weil die illegal errichtete Einfriedung eine erdrückende Wirkung auf unser Eigentum ausübt.

Dasselbe gilt, weil die Geländeoberfläche im grenznahen Bereich durch illegale Aufschüttungen dergestalt verändert wurde, dass der natürliche harmonische Geländeverlauf zu unserem Grundstück nachhaltig gestört wurde und damit eine nicht unerhebliche Verschattung erfährt und auf unser geplantes Bauvorhaben nachteilig einwirkt.

Der festgesetzte Höhenpunkt 140,50 NN nur für die illegal errichtete Einfriedungen entlang unserer Grundstücksgrenzen ist ersatzlos zu streichen; entweder auf 139,50 festzusetzen oder wie im wirksamen Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ II. Änderung zu belassen.

Wir dürfen bei dieser Gelegenheit daran erinnern, dass wir den Kubus unseres Kulturzentrums entsprechend dem wirksamen Bebauungsplan in das Baugelände „eingraben“ mussten um die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe und die Höhenlage nicht zu überschreiten; Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans wurden nicht zugelassen.

Aufgrund dessen beziehen wir uns auf den Grundsatz im Verfassungsrecht:

„ius respicit aequitatem“
„Das Recht achtet auf Gleichheit“

dass nicht nur das Plangebiet selbst, sondern die gesamten Gewerbegebietsflächen als ein zusammengehöriges Areal wahrgenommen werden können. Im Übrigen sind Einfriedungen auch bis zu einer Höhe von 140,50 m ü. NN zulässig, d.h. zwischen den Baugrundstücken. Die Änderung der Festsetzungen bzgl. der Höhe und Beschaffenheit von Einfriedungen im Vergleich zum Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ mit den Festsetzungen der II. Änderung wird als Umfeldverträglich erachtet. Sie lässt, auch im Vergleich zu den zuvor getroffenen Festsetzungen, keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Umfelds zu. Ein Widerspruch zwischen den Festsetzungen des Bauungsplan-Entwurfs und der Landesbauordnung ist nicht erkennbar. Im Bebauungsplan können gem. § 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO von den übrigen bauordnungsrechtlichen Festlegungen abweichende Festsetzungen getroffen werden. Sofern im Bebauungsplan nicht geregelt, sieht die Landesbauordnung grundsätzlich keine Höhenbegrenzung von Einfriedungen in Gewerbegebieten vor (vgl. § 8 Abs. 8 LBauO). Durch den Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ mit den Festsetzungen der II. Änderung wurden hiervon bereits abweichende Regelungen getroffen. Diese wurden im Bebauungsplan-Entwurf „Naulott-Guckinsland“ V. aus heutigen Gesichtspunkten angepasst. Als Gründe hierfür sind insbesondere das unterschiedliche Geländeniveau im Plangebiet und dessen Umfeld sowie der Bezug der ehemaligen Höhenfestsetzung auf die mittlere natürliche Geländeoberfläche zu

<p>Zu 2) Um nicht wiederholen zu müssen beziehen wir uns hinsichtlich der Ein- und Ausfahrten zur Landauer Straße (B39) auf unsere Einwendungen und Widerspruch vom 16.11.2015.</p> <p>Gemäß 6.1.2 des wirksamen Bebauungsplans sind von der Bundesstraße B 39 (Landauer Straße) keinerlei Grundstückszufahrten zulässig. Als Sondernutzung gemäß § 8 Bundesfernstraßengesetz gestattete Zufahrten von der B 39 sind zu beseitigen, sobald von einer anderen Straßenverkehrsfläche eine gesicherte (Verkehrs-) Erschließung gegeben ist.</p> <p>Diese Festsetzung ist in der Bebauungsplanänderung beizubehalten.</p> <p>Die Flurstücksnummer 384/24 als eine befestigte öffentliche Wegfläche kann nicht als Ein- und Ausfahrt oder zur Präsentation von Pkw's zum geplanten Autohaus zweckentfremdet werden.</p> <p>Zu 3) Werbeanlagen: Die Festsetzung 8.2.4 ist mit „und“ zu ergänzen:</p> <p>„Werbeanlagen sind innerhalb des Abschnitts längs der Landauer Straße (B39) und entlang der Flurstücks Nr.: 5269/6 Hambach (Dr. Siebenpfeiffer Straße) in einer Entfernung von 20,00 m gemessen ab dem äußersten Rand der befestigten Fahrbahn unzulässig“.</p> <p>Ausnahmen und Befreiungen hiervon sind zu unterlassen.</p> <p>Unter Werbung versteht man auch das Abstellen von Pkw-Modellen entlang von Grundstücksgrenzen und außerhalb eines Baufensters. Eine Präsentation innerhalb dieses 20,00 m Streifens ist ebenfalls unzulässig und nicht auf dem Wege der Befreiung zu erteilen.</p> <p>Wir beziehen uns dabei auf das Autohaus Ullrich (Hyundai) welches seine Pkw-Modelle bis an den äußersten befestigten Rand der Landauer Straße (B39) platziert. Fußgänger müssen die stark frequentierte Landauer Straße (B 39) benutzen. Dies sollte in dem besagten Bereich vermieden werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung dieser Aspekte erheben wir wohl als der einzige Widerspruchsführer gegen die Bebauung des Grundstücks mit einem Autohauses zunächst keine weiteren Einwendungen.</p> <p>Um überhaupt ein Baurecht nach den Vorstellungen des Investors auf der streitgegenständlichen Fläche herzustellen hat der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße die Änderung des Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ II. Änderung beschlossen.</p> <p>Wir beantragen hiermit unsere Einwendungen und den Widerspruch bezüglich der illegal errichteten Einfriedung im Stadtrat vorzubringen, da dieser dem öffentlichen Wohl zu dienen hat und nicht privatunternehmerischen Interessen folgen darf.</p> <p style="text-align: right;">[...]</p> <p><i>In der Stellungnahme wird unter 2) auf einen Passus des Schreibens vom 16.11.2015</i></p>	<p>nennen. Ein Höhenbezug auf Normal Null ist eindeutig und nachvollziehbarer. Die festgesetzte Maximalhöhe von Einfriedungen stellt aus Sicht des Plangebers ein adäquates und verträgliches Maß dar.</p> <p>Eine wesentliche Eingrenzung weiterer Vorhaben des Stellungnehmenden ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs nicht ersichtlich.</p> <p>Bereits bei Aufstellung des Urbebauungsplans und auch zum Zeitpunkt der Errichtung des Kulturzentrums war offenkundig, dass aufgrund der unterschiedlichen Geländeneiveaus und Bezugspunkte unterschiedlich hohe bauliche Anlagen über Normal Null entstehen können. Eine Ungleichbehandlung ist durch die Änderung des Bebauungsplans, insbesondere durch die Festsetzungen zu Einfriedungen, nicht erkennbar.</p> <p>Folglich werden alle wesentlichen öffentlichen und privaten Belange in Bezug auf die Festsetzungen zu Einfriedungen als hinreichend berücksichtigt erachtet.</p> <p>Zu 2) Eine zusätzliche Zu- und Abfahrt soll die entstehenden Verkehre entzerren und mögliche negative Auswirkungen auf den Bereich der Bundesstraße und der Europastraße verteilen. Insbesondere Anlieferungsvorgänge für im Plangebiet zulässige Nutzungen können so unmittelbar von der Bundesstraße aus erfolgen.</p> <p>Das Flurstück 3700/11 liegt nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung. Es ist über die nördliche Europastraße erschlossen und verfügt</p>
---	---

verwiesen. Dieser Passus wird nachfolgend zitiert:

„Ziffer 6.1.2 der Textfestsetzungen besagt, dass von der B 39 (Landauer Straße) keinerlei Grundstückszufahrten zulässig sind. Als Sondernutzung gemäß § 8 BfStrG gestattete Zufahrten von der B 39 sind zu beseitigen, sobald eine gesicherte Erschließungsfläche gegeben ist.

Steht daher die berechtigte Frage im Raum, weshalb die als Bestandschutz genießende Zu- und Abfahrt zum Grundstück Lindner (Dr. Serr) Flurstücknr. 3700/11 von und zu der B 39 beseitigt werden und BMW-CUNTZ KG eine eigene privilegierte Zu- und Abfahrt zur B 39 an unübersichtlicher und stark frequentierter Stelle (Ampelkreuzung Dr.Siebenpfeifferstraße/Landauerstraße (B39) gestattet werden soll. Diese Regelung kann nicht genehmigungsfähig sein.

Aufgrund der Nähe zur Autobahn liegt auch bereits eine erhöhte Luftschadstoffbelastung vor. Durch die geplante Zu- und Abfahrt und der Herstellung von 200 Pkw-Stellplätzen ist mit einer zusätzlichen Grundbelastung zu rechnen, was sich negativ auf unser Eigentum auswirkt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes ist das Vorhabensgebiet auch aufgrund der räumlichen Nähe zur Autobahn als durch Lärm vorbelastet einzustufen. Es wird davon ausgegangen, dass die Werte der DIN 18 005 im Plangebiet überschritten werden. Es ist ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten zu erstellen, aus welchem dann die Lärmschutzmaßnahmen abzuleiten sind (z.B. Anforderung an Fassade und Fenster). Insofern wird auf Ziffer 6.4.8 der Textfestsetzungen über Maßnahmen zu Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) hingewiesen. Dies kann nicht unberücksichtigt bleiben.

Die Zu- und Abfahrten zum und vom streitgegenständlichen Grundstück können über die Europastraße erfolgen, welche sehr großzügig hergestellt wurde. Gegen die bereits hergestellte Rohtrasse legen wir hiermit Widerspruch ein - die Herstellung verstößt gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften und gegen die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ II. Änderung welcher eine solche Zu- und Abfahrt nicht vorsieht-. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besitzt noch keine Rechtskraft.“

zudem über die Bundesstraße über eine weitere verkehrliche Erschließungsmöglichkeit inklusive Linksabbiegespur von Norden. Ein Rückbau dieser Zu- und Abfahrt ist derzeit nicht vorgesehen. Gleichwohl liegt die Erlaubnis zur Nutzung der Zu- und Abfahrt in der Zuständigkeit des Trägers der Straßenbaulast.

Die innerhalb des Plangebiets zulässige Zu- und Abfahrt steht unter dem Genehmigungsvorbehalt des Trägers der Straßenbaulast. Vor Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis erfolgt durch diesen eine Prüfung der Genehmigungsunterlagen. Es wird ggf. durch entsprechende Auflagen (z.B. kein Linksabbiegen zulässig) sichergestellt, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Verkehre der Bundesstraße entstehen.

Planbedingtes Überschreiten von maßgeblichen Immissionsgrenzwerten oder das Heranschreiten an diese im Plangebiet oder dessen Umfeld ist in Bezug auf Luftschadstoffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs nicht zu erwarten. Gleichwohl kann deren Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren oder bei entsprechenden Voraussetzungen auch während der Ausübung von Nutzungen im Plangebiet, z.B. durch entsprechende Auflagen, sichergestellt werden. Wesentliche Beeinträchtigungen sind folglich im Umfeld des Plangebiets nicht zu befürchten.

Der Bebauungsplan-Entwurf enthält eine Schalltechnische Untersuchung, in welcher die Untersuchung der verkehrs- und gewerbelärmtechnischen Auswirkungen der Planung dokumentiert ist. Auf Grundlage des

Gutachtens wurden im Bebauungsplan-Entwurf Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Diese Festsetzungen werden als hinreichend erachtet, um den öffentlichen und privaten Belangen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Sie wurden getroffen, um Nutzungen im Plangebiet gewerbegebietstypisch ausüben zu können, jedoch gleichsam in umfeldverträglichem Maße zu bleiben. Folglich wird nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, mittels stringenterer Festsetzungen zum Thema Geräusche geringere Richtwerte vorzuschreiben.

Die Anbindung des Plangebiets an die Bundesstraße ist derzeit nur im Rahmen der bestehenden rechtlichen Voraussetzungen möglich, welche seit Längerem unverändert gelten. Auf den Grundstücken durchgeführte Erdarbeiten haben hierauf keinen Einfluss und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Auf das Beibehalten des öffentlichen Wegs im Bereich des Flurstücks 384/24 soll zu Gunsten der Erweiterung der Gewerbegebietsflächen verzichtet werden. Zukünftig soll die Fläche entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Berücksichtigung anderer maßgeblicher Vorschriften (z.B. des Bundesfernstraßengesetzes) nutzbar sein. Folglich wird die Zweckbestimmung der Fläche durch die Änderung des Bebauungsplans entsprechend angepasst. Dies dient der Erreichung der Planungsziele des Bebauungsplans „Naulott-Guckinsland“ V. Änderung.

Zu 3)

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße ihren Planungswillen dokumentiert, Werbeanlagen entlang der Landauer Straße in dem gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz grundsätzlich anbaufreien Teil der Bundesstraße zuzulassen. Die Festsetzung wurde getroffen, um ein adäquates Bewerben von Betrieben im Plangebiet zu ermöglichen. In dem Abschnitt der Bundesstraße nördlich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs befinden sich derzeit bereits Werbeanlagen und bauliche Anlagen. Daher wird die Festsetzung, auch im Plangebiet selbst Werbeanlagen, Stellplätze und Nebenanlagen in einem 20 m- Streifen entlang der Bundesstraße zuzulassen, als vertretbar erachtet.

Gleichwohl steht die Genehmigung von hochbaulichen Anlagen in einem Abstand von 20 m bzw. 40 m entlang der Bundesstraße unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast.

Ein für die Inhalte des Bebauungsplans relevanter Zusammenhang zwischen der Nutzung der Flächen entlang der Bundesstraße im Bereich des Geländes Landauer Straße 137 (Autohaus) und den Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfs ist nicht erkennbar. Das Gebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der im Plangebiet bestehende landwirtschaftliche Weg soll aufgrund weitestgehender Funktionslosigkeit zu Gunsten der Gewerbegebietsentwicklung aufgegeben werden. Eine adäquate Fuß-

	<p>und Radwegeverbindung soll an anderer Stelle realisiert werden. Folglich ist nicht zu befürchten, dass sich Fußgänger in gefährlichen Bereichen entlang der Bundesstraße aufhalten.</p> <p>Sollten bauliche Anlagen innerhalb des 20 m- Streifens der Bundesstraße genehmigt werden, wird dafür Sorge getragen, dass negative Beeinträchtigungen durch deren Errichtung und Betrieb vermieden werden.</p>	
--	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr – Referat Infra I 3 (Bonn) (Schreiben vom 15.04.2016)</p>		
<p>[...] Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des NATO-Flugplatzes Ramstein. Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter seitens der Bundeswehr keine Bedenken. Höhe baulicher Anlagen max. 149 m ü. NN. Sollte im weiteren Verfahren diese Höhe nicht überschritten werden, so ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich. [...]</p>	<p>Im Bebauungsplan-Entwurf ist eine maximale Firsthöhe von 149,00 m ü. NN festgesetzt. Hiervon ist eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile um jeweils maximal 2,50 m auf 15 % der Dachfläche zulässig. In Bezug auf die Gebäudehöhe wird die in der Stellungnahme genannte Maximalhöhe eingehalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>2. Creos Deutschland GmbH, Saarbrücken (Schreiben vom 07.04.2016)</p>		
<p>[...]</p> <p>Ihre Maßnahme tangiert o. g. Gashochdruckleitungen unseres Unternehmens. Parallel zu diesen Leitungen ist ein Steuerkabel verlegt. Die Leitungen sind durch einen Schutzstreifen gesichert. Die Breite des Schutzstreifens beträgt in der Regel 8,0 m d. h. jeweils 4,0 m rechts und links der Leitungssachse.</p> <p>Den Verlauf der Leitung haben wir Ihnen in dem beigefügten Plan gelb-rot markiert.</p> <p>Bezüglich der notwendigen Sicherungs- bzw. Änderungsmaßnahmen und in allen Fragen zur technischen Ausführung an unseren Anlagen bitten wir die nachfolgende Stellungnahme unserer</p> <p>Betriebsstelle Frankenthal, Im Spitzenbusch 11, 67227 Frankenthal - Tel.: 06233 / 608 - 0</p> <p>zu beachten.</p> <p>Betriebliche Stellungnahme zu o. g. Anfrage:</p> <p>Ihrer Maßnahme können wir nur dann zustimmen, wenn ein sicherer und störungsfreier Betrieb unserer Anlagen gewährleistet bleibt.</p> <p>Wir bitten den Bestand der Leitung(en) einschließlich des(der) Schutzstreifen(s) sowie die Auflagen der beiliegenden „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH in die rechtliche Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß §9 Abs.1 Nr.13 und Nr.21 BauGB zu übernehmen.</p> <p>Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Übernahme der Leitung(en) in den Bebauungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.</p>	<p>Der Leitungsverlauf ist gem. der von der Creos Deutschland GmbH zur Verfügung gestellten Informationen bereits gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB in der Planzeichnung des Bebauungsplans genauso eingetragen als eine 8 m breite mit Geh- Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Diese Fläche befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl sind dort Stellplätze und Nebenanlagen allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig. Sollten in diesen Bereichen bauliche oder planerische Veränderungen vorgenommen werden, erfolgt eine Abstimmung mit der Creos Deutschland GmbH. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Eine Umlegung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Sollten im Plangebiet Grundstücke veräußert werden, kann die mögliche Eintragung von Dienstbarkeiten jedoch geprüft werden.</p> <p>Bzgl. der „Anweisungen zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ wird ein Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Die Anweisungen finden in auf Grundlage des Bebauungsplans möglichen Baugenehmigungsverfahren Beachtung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.</p>

Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Grundstücke durch Umlegung neu geordnet, in denen die Leitungen oder Teile des Schutzstreifens der Leitung liegen, die bisher nicht grundbuchlich gesichert sind, so bitten wir im Umlegungsverfahren die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu veranlassen. Die hierfür anfallenden Kosten und ggf. Entschädigungszahlungen werden von Creos Deutschland GmbH übernommen.

Bei der Planung und Bauausführung ist die beiliegende „Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen“ der Creos Deutschland GmbH zu beachten.

Wir bitten Sie, unsere

**Betriebsstelle Frankenthal,
Im Spitzenbusch 11,
67227 Frankenthal**

Tel.: 06233 / 608 - 0

mindestens **3 Werktage** vor Baubeginn zu unterrichten, damit Ihnen vor Ort der Leitungsverlauf angezeigt wird und eine Einweisung erfolgt

Auf Verlangen des ausführenden Unternehmens bzw. des Veranlassers wird Creos Deutschland GmbH den Leitungsverlauf vor Ort markieren.

[...]

Die der Stellungnahme beigefügte Leitungsauskunft und die genannte „Anweisung zum Schutz Gashochdruckleitungen“ sind als Anlagen beigefügt.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>3. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien GmbH NL Frankfurt am Main (Schreiben vom 18.04.2016)</p>		
<p>[...] die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen, nach den uns vorliegenden Unterlagen, hiermit folgende Stellungnahme zum o. a. Verfahren.</p> <p>Gegen die vorgesehenen Planungen bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p> <p>[...]</p>	<p>Für den Bebauungsplan wurde bereits eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche Teil dessen Anlagen ist. Darin wurden u.a. mögliche Auswirkungen durch den Verkehrslärm dokumentiert. Insbesondere aufgrund der Entfernung der Bahnanlagen zum Plangebiet und deren vergleichsweise geringer Frequentierung sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch den Betrieb der Bahnanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu befürchten. Darüber hinaus konnten keine von den Bahnanlagen ausgehenden Emissionen identifiziert werden, welche weiteren Untersuchungsbedarf erfordern.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>4. Deutsche Telekom Technik GmbH, NL Südwest, Kaiserslautern (Schreiben vom 04.04.2016)</p>		
<p>[...]</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: planauskunft.suedwest@telekom.de</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.</p> <p>[...]</p> <p><i>Die der Stellungnahme beigefügte Leitungsauskunft ist der Anlage beigefügt.</i></p>	<p>Die im Geltungsbereich der Änderung bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom sind dem Planungsträger sowie dem Erschließungsträger bekannt und werden bei der Realisierung von Bauvorhaben beachtet. Der Planungsträger nimmt die übrigen Hinweise zur Beachtung der Anlagen bei der Bauausführung etc. zur Kenntnis.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>5. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz (Schreiben vom 27.04.2016)</p>		
<p>[...] aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes "Naulott Guckinsland" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p>Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes für Erdwärme, Kohlenwasserstoffe und Sole "Speyerdorf". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma ENGIE E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39 in 49808 Lingen.</p> <p>Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.</p> <p>Boden und Baugrund</p> <p>- allgemein:</p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p> <p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Zu Bergbau/ Altbergbau: Im Zuge der Bauausführung finden alle relevanten Regelwerke Beachtung. Ggf. erfolgt eine Kontaktaufnahme mit den zuständigen Stellen.</p> <p>Zu Boden/ Baugrund: Bei Eingriffen in den Boden werden alle einschlägigen Regelwerke beachtet und ggf. Untersuchungen des Baugrunds vorgenommen.</p> <p>Zu Radonprognose: Der im Bebauungsplan bereits enthaltene Hinweis bzgl. des Radonpotentials wird entsprechend der zusätzlichen Hinweise des Landesamts für Geologie und Bergbau angepasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. Der entsprechende Hinweis im Bebauungsplan wird angepasst.</p>

– Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit intensiver Bruchtektonik, in dem ein erhöhtes bis hohes Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann.

Radonmessungen in der Bodenluft des Bauplatzes oder Baugebietes werden dringend empfohlen. Die Ergebnisse sollten Grundlage für die Bauplaner und Bauherren sein, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen.

Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de).

[...]

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>6. Landesbetrieb Mobilität, Speyer (LBM) (Schreiben vom 25.04.2016)</p>		
<p>das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der B 39, die in diesem Bereich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze verläuft.</p> <p>Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer wird nun wie folgt zu dem o.g. Bebauungsplan Stellung genommen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes von der B 39 aus, hat ausschließlich über die grundsätzlich mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer besprochene Anbindung zu erfolgen. Es ist dabei nur zulässig von der B 39 aus Richtung Maikammer rechts auf das Gelände abzufahren bzw. von dort rechts in Richtung Neustadt auszufahren. Das Linksabbiegen von bzw. zur B 39 ist ausdrücklich nicht gestattet. Dies ist auch entsprechend im Zuge der B 39 und auf dem Gelände zu beschildern. Weitere Anbindungen zur Bundesstraße können nicht zugelassen werden. Die Zufahrt ist auf Fahrzeuge mit einem maximal zulässigen Gesamtgewicht von 7,5 Tonnen zu beschränken. 2. Sollte sich die Anbindung als Unfallauffälligkeitstelle entwickeln, es verkehrlich notwendig werden, oder sich die vorgesehene Nutzung des Geländes ändern (bisher Autohaus), so behalten wir uns weitere Nachbesserungen zu Lasten der Stadt Neustadt / des Bauherrn (seines Rechtsnachfolgers) vor, die in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer zu realisieren sind. 3. Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines künftigen Wasserschutzgebietes (Ordenswald) Zone III b. Alle durch die Ausweisung dieses Gebietes entstehenden Kosten hinsichtlich der Anbindung sowie aller Änderungen im Bereich der Bundesstraße sind vom Antragsteller bzw. seinem Rechtsnachfolger zu tragen. Der Landesbetrieb Mobilität Speyer ist kostenneutral zu halten. 	<p>Zu 1. – 6., 9., 10.: Die in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise werden bei Planung und Realisierung von Vorhaben auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans beachtet. Dies betrifft insbesondere die aus den einschlägigen Regelwerken, Richtlinien usw. ergehenden Erfordernisse.</p> <p>Zu 7.: Ein Hinweis zur Freihaltung der Sichtbereiche gem. RAL 2012 ist bereits in den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Zu 8.: Die genannte Einmündung liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung. Gleichwohl ist ein Zu- und Abfahren an dieser Stelle nicht zulässig und zudem seitens der Stadt Neustadt an der Weinstraße nicht gewünscht. Der Einmündungsbereich befindet sich im Eigentum des Bundes. Etwaige Maßnahmen sind daher vom Träger der Straßenbaulast zu realisieren.</p> <p>Zu 11.: Eine Beeinträchtigung der Entwässerung der Bundesstraße ist auf Grundlage der Bebauungsplan-Änderung nicht zu befürchten. Sofern bauliche Veränderungen im Bereich der Gräben vorgenommen werden, kann sichergestellt werden, dass deren Zustand und Funktion erhalten bleibt oder gleichwertig wieder hergestellt wird. Dies betrifft insbesondere</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden entsprechend der Kommentierung konkretisiert und die Hinweise zum Bebauungsplan ergänzt.</p>

4. Das Grundstück soll auch über eine Anbindung erschlossen werden, die außerhalb des festgesetzten Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrtgrenze an die B 39 anbindet. Gemäß § 8a i.V.m. § 8 Bundesfernstraßengesetz stellt die Anlage einer Zufahrt bzw. deren Änderung in diesem Bereich eine gebührenpflichtige Sondernutzung dar. Die Sondernutzung bedarf der Erlaubnis des Landesbetriebes Mobilität Speyer. Wir bitten daher **um Beteiligung am Baugenehmigungsverfahren**. Dort wird dann auch die notwendige gebührenpflichtige Sondernutzungserlaubnis erteilt. **Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens benötigen wir auch die Ausführungsplanung** für den neuen Anschluss, da diese Bestandteil der Sondernutzungserlaubnis und somit der Baugenehmigung wird.
5. Rechtzeitig vor Baubeginn ist mit unserem Hause auch eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen. Hierzu bitten wir die Stadt Neustadt / den Bauherrn sich mit Herrn Kapp, Tel.: 06232/626-1309, Tobias.Kapp@lhm-speyer.rlp.de, in Verbindung zu setzen.
- Das Leistungsverzeichnis ist vor Veröffentlichung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen.
 - Die Bauüberwachung behält sich der Landesbetrieb Mobilität Speyer vor.
- Die gesamten Kosten der Maßnahme einschließlich aller Folgekosten (z.B. Markierung, Beschilderung) im Zuge der B 39 gehen zu Lasten der Stadt Neustadt /des Bauherrn.
- Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass mit dem Bau der Anbindung erst nach Genehmigung der Ausführungspläne und Abschluss der Vereinbarung begonnen werden darf.**
6. Die Anbindung an die Bundesstraße 39 zum Plangebiet darf erst nach deren verkehrsgerechter Herstellung und Freigabe durch den Landesbetrieb Mobilität Speyer genutzt werden. Sollte mit dem Bauvorhaben vorher begonnen werden, so ist grundsätzlich rückwärtig über die Stadtstraße zuzufahren. Ausnahmen bedürfen der Einzel-Zustimmung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.
7. An der Einmündung in die B 39 ist ein Sichtdreieck gemäß RAL 2012 dauerhaft ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten.
8. Parallel der B 39 Richtung A 65 verläuft von Grundstück Plannummer 3700/22 ein Weg der auch eine Anbindung an die B 39 besitzt. Bei Errichtung eines Autohauses mit Ausstellungsgelände ist es nicht ausgeschlossen, dass Personen diese Zufahrt nutzen, ihr Auto auf dem Weg abstellen und von dort die ausgestellten Fahrzeuge besichtigen. Dies könnte jedoch zu Beeinträchtigungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 39 führen. Mit geeigneten baulichen Mitteln ist daher eine Zufahrt zu unterbinden.

Maßnahmen im Zuge der Realisierung einer Zu- und Abfahrt in dem dafür als zulässig festgesetzten Bereich.

Zu 12.:

In den Bebauungsplan werden entsprechend der Stellungnahme Hinweise aufgenommen.

Zu 13.:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan-Entwurf enthalten.

Zu 14. und 15.:

Die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes, insbesondere die darin enthaltenen, in bestimmten Abständen zur Bundesstraße geltenden Einschränkungen und Vorbehalte bzgl. der Realisierung baulicher Anlagen, sind dem Planungsträger bekannt. Diese sind zu beachten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden zunächst die bauplanungsrechtliche Grundlage zur Genehmigung von Vorhaben und Anlagen in diesen Bereichen im Rahmen der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen, immer unter dem Vorbehalt sonstiger Bestimmungen. Dies betrifft an dieser Stelle insbesondere die Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Straßenbaubehörde zur Errichtung baulicher Anlagen. Bei jedweden Vorhaben in den in Rede stehenden Bereichen wird daher zunächst eine Zustimmung bzw. Genehmigung bei der zuständigen Straßenbaubehörde eingeholt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Zulässigkeit von Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden

<p>9. Der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der B 39 darf nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Insbesondere ist die Standsicherheit der Böschung parallel der Bundesstraße jederzeit sicherzustellen.</p> <p>10. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B 39 und der L 516 ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.</p> <p>11. Der Bundesstraße 39 und ihren Bestandteilen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden. Die ordnungsgemäße Entwässerung ist auch weiterhin sicherzustellen. Insbesondere ist der parallel der B 39 verlaufende Graben entsprechend zu erhalten und darf in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden. Im Rahmen der Detailplanung ist daher auch der ungehinderte Wasserablauf im Bereich der neuen Einmündung zu klären. Da die Entwässerung der B 39 Aufgabe des Straßenbaulastträgers ist muss dieser Graben Straßeneigentum bleiben bzw. werden.</p> <p>Der Graben ist zu vermessen, unentgeltlich an den Landesbetrieb Mobilität Speyer zu übertragen und die Grundbuchberichtigung ist vom Bauherrn auf seine Kosten in vorheriger Absprache mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer zu veranlassen. Dem Landesbetrieb Mobilität dürfen keine Kosten entstehen.</p> <p>12. Die Abstände der RPS 2009 sind bei einer Geschwindigkeit von mehr als 50 km/h zu berücksichtigen. Dies betrifft u.a. auch die Anpflanzung von Bäumen und die Errichtung von Einfriedungen. Einfriedungen sind so zu errichten, dass sie kein Hindernis im Sinne der RPS 2009 darstellen, da ansonsten Schutzeinrichtungen (Leitplanken) notwendig werden.</p> <p>13. Das Lichtraumprofil der B 39 ist grundsätzlich dauerhaft freizuhalten.</p>	<p>dahin gehend konkretisiert, dass diese in einer Entfernung von bis zu 20 m zur Bundesstraße nur bei Ausnahmegenehmigung der zuständigen Straßenbaubehörde genehmigungsfähig sind.</p> <p>Die Hinweise des Bebauungsplans werden bzgl. der Zulässigkeit baulicher Anlagen im Abstand von bis zu 40 m entlang der Bundesstraße ergänzt.</p> <p>Zu 17.: Zur Gewährleistung der Berücksichtigung der schalltechnischen bzw. immissionsschutzrechtlichen Belange wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, welches Anlage zur Begründung und somit Bestandteil des Bebauungsplans ist. Aus den Erkenntnissen des Gutachtens wurden Festsetzungen Umgang mit dem Straßenverkehrslärm abgeleitet und entsprechend im Bebauungsplan getroffen. Diese Festsetzungen werden als hinreichend erachtet, um die schalltechnischen bzw. immissionsschutzrechtlichen Belange in Bezug auf den Verkehrslärm im Bebauungsplan zu regeln. Von der Möglichkeit stringenter Festsetzungen zu treffen wird nicht Gebrauch gemacht. Dem Gutachten lag eine Prognose der Verkehrszahlen im Bereich des Knotenpunkts bis zum Jahr 2025 zu Grunde. Folglich entsprechen die Grundlagen des Gutachtens den aus heutiger Sicht abschätzbaren Parametern.</p>	
---	--	--

14. Das Baugebiet befindet sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtgrenze.
Dies bedeutet, dass gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz mit Hochbauten jeglicher Art (darunter fallen auch Nebenanlagen sofern sie aus Baustoffen sind und über die Erdoberfläche herausragen) grundsätzlich ein Abstand von 20 m zum befestigten Rand der Fahrbahn der B 39 einzuhalten ist.
- Laut den Textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz bedürfen im Übrigen alle baulichen Anlagen in einem Bereich bis zu 40 m parallel der Bundesstraße der Zustimmung oder Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.
Die Beurteilung ist dabei auch abhängig davon, ob diese Anlagen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können. Dies ist u.a. immer dann der Fall, wenn die notwendige Aufmerksamkeit des Verkehrsteilnehmers vom Geschehen auf der Straße abgelenkt wird und es dadurch zu Konfliktsituationen, z.B. an Kreisverkehrsplätzen oder Lichtsignalanlagen kommen kann.
15. Wir machen darauf aufmerksam, dass Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz den Hochbauten und baulichen Anlagen gleichzusetzen sind. Das bedeutet, dass sie in einem Bereich von 20 m parallel der B 39 nicht zulässig sind.
Sollen Werbeanlagen in einem Bereich bis zu 40 m parallel der Bundesstraße errichtet werden, so bedarf es hierzu der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Mobilität Speyer.
16. Sollten Schäden an der Bundesstraße sowie ihren Bestandteilen infolge der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen, so gehen die Kosten für deren Beseitigung zu Lasten der Stadt Neustadt /des Bauherrn.
17. Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird. Die Stadt trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.
Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 39 / L 516 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>7. Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Landau (Schreiben vom 29.03.2016)</p>		
<p>[...]</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>1. Aus der Sicht des Liegenschaftskatasters:</p> <p>Die dargestellten Grundstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Für die geometrische Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden.</p> <p>2. Aus der Sicht der Bodenordnung:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan gibt es unsererseits keine Einwände. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.</p> <p>[...]</p>	<p>Die Stellungnahme wird begrüßt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>8. Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt an der Weinstraße (Schreiben vom 28.04.2016)</p>		
<p>[...]</p> <p><u>A. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></p> <p>Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden der Kläranlage Neustadt zuzuleiten.</p> <p>Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (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.</p> <p>Die Niederschlagswasserbewirtschaftung war am 15.02.2016 in einer großen Runde im wesentlichen abgestimmt worden. Der Großteil der anfallenden Niederschlagswassermengen wird vor Ort in Form von Mulden bzw. Mulden-Rigolen-Systemen versickert. Derzeit werden die erforderlichen Antragsunterlagen zur wasserrechtlichen Erlaubnis auf Versickerung vorbereitet.</p> <p><u>B. Trinkwasserversorgung / Wasserschutzgebiet / wassergefährdende Stoffe</u></p> <p>Die Maßnahme befindet sich in der Zone IIIb des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes (WSG) Ordenswald.</p> <p>Gegen die geplante Maßnahme bestehen keine Einwendungen. Falls aber Erdwärmesonden o.ä. geplant sein sollten, so ist dies mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen.</p> <p>Die Vorgaben hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen sind zu beachten.</p> <p><u>C. Bodenschutz</u></p> <p>Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen sind z. Zt. im Plangebiet keine Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Ihnen später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</p> <p>[...]</p>	<p>Zu A.: Die Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt grundsätzlich über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage. Das positive Abstimmungsergebnis zur Niederschlagswasserbewirtschaftung vom 15.02.2016 wird begrüßt. Festsetzungen über die bereits im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes hinaus werden diesbezüglich jedoch nicht getroffen. So kann die Niederschlagswasserbewirtschaftung in verbindlicher Form in nachfolgenden Genehmigungsverfahren konkretisiert werden und bietet potentiellen Bauherren hierbei grundsätzlich Spielräume im Rahmen der fachspezifischen Gesetze und Vorgaben. Die obere Wasserbehörde wird dabei möglichst frühzeitig beteiligt.</p> <p>Zu B: Im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis bzgl. der Lage des Plangebiets in der geplanten Zone IIIb des Wasserschutzgebietes Ordenswald enthalten. Darin wird auf die aus der künftigen Rechtsverordnung hervorgehenden Beschränkungen, Erfordernisse usw. verwiesen.</p> <p>Zu C: Sofern sich im Plangebiet Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht erforderlich. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis übernommen.</p>

	Verdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen ergeben, wird die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz informiert. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.	
--	--	--

Anlagen:

1. Creos Deutschland GmbH: Bestandsplan HD-Gasleitungen,
2. Creos Deutschland GmbH: Anweisung zum Schutz von Gashochdruckleitungen,
3. Deutsche Telekom Technik GmbH: Trassenauskunft Kabel.