Bebauungsplan-Vorentwurf „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ im Stadtbezirk Nr. 5

Sitzungsvorlage über die Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ zur Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 01.06.2015 – 15.06.2015 wurde am 21.05.2015 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Jahrgang 2015/ Nr. 22) öffentlich bekannt gemacht.

Seitens der **Öffentlichkeit** wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von einem/ einer

- Bürger/in

eine Stellungnahme **mit Anregungen** abgegeben.

Folgende **Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** wurden mit dem Schreiben vom 28.05.2015 um Stellungnahme bis 15.06.2015 gebeten.

- Amprion GmbH, Dortmund
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht
- Bauern- und Winzerverband RP-Süd
- Behindertenvertretung der Stadt Neustadt an der Weinstraße
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI 11
- Deutscher Wetterdienst
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, Abt. Landentwicklung, ländl. Bodenordnung
- Eisenbahn-Bundesamt
- ESN, Kaufmännische Abteilung
- ESN, Technik
- Finanzamt, Einheitswertstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Finanzamt, Bewertungsstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Forstamt Haardt, Landau
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- Geschäftsstelle des Vereins Naturpark Pfälzer Wald e.V., Lambrecht
- Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach, Ludwigshafen
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung, Ludwigshafen
- Katholischer Pfarrverband, Neustadt an der Weinstraße
- Protestantisches Verwaltungsamt, Neustadt an der Weinstraße
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Landau
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

- Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz, Ludwigshafen
- Polizeipräsidium Rheinpfalz, Neustadt an der Weinstraße
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Familie, Jugend und Soziales
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Gebäudemanagement
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Grünflächen
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Schule und Sport
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Tiefbau
- Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Gutachterausschuss
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Umlegungsausschuss
- WEG, Wirtschaftsförderung
- Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neustadt an der Weinstraße
- Zweckverband Schienenpersonennahverkehr, Kaiserslautern

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

mit Anregungen

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI 11
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer

- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

ohne Anregungen

- Amprion GmbH, Dortmund
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, Abt. Landentwicklung, ländl. Bodenordnung
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Umlegungsausschuss

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

- Bauern- und Winzerverband RP-Süd
- Behindertenvertretung der Stadt Neustadt an der Weinstraße
- Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
- Deutscher Wetterdienst
- Eisenbahn-Bundesamt
- ESN, Kaufmännische Abteilung
- ESN, Technik
- Finanzamt, Einheitswertstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Finanzamt, Bewertungsstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Forstamt Haardt, Landau
- Geschäftsstelle des Vereins Naturpark Pfälzer Wald e.V., Lambrecht
- Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach, Ludwigshafen
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung, Ludwigshafen
- Katholischer Pfarrverband, Neustadt an der Weinstraße
- Protestantisches Verwaltungsamt, Neustadt an der Weinstraße
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Landau
- Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz, Ludwigshafen
- Polizeipräsidium Rheinpfalz, Neustadt an der Weinstraße
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Familie, Jugend und Soziales
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Gebäudemanagement
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Grünflächen
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde

- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Schule und Sport
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Tiefbau
- 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 frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 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
Nr. 1 – Bürger/in		
[…] Sehr geehrte Damen und Herren, wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir in dieser Angelegenheit die Interessen von [redacted] eines Grundstücks im Plangebiet ist (Rittergartenstraße). [redacted] hatte bereits im vergangen Jahr beantragt, auf diesem Grundstück ein Gebäude zu errichten, das sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie nach Gebäudehöhe und Struktur des Baukörpers vollständig in die umgebende Bebauung einfügen würde. Der vorliegende Planentwurf macht eine Realisierung dieses Vorhabens allerdings teilweise unmöglich, weil er für das Grundstück [redacted] eine Gebäudehöhe festsetzt, die niedriger ausfällt, als Gebäudehöhen, die in der Umgebung des Vorhabens bereits verwirklicht sind. Diese Festsetzung ist willkürlich und durch keinen städtebaulichen Gesichtspunkt gedeckt, gerade wenn man die in der Planbegründung besonders herausgestellte Bedeutung des Grundstücks für einen zentralen Bereich der Innenstadt berücksichtigt. Die Berufung auf angebliche Sichtachsen (in welcher Höhe? auf welche bedeutsamen Stadtbereiche?) vermag eine kleinräumige Abstufung von aneinander grenzenden Gebäuden um mehrere Meter Gebäudehöhe nicht zu rechtfertigen. Mit der willkürlichen Beschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks [redacted] wägt die Stadt die betroffenen öffentlichen und privaten Belange also offensichtlich falsch ab und greift in nicht zu rechtfertigender Weise in die Dispositionsfreiheit [redacted] ein. Ein Plan mit solchen Festsetzungen kann rechtlich keinen Bestand haben. Im Namen [redacted] fordern wir Sie deshalb auf, den Planentwurf „Bachgängl“ im Bereich der Rittergartenstraße den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und dort insbesondere durchgehend eine Gebäudehöhe von 154,5 m über N.N. sowie eine Geschosszahl (5) zuzulassen, die den dort vorhandenen baulichen Strukturen und den städtebaulichen Charakter eines Gebiets in der Zentralstadt entspricht.	Für das Festsetzen der in der Stellungnahme geforderten maximalen Gebäudehöhe von 154,50 m ü. NN im in Rede stehenden Bereich besteht kein Erfordernis. Gleichwohl wird die Festsetzung einer niedrigeren Gebäudehöhe an dieser Stelle als erforderlich erachtet. Die Breite der an die Grundstücke der einwenden Person nördlich angrenzenden Sauterstraße beläuft sich in diesem Abschnitt auf ca. 6 bis 7,50 m. Im Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung, unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, würde eine höhere Neubebauung südlich der Sauterstraße die bereits beengte städtebauliche Situation noch erheblich verschärfen. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen, z.B. durch die zusätzliche Verschattung des öffentlichen Raums und der nördlichen teils denkmalgeschützten Bausubstanz auf den Privatgrundstücken, soll durch eine maßvollere Höhenfestsetzung als die geforderte verhindert werden. Insbesondere aufgrund der nördlich der Sauter- und Villenstraße bestehenden und auch im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße dargestellten sozialen, schulischen und sportlichen Nutzungen, erfolgt eine erhöhte Frequentierung des in Rede stehenden Bereichs durch Kinder und Jugendliche.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

	Eine massivere Bebauung im in Rede stehenden Bereich führt vor allem dahingehend zu einer Verschlechterung des Sicherheitsgefühls der Nutzer des öffentlichen Raums. Sowohl der öffentliche Raum, als auch die nördlich an die Sauterstraße angrenzenden Grundstücke mit der teils denkmalgeschützten Bebauung sollen durch die getroffenen Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans keine Herabwertung erfahren. Die Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe dienen folglich auch der Sicherung der Erreichung dieser Planungsziele. Daher sollen auch für das Flurstück 700/1 entlang der Sauterstraße die gleichen Höhenfestsetzungen getroffen werden. Im Kontext dessen soll die bestehende, bereits höhere Bausubstanz auf den realisierten Höhen fixiert werden. In Abwägung der privaten und öffentlichen Belange wird die Höhenfestsetzung einer maximalen Firsthöhe von 152,00 m ü. NN als hinreichend erachtet. Eine Bebauung kann im Rahmen der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans unter der Berücksichtigung der Örtlichkeit in angemessener Weise, auch wirtschaftlich, realisiert werden. Die wirtschaftliche Würdigung der Eigentümerinteressen des Einwendenen würdigt auch die Tatsache, dass dem gesamten Baugebiet ein schlüssiges Bauflächen- und Bauhöhenkonzept zu Grunde liegt, was dem Einwendenen unter anderem zwei zusätzliche Solitäre Baufenster entlang der Rittergartenstraße zugesteht.	

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	**Kommentierung**	**Beschlussvorschlag**
Nr. 2 – Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr		
Hinweis: Die Stellungnahme vom 01.07.2015 wurde durch die Stellungnahme vom 22.04.2016 ersetzt. Beide Stellungnahmen sind nachfolgend aufgeführt. **22.04.2016** […] Durch das Vorhaben werden Belange der Bundeswehr berührt. Das Plangebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der militärischen Flugsicherung des US NATO Flugplatzes Ramstein. Nach Auswertung der in Bezug übersandten Unterlagen bestehen gegen das Vorhaben bei Einhaltung der beantragten Parameter seitens der Bundeswehr keine Bedenken. Firsthöhe max. 155,5 m Sollte im weiteren Verfahren diese Höhe nicht überschritten werden, so kann auf eine erneute Beteiligung verzichtet werden. **01.07.2015** 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. Max. Firsthöhe 154,00 ü. NN Sollten sich die beantragten Parameter im weiteren Verfahren nicht ändern, so ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich. […]	Die in allen drei Varianten der Planzeichnung des Bebauungsplan-Vorentwurfs festgesetzte maximale Firsthöhe beläuft sich auf 155,50 m ü. NN. Diese Höhe entspricht ungefähr der bereits bestehenden Bausubstanz im Osten des Plangebiets. Gemäß E-Mail vom 22.04.2016 seitens des Stellungnehmenden wurde die Stellungnahme von 01.07.2015 ersetzt/ angepasst. Darin wird nun auch die maximale Firsthöhe von 155,50 m ü. NN seitens des Bundesamts für Intrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr als unbedenklich erachtet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	**Kommentierung**	**Beschlussvorschlag**
Nr. 3 – Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte		
[…] auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren. Durch den o. g. Bebauungsplan werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. 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.	Sowohl innerhalb als auch im Umfeld des Plangebiets bestehen keine Bahnanlagen, welche wesentlichen Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befürchten lassen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 5 – Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz		
[…] Bezug nehmend auf Ihre E-Mail vom 08.06.2015 möchten wir Ihnen mitteilen, dass aufgrund denkmalpflegerischer Belange dem Vorentwurf Variante 3 der Vorzug zu geben ist. Historisch liegt diesem ehemals außerhalb der Stadtmauern befindlichen Stadtbereich eine lockere Bebauung zugrunde, weswegen von einer durchgängig geschlossenen Straßenbebauung der Rittergartenstraße abzusehen ist. Eine zu dichte, an das Einzeldenkmal Rittergartenstraße 15 heranreichende Straßenbebauung muss vermieden werden, um die charakteristische freistehende Lage des Baus nicht zu beeinträchtigen. Das in Variante 3 östlich des Einzeldenkmals Rittergartenstraße 15 ausgewiesene Baugebiet auf dem Flurstück 704/5 kann aus Sicht der Denkmalpflege in östliche Richtung reichend noch erweiterte werden, allerdings ohne Bauanschluss an das Einzeldenkmal Strohmarkt 1/Villenstraße 1A. Die Bautiefen und Bauhöhen sollen sich, wie in der Vorplanung bereits erwähnt, an den schon vorhandenen Bebauungsmaßen orientieren.	Bei Fortentwicklung der Entwurfsfassung zum Bebauungsplan wird -wie die Stellungnehmende befürwortet- Variante 3 im Grundsatz der Vorzug gegeben und diese weiterentwickelt. Zu bestehenden Baudenkmalen werden hinreichend große Abstände zur Neubebauung eingehalten und die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan unter Berücksichtigung der geschützten Bausubstanz getroffen. Die Bautiefen berücksichtigen zeitgemäße Ansprüche an Wohn- und Geschäftshäuser.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 6 – Generaldirektion Kulturelles Erbe, Speyer		
[…] wir haben keine Bedenken gegen die o. g. genannte Maßnahme. In unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie an die Übernahme folgender Punkte gebunden: 1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese überwachen können. 2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl 1978, Nr. 10, Seite 159 ff, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008, GVBl Seite 301) hinzuweisen. Danach ist jeder archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern. 3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie. 4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. 5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmälern.	Die Eingaben unter den Ziffern 1. - 4. werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Weiteren werden alle rechtlich relevanten Vorgaben berücksichtigt. Die Beteiligung der Direktion Landesdenkmalpflege erfolgt separat.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 7 – Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer		
[…] das Plangebiet befindet sich im Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt von Neustadt, nördlich der B 38 von der auch zum Teil die verkehrliche Erschließung erfolgt. Seitens des Landesbetriebes Mobilität Speyer bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Bauleitplanung der Stadt Neustadt, wenn folgendes berücksichtigt wird: 1. Aufgrund der vorbeiführenden B 38 weisen wir darauf hin, dass die Stadt Neustadt durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan 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 zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat. Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung. Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 38 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen. 2. An den Zufahrten zum Gelände sollte auf eine ausreichende Sicht geachtet werden, damit möglichst gefahrlos auf die B 38 zugefahren werden kann.	Für den Bebauungsplan wird vor der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfs eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche die verkehrstechnischen Auswirkungen auf die Planung ermittelt und beurteilt. Ggf. werden im Bebauungsplan zur Bewältigung des Verkehrslärms Festsetzungen übernommen. Die Ausbildung von Zufahrten erfolgt bei deren späteren Umsetzung unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorgaben bzw. Empfehlungen hierzu.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 8 – Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung		
[…] wie soeben besprochen übersende ich Ihnen zu Flurstück-Nr. 667 folgende Information: 07.07.1972 Kaufvertrag [redacted] zwischen [redacted] und der Stadt Neustadt an der Weinstraße Pl.Nr. 733, 755 ½, 744 (755) - 800 qm Regelung Abschnitt XIII Bereitstellung von Parkplätzen auf Pl.Nr. 667 - Verpflichtung zur Eintragung einer Dienstbarkeit; [redacted] 1973 Antrag zur Baugenehmigung zur Schaffung von Stellplätzen (~35) für das „Palatiahaus“ durch Bereitstellung einer ca. 1000 qm großen Fläche auf dem Grundstück Plan-Nr. 667 seit 1994 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Vorhaltung von Stellplätzen) für Stadt Neustadt an der Weinstraße; gemäß Bewilligung vom 11.7.1994 (UR Nr. 1765/94 Notar Fuchs, Neustadt) eingetragen am 23.09.1994 seit 1996 anderer Eigentümer (siehe Grundbuch)	Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die in der Stellungnahme aufgeführten Regelungen bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
Nr. 9 – Struktur und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz		
[…] *A. allgemeine Wasserwirtschaft* Zunächst ist folgendes festzuhalten: 1. Auch wenn der Floßbach verdohlt ist und das Plangebiet lediglich tangiert, wird darum gebeten, es als vorhandenes Gewässer im B-Plan darzustellen. 2. Der Floßbach ist hier in diesem Bereich ein Gewässer II. Ordnung. Die Darstellung im B-Plan ist wichtig, da gemäß § 76 Landeswassergesetz (LWG) die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in oder an oberirdischen Gewässern der wasserrechtlichen Genehmigung oder das Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde bedarf. Betroffen sind in diesem Fall Anlagen an Gewässern, die weniger als 40 m von der Uferlinie (Böschungsoberkante bzw. wie hier bei verdohlten Gewässern die Trogwand) eines Gewässers II. Ordnung entfernt sind. Als Anlagen an Gewässern gelten auch solche über und unter einem Gewässer, von denen Einwirkungen auf das Gewässer und seine Benutzung ausgehen können, sowie Veränderungen der Bodenoberfläche.	Zu A. allgemeine Wasserwirtschaft: Der Floßbach wird in der Plankarte als Gewässer II. Ordnung dargestellt. Zudem wird ein Hinweis zu den vorgebrachten Vorgaben des Landeswassergesetzes in den Bebauungsplan übernommen. Zu B. Trinkwasserversorgung: Der Hinweis wird begrüßt. Zu C. Abwasserbeseitigung/ Niederschlagswasserbewirtschaftung: Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers kann über bestehende oder ggf. zu erweiternde öffentliche Anlagen im Trennsystem (Schmutzwasserkanal) erfolgen. Von dort wird ein Anschluss an die Kläranlage sichergestellt. Zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird eine Festsetzung bzgl. der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes in den Bebauungsplan übernommen. Inwiefern das unbelastete Niederschlagswasser im Gebiet belassen werden kann, ist über ein Entwässerungskonzept im Zuge des jeweiligen Bauvorhabens durch den Vorhabenträger nachzuweisen. Auf Ebene des Bebauungsplans soll aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebiets und der z.T. komplexen Bestandsstruktur kein Entwässerungskonzept erstellt werden,	Der Stellungnahme wird gefolgt.

B. Trinkwasserversorgung Dieses Plangebiet befindet sich außerhalb des neu festzusetzenden Wasserschutzgebietes (WSG) Ordenswald zugunsten der Stadtwerke Neustadt. *C. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung* Aus dem Entwurf ergeben sich zur Schmutzwasserbeseitigung bzw. Niederschlagswasserbewirtschaftung keine Angaben. Nach dem Generalentwässerungsplan (GEP) der Stadt Neustadt wird der tangierte Bereich im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden der KA Neustadt zuzuleiten. Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Daher ist die Niederschlagswasserbewirtschaftung frühzeitig mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen. Auf die wasserechtliche Erlaubnis vom 22.01.2001 (344/33-00-59/00) wird dabei Bezug genommen. *D. Bodenschutz* Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen sind derzeit keine Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet bekannt. Sollten sich später Hinweise auf Altlasten bzw. Altablagerungen ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.	sondern bei Bauvorhaben in Bezug auf den jeweiligen Einzelfall mit den zuständigen Behörden angepasste Lösungen erarbeitet werden. Die hierfür ggf. erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse bzw. Änderungsanträge sind bei den zuständigen Behörden zu stellen. Bezüglich der Gesamtthematik fand am 07.09.2015 ein Gesprächstermin zwischen der Plangeberin, dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung und der Oberen Wasserbehörde statt. Zu D. Bodenschutz: In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen, dass im Falle von Hinweisen auf das Vorkommen von Altlasten bzw. Altablagerungen umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu beteiligen ist.	