

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

**Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) lag der Entwurf des Bebauungsplanes „Östlich der Hetzelstraße“ im Zeitraum vom 17.05.2016 bis 16.06.2016 öffentlich aus. Während der Offenlage ging ein Schreiben mit Stellungnahmen ein.

<b>Stellungnahme [REDACTED], eingegangen am 13.06.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich habe nur durch Zufall von der erneuten Auslegung erfahren, obwohl ich für das Amtsblatt angemeldet bin. Nach Überprüfung der jetzt vorliegenden Unterlagen mache ich folgendes geltend:</p> <p>Ich begrüße es, dass nunmehr die Anwesen Hetzelstraße 10 und 12 mit den früheren unzutreffenden Festsetzungen aus dem Planbereich ausgenommen sind. Damit sind wir jedoch nicht außen vor; Wir sind doch die Hauptbetroffenen der künftigen Immissionen.</p>	<p>Der Stadt ist bewusst, dass die beiden Anwesen Hetzelstraße 10 und 12 von der Planung unmittelbar berührt werden. Daran ändert sich durch die Ausklammerung dieser beiden Anwesen nichts.</p>	<p>Es wird keine Abwägungsentscheidung erforderlich.</p>
<p>Ich bin auch damit einverstanden, dass die Talstraße verbreitert wird, wobei die Grundabtretung von Lidl nicht mit der Planaufstellung irgendwie verbunden sein darf, obwohl die hohe bauliche Ausnutzung in der Begründung (7.2) auch mit dem Verlust an Gelände gerechtfertigt wird.</p>	<p>Die Grundstücksabtretung von LIDL an die Stadt ist bereits vollzogen. Die Planaufstellung ist somit nicht notwendige Voraussetzung dafür, dass seitens LIDL Flächen für einen Ausbau der B 39 zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p>Es wird keine Abwägungsentscheidung erforderlich.</p>
<p>Ich erkenne auch die große Bedeutung der Nahversorgung und ein legitimes Interesse von Lidl an einem modernen Markt an. Damit ist aber nicht zwingend festgelegt, dass die Neugestaltung nur in der geplanten Bauform, Lage und Größe erfolgen muss. Allgemeine städtebauliche Einwände (enge Anlieferungsstraße nur für Pkw-Verkehr u.a.) sind bei den gegebenen Verhältnissen zwecklos.</p>	<p>Es besteht ein hohes städtebauliches Interesse an einem zeitgemäßen Nahversorgungsmarkt im Kernbereich der Stadt, der von den umgebenden Wohngebieten auch fußläufig erreichbar ist. Die unter Versorgungsgesichtspunkten angestrebte innerstädtische integrierte Lage kann im Einzelfall in Hinblick auf sonstige städtebauliche Belange wie etwa den Verkehr, die Gestaltung oder den Schallschutz Abweichungen von den ansonsten verfolgten Zielvorstellungen im Sinne einer abgewogenen Kompromisslösung erforderlich machen.</p>	<p>An der planungsrechtlichen Absicherung des Standorts für einen einem zeitgemäßen Nahversorgungsmarkt im Kernbereich der Stadt wird festgehalten.</p>

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

<b>Stellungnahme [REDACTED], eingegangen am 13.06.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p>Der aktuelle Planentwurf mit dem zugrunde liegenden konkreten Bebauungsvorschlag von Lidl mit hochgelegten Parkplätzen, deren Niveau im Gegensatz zum Gebäude noch immer nicht festgelegt ist, und maschinellen Einrichtungen nur an der Nord- und Westseite des Marktes (teilweise nach dem Gutachten ohne Schallschutzvorkehrungen!) verschlechtert die bestehende Situation für unser Haus erheblich, das ohnehin mit Geräuschen aus der Talstraße und dem Kindergarten schon vorbelastet ist.</p>	<p>Das künftige Geländeniveau ist im Bebauungsplan nicht festgelegt. Es ergibt sich jedoch letztlich aus den Zwangspunkten der angrenzenden Flächen, hier insbesondere aus der Höhenlage der Talstraße.</p> <p>Es ist nicht auszuschließen, dass sich die Immissionssituation für die angrenzenden Anwesen Hetzelstraße 10 und 12 nachteilig verändert. Das zum Bebauungsplan erstellte Schallgutachten weist jedoch nach, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch das geplante Bauvorhaben eingehalten werden <u>können</u>. Damit ist sichergestellt, dass kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt besteht, der dazu führt, dass der Bebauungsplan nicht vollziehbar ist.</p> <p>Der abschließende Nachweis der Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Vorgaben der TA Lärm ist durch den künftigen Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.</p>	<p>Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf werden nicht vorgenommen.</p>
<p>Ohne Bebauungsplan könnte Lidl nicht bauen; die Begründung (4.3) schweigt dazu vielsagend. Ich sehe keine Aussage, wie die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen wurden, obwohl der Bestand beider Wohnhäuser in der Hetzelstraße laut Begründung erhalten bleiben soll. Sofern man nicht Anlass, Aufstellung und Inhalt des Plans insgesamt überprüfen lassen will, kann es nur darum gehen, die nachteiligen Auswirkungen für unser Haus möglichst zu vermeiden.</p>	<p>Ob Lidl auch ohne Bebauungsplan bauen könnte, ist für das Bebauungsplanverfahren nur bedingt relevant. Maßgebend ist vielmehr, dass – wie in Kapitel 1 der Begründung dargelegt – seitens der Stadt Neustadt an der Weinstraße ein Planungserfordernis gesehen wird, um den hier maßgebenden städtebaulichen Belangen wie u.a. der Stadtgestaltung, der rückwärtigen Erschließung der Bebauung entlang der Hauptstraße, den verkehrlichen Anforderungen im Bereich der Talstraße, aber auch dem Schallschutz - ausreichend gerecht werden zu können.</p> <p>Zielsetzung des Bebauungsplans ist es u.a., nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarbebauung auf</p>	<p>Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf werden nicht vorgenommen.</p>

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

Stellungnahme <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> , eingegangen am 13.06.2016	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	ein Maß zu begrenzen, dass im Rahmen der Abwägung aller Belange aufgrund der innerstädtischen Lage und der gegebenen Gebietsprägung als noch städtebaulich verträglich angesehen wird.	
<p>Bislang ist wenigstens die Rückseite <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> durch den Nebenbau von Lidl mit der Bruchsteinwand von Geräuschen und sonstigen Immissionen abgeschirmt. Die Grenzmauer beeinträchtigt allerdings den Lichteinfall. Müllcontainer und Papierpresse befinden sich z.B. derzeit im rückwärtigen Teil der Einfahrt von der Hetzelstraße und sind fast „eingehaust“. Künftig entstehen aus der Gesamtanlage durch Anlieferung, Entsorgung und Benutzung mehr Licht-, Lärm-, Schmutz- und Abgasimmissionen aus der Höhe. Wenn abgerissen wird, müsste man eigentlich für Planung, Aufschüttung, Grenzwände und vieles mehr wieder bei Null anfangen; Bestandsschutz gibt es dann nicht mehr.</p> <p>Ich schlage vor, dass die Parkplätze hinter <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> entfallen und die Fläche durch eine Lärmschutzwand abgegrenzt wird. Das verhindert neben anderem auch einen Platz für lichtscheues Gesindel im Rückraum. Wenn laut Begründung pro 20 qm Verkaufsfläche ein Stellplatz genügt, wird dies auch mit den verbleibenden mehr als erfüllt. Wenn Parkplätze nicht wegfallen könnten zeigt dies m. E., dass die bauliche Ausnutzung zu hoch ist oder die planerische Alternative unterirdischer Parkplätze, die im Innenstadtbereich nicht unüblich sind und von denen man noch viel mehr im Keller bauen kann, nicht ausreichend geprüft und beurteilt wurde. Dass oberirdische billiger in Bau und Betrieb und vielleicht anfangs leichter akzeptiert werden, dürfte dabei keine ausschlaggebende Rolle spielen.</p>	<p>Bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung spielen Aspekte des Bestandsschutzes nur in Hinblick auf den der Beurteilung zugrunde zu legenden Gebietscharakter eine Rolle. Mit der Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte – insbesondere die der TA Lärm und der 22. BImSchV - ist aus Sicht der Stadt Neustadt an der Weinstraße den Belangen der Nachbarschaft in Hinblick auf eine Sicherung einer angemessenen Wohnruhe und Luftqualität ausreichend Rechnung getragen. Weitergehende Anforderungen über die Vorgaben der maßgebenden Immissionsrichtwerte hinaus werden angesichts der innerstädtischen Lage als nicht angemessen erachtet, zumal zugleich die Sicherung eines innerstädtischen Nahversorgungsstandortes ein wesentliches städtebauliches Ziel darstellt.</p> <p>Aus dem zum Bebauungsplan erstellten Schallgutachten ergibt sich, dass auch bei Anordnung der Stellplätze entsprechend der konkreten Planung von LIDL die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können. Insofern ergibt sich keine städtebauliche Erforderlichkeit, auf den Teilflächen östlich der Anwesen Hetzelstraße 10 und 12 keine Stellplätze zuzulassen oder gar eine Tiefgarage zwingend vorzuschreiben. Mit der Festsetzung, dass je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Stellplatz herzustellen ist, ergibt sich zugleich nur ein Erfordernis für 65 Stellplätze. Der künftige Bauherr hat damit die Möglichkeit, auf Teile seiner</p>	<p>Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf werden nicht vorgenommen.</p>

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

<b>Stellungnahme [REDACTED], eingegangen am 13.06.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
	<p>bislang vorgesehenen Stellplätze zu verzichten. Zugleich hat er auch die Möglichkeit, die Stellplätze in einer Tiefgarage anzulegen, da der Bebauungsplan dies nicht ausschließt.</p>	
<p>Erst in zweiter Linie bietet sich die Erhaltung der rückwärtigen Bruchsteinmauer etwa 2 m über Parkplatzniveau hinter beiden Häusern an, die Lidl vereinbaren will. Diese kann zwar nicht über Bestandsschutz gerechtfertigt werden, weil nach einem Abriss des Gebäudes eine Funktionsänderung von Gebäudemauer zu Stütz- und Einfriedungsmauer eintritt und alles neu geprüft werden müsste. Dazu müsste zunächst der Text 9.3 geändert werden, etwa dass das Verbot von höheren Einfriedungsmauern oder Absturzsicherungen nur an Straßen gilt oder nicht gegenüber den Anwesen Hetzelstraße 10 und 12 und wohl auch dem Kindergarten.</p>	<p>Die immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse wurden zwischenzeitlich auf Grundlage der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet (siehe unten) nochmals geprüft. Die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet können gemäß dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro für Bauphysik, 02.10.2016) eingehalten werden, wenn entlang der geplanten Zufahrtsrampe eine mindestens 1 m hohe und gegenüber der Rückfront der Gebäude Hetzelstraße 10 und 12 eine ca. 3,50 m hohe Lärmschutzwand errichtet wird oder erhalten bleibt.</p> <p>Mit Festsetzung dieser Lärmschutzmaßnahme bleibt eine Erhaltung der rückwärtigen Bruchsteinmauer etwa 2 m über Parkplatzniveau möglich.</p> <p>Klarstellend ist die Festsetzungen zu Einfriedungen auf Bereiche ohne Lärmschutzwände zu begrenzen.</p>	<p>Die Festsetzungen zu Einfriedungen werden auf Bereiche ohne Lärmschutzwände begrenzt.</p>
<p>Nebenbei bemerkt, die im Bebauungsvorschlag Lidl an der nordwestlichen Grundstücksgrenze vorgesehenen großkronigen Laubbäume sind nachbarrechtlich unzulässig und mir ist nicht klar, wie die Planungsvorgaben (pro 6 Parkplätze ein Beschattungsbaum) für diese Fläche erfüllt werden können. Das zeigt wiederum, dass die Verhältnisse der rückwärtigen „Parkhalbinsel“ und die Belange beider Häuser nicht ausreichend berücksichtigt wurden.</p>	<p>Es ist richtig, dass die im Bebauungsvorschlag Lidl an der nordwestlichen Grundstücksgrenze vorgesehenen großkronigen Laubbäume den Vorschriften des Nachbarrechts nicht entsprechen. Nachbarrecht ist jedoch nachgiebiges Recht; wenn sich die Nachbarn einigen; steht einer Planung der Bäume an diesen Stellen nichts entgegen.</p> <p>Wie aus dem Plan erkennbar, bestehen durchaus alternative Pflanzmöglichkeiten unter Wahrung der Vorgaben des Nachbarrechts.</p>	<p>Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf werden nicht vorgenommen.</p>

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

Stellungnahme <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> , eingegangen am 13.06.2016	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	Es obliegt dem künftigen Bauherrn, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Standorte der Bäume unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Anzahl und zum Standort unter Beachtung des Nachbarrechts festzulegen. Ein Regelungserfordernis im Bebauungsplan besteht nicht.	
Um die Belästigung der Bewohner beider Häuser zu vermindern ließe sich auch vorschreiben, dass die Stellplätze dort nur von Mitarbeitern genutzt werden dürfen und der Bereich für andere wirksam gesperrt werden muss, nicht nur mit Schildern.	Eine Festsetzung, wonach Stellplätze nur von Mitarbeitern genutzt werden dürfen, kann angesichts der in § 9 BauGB definierten Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans nicht getroffen werden.	Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf werden nicht vorgenommen.
Ich habe erhebliche Bedenken gegen das von Lidl bestellte Schallgutachten und schlage vor, schon im Bebauungsplanverfahren einen neuen Gutachter zu bestellen, zumal viele Festlegungen auf den Angaben von Lidl beruhen und nicht verifiziert wurden; die Gesellschaft geht natürlich von der für sie günstigsten Sachlage aus. Ich kann die fachlichen Ausführungen nicht sicher beurteilen, habe aber als Laie schon meine Zweifel, wenn ein Gutachter trotz Ortsbesichtigung nicht merkt, dass die hauptbetroffenen beiden Häuser in 3 Geschossen genutzt werden.	Aufgabe des Schallgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist es, den Nachweis zu führen, dass den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die an das Vorhaben zu stellen sind, grundsätzlich Rechnung getragen werden kann. Der abschließende Nachweis ist vom künftigen Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage seiner konkreten Planung zu erbringen.  Im Schallgutachten vom 14.02.2016, das der Offenlagefassung des Bebauungsplanentwurfs zugrunde lag, sind die Dachgeschosse der Anwesen Hetzelstraße 10 und 12 berücksichtigt.	Das zum Bebauungsplan erstellte Schallgutachten genügt den Anforderungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.
Ich bestreite die Auffassung, dass die beiden Häuser in einem Mischgebiet liegen. Ein Bebauungsplan existiert nicht. Der Flächennutzungsplan gilt ja nicht für die Entwicklung des Sondergebiets und kann daher wohl auch für unser Haus nicht ausschlaggebend sein. Im einheitlichen Regionalplan sind noch Wohnungen für das gesamte Gebiet vorgesehen; den kann man nicht so leicht ändern. Im Text des Gutachtens (Nr. 2) ist von einer vor allem zu Wohnzwecken genutzten Bebauung in Hetzel- und anderen Straßen die Rede. Das kann sich nach Wortlaut und Sinn nur auf die ganze obere Hetzelstraße beziehen; wir sind nicht ausgenommen. Die	Gemäß TA Lärm, Kapitel 6.6, sind Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen zur Gebietsart durch einen Bebauungsplan bestehen, entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Zugleich können gemäß Kapitel 6.7 der TA Lärm in Bereichen, in denen gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), die	Der schalltechnischen Beurteilung werden für die Anwesen Hetzelstraße 10 und 12 die Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet zugrunde gelegt.  Entlang der geplanten Zufahrtsrampe wird eine min-

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

<b>Stellungnahme</b> ██████████, <b>eingegangen am 13.06.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p>andere Straßenseite ist als Wohngebiet angesetzt und genutzt. Unsere tatsächliche Nutzung dient ausschließlich Wohnzwecken. Auch im Nachbarhaus gibt es neben einer Wohnung nur solche Nutzungen, die im allgemeinen Wohngebiet erlaubt sind. Eine Veränderung ist bautechnisch gar nicht möglich. Ein Kindergarten ist auch im Wohngebiet erlaubt. Auf die Größe des Gebiets kann es nicht entscheidend ankommen. Für die Beurteilung ist vom tatsächlich bestehenden Zustand als allgemeines Wohngebiet auszugehen. Der Bestand beider Häuser soll ja laut Begründung zum Plan erhalten bleiben. Daraus zeigt sich erneut, dass der Einkaufsmarkt sich eigentlich nicht in die bestehende Bebauung einfügt und Kompromisse erforderlich sind; das mag auf sich beruhen und steht nicht zur Disposition.</p>	<p>für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.</p> <p>Der Gebietscharakter entlang der Hetzelstraße zeigt sich angesichts der gegebenen Nutzungsmischung eher als Mischgebiet denn als Allgemeines Wohngebiet, zumal der vorhandene Einzelhandelsmarkt auf die Prägung der Hetzelstraße mit einwirkt. Selbst wenn jedoch ein Allgemeines Wohngebiet zugrunde gelegt werden würde, ergibt sich aus der Gemengelageregelung der TA Lärm die Möglichkeit einer Festlegung der maßgebenden Immissionsrichtwerte auf die eines Misch- bzw. Kerngebiets.</p> <p>Im Interesse der Nachbarn des geplanten Einzelhandelsmarkts sieht die Stadt Neustadt jedoch die Erforderlichkeit eines weitergehenden Immissionsschutzes auf Grundlage der Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet. Diese können gemäß dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten (Ingenieurbüro für Bauphysik, 02.10.2016) eingehalten werden, wenn entlang der geplanten Zufahrtsrampe eine mindestens 1 m hohe und gegenüber der Rückfront der Gebäude Hetzelstraße 10 und 12 eine ca. 3,50 m hohe Lärmschutzwand errichtet wird oder erhalten bleibt.</p> <p>Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens können diese Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Um nachteilig</p>	<p>destens 1 m hohe und gegenüber der Rückfront der Gebäude Hetzelstraße 10 und 12 eine ca. 3,50 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.</p> <p>Die Höhe des Lärmschutzes entlang der Rampe wird auf 2 m und gegenüber der Rückfront der Gebäude Hetzelstraße 10 und 12 auf eine maximale Höhe von 145,90 m ü. NN und damit auf die Höhe des bisherigen Gebäudes begrenzt.</p>

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

Stellungnahme <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> , eingegangen am 13.06.2016	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussempfehlung
	<p>ge Auswirkungen auf die Nachbarbebauung und das Stadtbild auszuschließen, sollte die Höhe des Lärmschutzes entlang der Rampe auf 2 m und gegenüber der Rückfront der Gebäude Hetzelstraße 10 und 12 auf eine maximale Höhe von 145,90 m ü. NN und damit auf die Höhe des bisherigen Gebäudes begrenzt werden.</p>	
<p>Ich bitte sachverständig überprüfen zu lassen, ob der Verkehrslärm durch die Talstraße, der schon jetzt wie ein Schalltrichter zu Hof und Hinterwand geführt wird, und die zu duldbaren Kindergartengeräusche beim Spielen im Freien nicht zur Verringerung der zulässigen Werte um ein paar Dezibel führen kann. Die Vorbelastung führt doch auch in anderen Fällen zur Reduzierung der zulässigen Geräusche.</p>	<p>Gemäß den einschlägigen schalltechnischen Richtlinien und Normen sind die unterschiedlichen Schallarten wie z.B. Verkehrslärm oder Gewerbelärm getrennt zu bewerten. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sagt hierzu im Beiblatt 1, Kapitel 1.2, folgendes aus: „Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.“</p> <p>In Bezug auf die gemäß der TA Lärm zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte ergeben sich durch die parallele Belastung mit Verkehrslärm und den Schallemissionen des Kindergartens keine veränderten Anforderungen im Sinne einer Reduzierung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte.</p>	<p>Durch die parallele Belastung mit Verkehrslärm und den Schallemissionen des Kindergartens ergeben sich keine veränderten Anforderungen im Sinne einer Reduzierung der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte.</p>
<p>Mir leuchtet nicht ein, dass der Lärm auf der Seite des <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span>hauses <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> geringer sein soll als <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> auf der Rückseite, obwohl das Anwesen Hetzelstraße <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> doch näher an Markt und Zufahrt ist und Lärm doch mit der Entfernung abnimmt.</p>	<p>Der Lärm an der Ostfassade des Anwesens Hetzelstraße 10 ist höher als beim Anwesen Hetzelstraße 12. Nur an der Südfassade ergibt sich ein geringfügig geringerer Beurteilungspegel. Dies ist u.a. auf die durch die Gebäudeecke gegebene Abschirmung gegenüber der Anlieferungsrampe zurück zu führen.</p>	<p>Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>

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

<b>Stellungnahme</b> <span style="background-color: black; color: black;">XXXXXXXXXX</span> , eingegangen am 13.06.2016	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p>In der zeichnerischen Darstellung der Geräuschimmissionen (Anl. 2), die ja eingängiger ist wie die endlosen Zahlenkolonnen, wird ein Raster 4 m über Geländehöhe (welche?) angelegt. Quellen können nur die Immissionsstandorte sein, die sind unten. Mit zunehmender Höhe und Abstand vom Ursprung verringert sich Lärm. Über den Wolken muss die Freiheit wohl grenzenlos sein...</p>	<p>Die grafische Darstellung dient der exemplarischen Darstellung der Ergebnisse. Maßgebend ist, dass an allen Immissionsorten in allen Geschossen die maßgebenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Der Nachweis hierfür ergibt sich aus der tabellarischen Auflistung.</p>	<p>Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>
<p>Der Lärm durch Einkaufswagen ist aus Erfahrungswerten für Autos mit 10% Abzug berechnet. Die große Anzahl von Fußgängern und Radfahrern im Innenstadtbereich sind schlichtweg vergessen. (Vgl. dagegen Verkehrsgutachten 3.3.).</p>	<p>Es ist sachgerecht, den Lärm der Einkaufswagen in Bezug zu den parkenden Fahrzeugen zu ermitteln, da nur von Autokunden Fahrbewegungen mit Einkaufswagen über längere Strecken vorgenommen werden. Fußgänger und Radfahrer nutzen die Einkaufswagen nur im unmittelbaren Eingangsbereich bzw. im Markt selbst.</p>	<p>Änderungserfordernisse am Schallgutachten ergeben sich nicht.</p>
<p>Pflaster, gleich welcher Art, selbst mit geräuscharmen Einkaufswagen, dürften einer Asphaltdecke kaum gleichwertig sein, zumal das Niederschlagswasser ohnehin kaum versickern kann.</p>	<p>Eine schalltechnische Gleichwertigkeit von Asphalt zu Pflaster ist nur bei <u>ebenem</u> Pflaster in Verbindung mit geräuscharmen Einkaufswagen gegeben.</p> <p>Vorgaben zur Materialverwendung ergeben sich aus dem Bebauungsplan nicht.</p>	<p>Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>
<p>Vergessen ist auch der Umstand, dass im Innenstadtbereich offenbar eine größere Anzahl von Fremdparkern den Parkplatz nutzt. Das hat ja zur Parkplatzkontrolle und Abschleppaktion geführt. Die Parkscheibe löst dieses Problem nicht durchgreifend, aber Lidl will offenbar keine Schranken zur Reduktion.</p>	<p>Festsetzungen zur Bewirtschaftung eines Parkplatzes können in einem Bebauungsplan nicht getroffen werden. Insofern kann die Thematik der Fremdparker nicht im Bebauungsplan gelöst werden.</p> <p>Es liegt jedoch im Eigeninteresse des Betreibers des Lebensmittelmarkts, dass die Stellplätze den eigenen Kunden vorbehalten bleiben und nicht durch Dritte genutzt werden.</p>	<p>Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>
<p>Ich sehe auch keine Überlegung im Gutachten, das von Normwerten, nicht den erwartbaren konkreten Verhältnissen ausgeht, wie sich die Attraktivitätssteigerung des Magnet-Marktes oder z.B. der Super-Samstag auf Anlieferung und Benutzung auswirken. Im Verkehrsgutachten ist eine</p>	<p>Gemäß der „Verkehrlichen Stellungnahme LIDL-Markt Talstraße 14, Neustadt an der Weinstraße“ des Büros R+T Ingenieure für Verkehrsplanung vom März 2016 ist durch den künftig erweiterten Einzelhandelsmarkt mit einem KFZ-Aufkommen</p>	<p>Änderungserfordernisse am Schallgutachten ergeben sich nicht.</p>

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

<b>Stellungnahme</b> <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> , eingegangen am 13.06.2016	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
Verkehrssteigerung um 80% generell prognostiziert (vgl. dort 3.3 oder 5).	von jeweils knapp 1.200 Fahrzeugen in der Zu- und Abfahrt zu rechnen. Das Schallgutachten geht von 2.416 Pkw-Bewegungen pro Tag und somit von 1.208 Fahrzeugen in der Zu- und Abfahrt. Im Schallgutachten ist die vom Verkehrsgutachter angenommene Verkehrssteigerung bereits berücksichtigt.	
Es gibt auch keine Vorgaben, dass Anlieferung, Müllcontainer und Papierpresse möglichst geräuschsparend angeordnet werden müssen. In einem Gerichtsurteil wurde eine Mietminderung mit 15% Abzug wegen einer Papierpresse erlaubt, wobei ich allerdings den näheren Sachverhalt nicht kenne.	Ein städtebauliches Erfordernis für über die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm hinausgehende Anforderungen an den Immissionsschutz ergibt sich nicht. Im Übrigen ergibt sich aus der TA Lärm die Verpflichtung, dass der Stand der Lärminderungstechnik eingehalten werden muss.	Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.
Man sollte das und die Prüfung der Abgas- und sonstigen Immissionen nicht ins Baugenehmigungsverfahren verschieben, sondern bereits jetzt beurteilen und festsetzen, nachdem der geplante Bau schon weitgehend feststeht und der Bebauungsplan aus ihm entwickelt wurde. Damit ist auch Lidl nicht gedient.	Die künftig zu erwartenden Emissionen des Einzelhandelsmarkts hängen u.a. von der konkreten Anlagenanordnung, den konkret vorgesehenen technischen Geräten (z.B. Kühlanlage) und den Öffnungszeiten ab und können daher nur auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung abschließend beurteilt werden. Eine Verlagerung der abschließenden Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auf das Baugenehmigungsverfahren ist daher sachgerecht, zumal im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch das hierzu erstellte Schallgutachten der Nachweis erbracht wurde, dass den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen grundsätzlich Rechnung getragen werden kann. Weiterhin ist zu beachten, dass aufgrund der eingeschränkten Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes (z.B. keine Regelungsmöglichkeit zu Öffnungszeiten) eine abschließende Konfliktlösung auf Ebene des	An der Verlagerung der abschließenden Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen auf das Baugenehmigungsverfahren wird festgehalten.

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

---

<b>Stellungnahme</b> [REDACTED], <b>eingegangen am 13.06.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
	<p>Bebauungsplans ohnehin nicht möglich ist.</p> <p>In Bezug auf Abgas- und sonstigen Immissionen ergibt sich durch die festgesetzte Lärmschutzwand eine wirksame Abschirmung, so dass eine relevante Zusatzbelastung nicht zu befürchten ist.</p>	
<p>Mir geht es nicht darum, den Markt zu verhindern oder städtebaulich andere Lösungen vorzuschlagen, aber ich möchte keine vermeidbaren Nachteile erleiden.</p>	<p>Der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist bewusst, dass der Bebauungsplan zu nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Gebäude führen kann. Diese nachteiligen Auswirkungen bewegen sich jedoch in einem angesichts der innerstädtischen Lage des Plangebiets und seines Umfelds in einem zumutbaren Rahmen und werden daher im Interesse einer Sicherung einer innerstädtisch gelegenen, fußläufig erreichbaren Nahversorgung mit Lebensmitteln und sonstigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten hingenommen.</p>	<p>Am Bebauungsplan wird festgehalten.</p>

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

---

**Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben:

<b>Nr.</b>	<b>Behörde bzw. sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Stellungnahme vom</b>	<b>Inhalt</b>
1	Stadtverwaltung Neustadt, Sachgebiet Feuer- und Zivilschutz	09.05.2016	Negativmeldung
2	SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	17.06.2016	keine weiteren Anmerkungen
3	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz	24.05.2016	Anlage 1
4	ADD, Außenstelle Schulaufsicht	30.05.2016	Keine Einwände
5	Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Gesundheitsamt	17.05.2016	Keine Bedenken
6	Landesbetrieb Mobilität Speyer	22.06.2016	Anlage 2
7	Landesamt für Geologie und Bergbau RLP	13.06.2016	Anlage 3
8	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Direktion Landesarchäologie	24.05.2016	Anlage 4
9	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP – Direktion Landesdenkmalpflege	15.06.2016	Anlage 5
10	Verband Metropolregion Rhein-Neckar	13.06.2016	Keine Bedenken
11	Forstamt Haardt	17.05.2016	Keine Stellungnahme erforderlich
12	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	24.05.2016	Anlage 6

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

13	Dienstleistungszentrum ländlicher Raum Rheinpfalz	17.05.2016	Keine Einwände
14	Landwirtschaftskammer	18.05.2016	Keine Bedenken
15	ESN	07.06.2016	Anlage 7
16	Deutsche Bahn AG	31.05.2016	Anlage 8
17	Telekom Deutschland GmbH	10.05.2016	Anlage 9
18	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	13.06.2016	Keine Einwände
19	inexio Informationstechnologie und Telekommunikations- technologie KGaA	13.05.2016	keine Leitungen vorhanden
20	Amprion GmbH	24.05.2016	keine Leitungen vorhanden
21	Creos Deutschland GmbH	12.05.2016	keine Anlagen vorhanden

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

**Anlage 1**

<b>Stellungnahme des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz vom 24.05.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p><u>1. Aus der Sicht des Liegenschaftskatasters:</u></p> <p>Die dargestellten Grundstücke stimmen tlw. nicht mit dem Katasternachweis überein (siehe beil. Auszug aus den Geobasisinformationen). 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>Durch Grundstücksteilungen, u.a. durch den Erwerb einer Teilfläche des LIDL-Grundstücks durch die Stadt zum Ausbau der B 39, haben sich seit Beginn des Bebauungsplanverfahrens die Grundstücksverhältnisse in Teilbereichen geändert. Diese können aktualisiert werden.</p>	<p>Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Kataster wird aktualisiert.</p>
<p><u>2. Aus der Sicht der Bodenordnung:</u></p> <p>Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Gegen den Bebauungsplan gibt es unsererseits keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Es wird keine Abwägungsentscheidung erforderlich.</p>

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

**Anlage 2**

<b>Landesbetrieb Mobilität Speyer mit Schreiben vom 22.06.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p>Wir verweisen auf unser Schreiben vom 24.09.2014 welches auch weiterhin, sofern noch nicht geschehen, zu berücksichtigen ist.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde zusätzlich eine verkehrliche Stellungnahme den Unterlagen beigelegt. Auch hierzu verweisen wir auf unsere o.g. Stellungnahme.</p> <p>Ergänzend wird die Leistungsfähigkeit derzeit weiterhin kritisch bewertet. Zum einen wird diese erheblich durch die Signalanlagensteuerung an den nachgelagerten Signalanlagen in Richtung Bahnhof beeinflusst.</p> <p>Zudem beruhen die Berechnungen alle auf der direkten Richtung, in der abgebogen wird. Die nachfolgende Situation wird jedoch nicht berücksichtigt, denn daraus ergäbe sich zu den Verkehrsspitzen eine Verkehrsqualität mit E oder F.</p> <p>Die Fahrzeuge aus der Stichstraße werden den Umweg über die Amalienstraße nehmen müssen, bevor sie links einbiegen, da derzeit die Sichten nicht genügen. Selbst das reine Rechtseinbiegen birgt aufgrund der Sicht ein nicht unerhebliches Gefährdungspotential.</p> <p>Eine Besserung hierfür könnte mit dem Abriss der nördlich gelegenen Gebäude geschaffen werden, allerdings steht noch nicht fest wann dies realisiert werden kann.</p> <p>Das Ausfahren über die Hetzelstraße wird sicherlich nicht problematisch sein. Es kann jedoch nicht in Richtung Bahnhof abgebogen werden und der Umweg über die Amalienstraße muss auch hier genommen werden. Dies wird zu bestimmten Tageszeiten zur Geduldsprobe, da die gesamte B 39 zu gewissen Zeiten gestaut ist.</p> <p>Insgesamt sollte die verkehrliche Situation dem Projekt aber genügen, sofern die Erweiterung der B 39 in Richtung Bahnhof mit begleitendem Radverkehr sicher gegeben ist.</p>	<p>Der Bebauungsplan kann keine Festsetzungen zu Verkehrsregelungen treffen.</p> <p>Der Stadt ist jedoch bewusst, dass die künftige Verkehrsregelung so erfolgen muss, dass die Fahrzeuge aus der Stichstraße sowie aus der Hetzelstraße den Umweg über die Amalienstraße nehmen müssen, bevor sie Richtung Osten fahren können.</p> <p>Die hierzu erforderlichen verkehrsrechtlichen Anordnungen sind jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu treffen.</p>	<p>Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>

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

---

**Anlage 2**

<b>Landesbetrieb Mobilität Speyer mit Schreiben vom 22.06.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
Weiterhin ist die Planung „B 39, Ausbau der Talstraße in der OD Neustadt" entsprechend den Abstimmungen am 10.02.2016 in unserem Hause (Stadt Neustadt vertreten durch Herr Abels) zu berücksichtigen.	Die Planung „B 39, Ausbau der Talstraße in der OD Neustadt" ist, soweit dies im Bebauungsplan erforderlich ist, berücksichtigt.	Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.

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

**Anlage 3**

<b>Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 13.06.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p><u>Bergbau / Altbergbau:</u></p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes „Östlich der Hetzelstraße“ kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Es wird keine Abwägungsentscheidung erforderlich.</p>
<p>Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme, Kohlenwasserstoffe und Sole „Speyerdorf“. Inhaberin der Berechtigung ist die Firma ENGIE E&amp;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>Die Lage innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme, Kohlenwasserstoffe und Sole betrifft die gesamte Innenstadt von Neustadt und steht dem geplanten Vorhaben somit nicht entgegen.</p> <p>Eine mögliche Kontaktaufnahme mit der Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme, Kohlenwasserstoffe und Sole obliegt dem künftigen Bauherrn.</p>	<p>Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>
<p><u>Boden und Baugrund:</u></p> <p><b>- allgemein:</b></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>Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Gleiches gilt für ein Bodengutachten, das für Neu- und Umbauvorhaben ebenfalls grundsätzlich empfehlenswert ist. Da beides sowohl den ausführenden Baufirmen als auch den planenden Architekten bekannt sein dürfte, wird auf einen entsprechenden Hinweis zum Bebauungsplan verzichtet.</p>	<p>Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>
<p><b>- mineralische Rohstoffe:</b></p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Es wird keine Abwägungsentscheidung erforderlich.</p>
<p><b>- Radonprognose:</b></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und</p>	<p>Da das Planungsgebiet nicht durch die Stadt, sondern durch einen Vorhabenträger umgesetzt wird, sieht sich die Stadt hier nicht in der Prüf-</p>	<p>Dem Bebauungsplanentwurf wird ein Hinweis auf das natürliche Radonpotenzial</p>

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

**Anlage 3**

<b>Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 13.06.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p>seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.</p> <p>Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.</p> <p>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, Niederschlage 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</p> <p>Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;</li> <li>- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;</li> <li>- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;</li> <li>- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;</li> <li>- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);</li> <li>- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.</li> </ul>	<p>pflicht. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Damit ist er über das Thema informiert und kann eigenständig entscheiden, ob bzw. welche Maßnahmen er zum Radonschutz ergreifen möchte.</p> <p>Dem Bebauungsplanentwurf kann jedoch ein Hinweis auf das natürliche Radonpotenzial und die Möglichkeiten zur radonangepassten Bauweise bzw. einer Radonmessung beigelegt werden.</p>	<p>und die Möglichkeiten zur radonangepassten Bauweise bzw. einer Radonmessung beigelegt.</p>

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

---

**Anlage 3**

<b>Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 13.06.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p>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.</p> <p>Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@ifu.rlp.de).</p>		

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

**Anlage 4**

<b>Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie vom 24.05.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p>Mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt „10.6 Denkmalpflege“ in den Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, erklären wir uns einverstanden. Weiterhin wird die unter Punkt 5.3 der Begründung skizzierte Behandlung der Kelleranlagen auch von Seiten der Landesarchäologie als dringend empfohlen angesehen. Eine Verfüllung sollte allerdings ohne großflächigen Durch-/ Abbruch der Deckenkonstruktion erfolgen.</p> <p>Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.</p>	<p>Im Bebauungsplan besteht keine Möglichkeit, abschließende Festsetzungen zum Umgang mit dem nachbarschaftlichen Denkmalschutz-Umfeld zu treffen. Die erforderlichen denkmalfachlichen Vorgaben können jedoch auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren als Auflage verbindlich vorgegeben werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes erfolgt nicht.</p>
<p>Wir wissen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Da diese Arbeiten in der Regel von der Gemeinde/Verbandsgemeinde erfolgen, liegt diese Meldepflicht der Baubeginnsanzeige bei der Gemeinde! Die entsprechende Abteilung Ihres Hauses ist darauf hinzuweisen.</p>	<p>Der Hinweis zur Baubeginnsanzeige kann zur Kenntnis genommen werden.</p>	<p>Der Hinweis zur Baubeginnsanzeige wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht die Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Die Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz hat zu den Baudenkmalern gesondert Stellung genommen (siehe Anlage 5).</p>	<p>Es wird keine Abwägungsentscheidung erforderlich.</p>

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

**Anlage 5**

<b>Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesdenkmalpflege vom 15.06.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>soweit aus den vorgelegten Unterlagen erkennbar, sind denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als sich folgendes Einzeldenkmal (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 DSchG) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehem. Bürogebäude, Talstraße 11 ;</li> </ul> <p>folgende Bauliche Gesamtanlage (§ 5 Abs. 2 DSchG):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ehem. Kinderbewahranstalt, Hetzelstraße 44;</li> </ul> <p>und folgende Denkmalzonen (§ 5 DSchG):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Altstadt“;</li> <li>- „Hetzelanlage“;</li> </ul> <p>in unmittelbarer Nähe vom Planungsgebiet befinden.</p> <p>Einzeldenkmäler, Bauliche Gesamtanlagen und Denkmalzonen genießen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 DSchG. Umgebungsschutz kann sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist gesondert einzuholen.</p>	<p>Die dem Denkmalrecht unterliegenden Einzeldenkmale, baulichen Gesamtanlagen und Denkmalzonen sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.</p> <p>Darüber hinaus ist im Bebauungsplan ist bereits ein Hinweis enthalten, dass sich aus dem Status als Kulturdenkmal einiger an das Planungsgebiet angrenzender Objekte über den Bebauungsplan hinaus gemäß Denkmalschutzgesetz weitergehende Anforderungen an die Zulässigkeit baulicher Anlagen ergeben können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.</p>

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

**Anlage 6**

<b>Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 24.05.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Belange der Bundeswehr sind berührt, aber nicht betroffen. Das Plangebiet liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen US-Flugplatzes Ramstein.</p> <p>Die Bundeswehr hat keine Einwände/Bedenken zu den beabsichtigten Planungen bei Einhaltung der beantragten Parameter (Abbruch und anschließender Neubau eines Einzelhandelsmarktes). Eine weitere Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist in diesem Fall nicht weiter notwendig.</p> <p>Nach den mir vorliegenden Unterlagen gehe ich davon aus, dass die baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30,00 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe (30,00 m über Grund) überschritten werden, bitte ich mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - nochmals zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Es sind keine Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30 m über Grund zulässig. Belange des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr sind damit nicht betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.</p>

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

---

**Anlage 7**

<b>Stellungnahme ESN vom 07.06.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p>Wir sind davon ausgegangen, dass es sich in der im BPlan eingezeichneten Baugrenze um die eines Gebäudes handelt.</p> <p>Es soll jedoch eine Rampe über der Kanaltrasse errichtet werden.</p> <p>Wir stimmen diesem Vorhaben unter dem Vorbehalt zu, dass zur Gewährleistung der Zugänglichkeit sowohl vor als auch hinter der Rampe ein DIN-konformer Kanalschacht eingebaut wird.</p>	<p>Die Regelungen zur Gewährleistung der Zugänglichkeit sowie zu Kanalschächten vor als auch hinter der Rampe sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der erforderlichen Eintragung von Grunddienstbarkeiten/Baulasten bzw. als Regelungsinhalt des städtebaulichen Vertrags zu treffen.</p>	<p>Änderungserfordernisse am Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.</p>

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

---

**Anlage 8**

<b>Stellungnahme DB AG vom 31.05.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die DB AG, 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>Durch das o. g. Bebauungsplan-Verfahren werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.</p> <p>Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.</p>

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

**Anlage 9**

<b>Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.05.2016</b>	<b>Bewertung der Stellungnahme</b>	<b>Beschlussempfehlung</b>
<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 Abzweigkästen 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: <a href="mailto:planauskunft.suedwest@telekoni.de">planauskunft.suedwest@telekoni.de</a></p> <p>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.</p>	<p>Die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes ist nicht erforderlich.</p>

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

