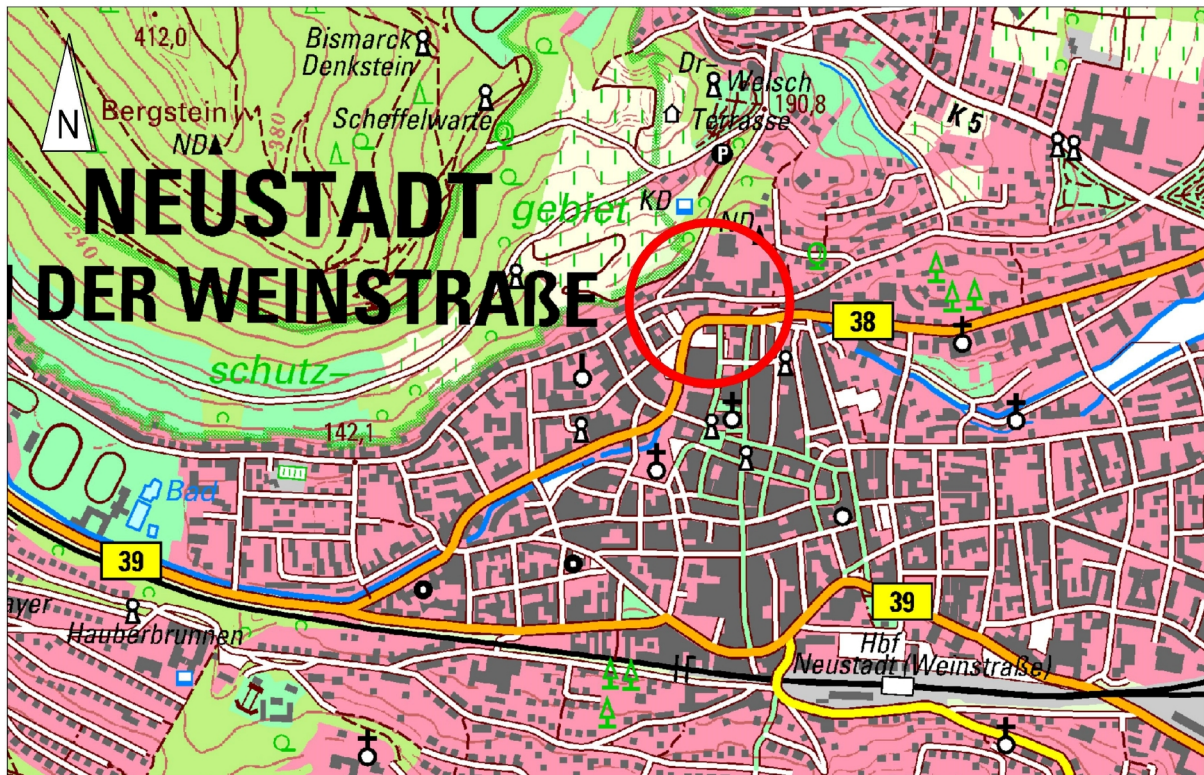




Bebauungsplan-Entwurf
„Bachgängel, Teilgebiet Nord“

im Stadtbezirk 5

Begründung
Satzungsbeschluss

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

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -intention	4
2	Plangebiet	4
2.1	Lage des Plangebiets	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	Bestand	5
3.1	Städtebauliche Situation	5
3.2	Topographie	5
3.3	Verkehrliche Erschließung	6
3.4	Technische Infrastruktur	6
3.5	Nutzungen	6
3.6	Immissionen	6
3.7	Bodenverhältnisse	7
3.8	Schutzgebiete	7
3.9	Flora, Fauna	7
3.10	Eigentumsverhältnisse	8
4	Planungsrechtliche Situation	8
4.1	Landes- und Regionalplanung	8
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Denkmalpflege	9
4.4	Sonstige Fachplanungen	10
5	Erfordernis und Ziel der Planung	10
6	Städtebauliche Konzeption	11
7	Prüfung von Standortalternativen	11
8	Planinhalt und Festlegungen	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung	13
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen	14
8.4	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
8.5	Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen	15
8.6	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen	16
8.7	Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO)	16
8.8	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	17
8.9	Hinweise	17
9	Flächenbilanz	17

10	Sonstige fachliche Belange	17
10.1	Tiere	17
10.2	Pflanzen	18
10.3	Boden	18
10.4	Wasser	18
10.5	Luft/ Klima	19
10.6	Landschaft	19
10.7	Biologische Vielfalt	19
10.8	Schallschutz	19
10.9	Schutz vor Gerüchen	20
10.10	Verkehrstechnische Auswirkungen	20
10.11	Luftimmissionen	20
10.12	Ver- und Entsorgung	20
11	Umweltbericht	21
12	Planverfahren	21
13	Umsetzung des Bebauungsplans	22
14	Rechtsgrundlagen und Vorschriften	22
15	Anlagen	24

1 Planungsanlass und -intention

Für den Bereich des Hertie-Gebäudes in der Kernstadt zwischen „Bachgängel“ (seit 2016: Manfred-Vetter-Straße) (B38) und Turmstraße sowie die angrenzenden Flächen besteht seit den 1970er Jahren, in denen das damalige Karstadt-Gebäude entstand, der Bebauungsplan „Turmstraße“ nebst zweier Änderungen. Seit dem Jahre 2009 steht das ehemalige Karstadt- bzw. später Hertie-Kaufhaus in zentraler Innenstadtlage an der B38 leer. Am 28.05.2013 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplans „Bachgängel“ aufgrund einer sich abzeichnenden Projektentwicklung des Hertie-Areals, welche sich jedoch zerschlug. Der Stadtrat beschloss am 08.04.2014 die erneute Aufstellung des Bebauungsplans „Bachgängel“ zur Erweiterung des Geltungsbereichs nach Norden. Die funktionale und städtebauliche Inwertsetzung des derzeit ungenutzten Hertie-Areals sowie der umliegenden Flächen, insbesondere der unbebauten Bereiche, erfordern die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Da sich eine Projektentwicklung im Bereich des Hertie-Gebäudes nicht bzw. nicht in verbindlicher Form abzeichnete und daher das konkrete Planungserfordernis für diesen Bereich zumindest zunächst nicht bestand, wurde der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan „Bachgängel“ in die Bereiche „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ und „Bachgängel, Teilgebiet Süd“ untergliedert. Beide Geltungsbereiche werden in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Für den nördlichen Teilbereich war einerseits die Eigentümerstruktur im Gegensatz zum Hertie-Gelände nicht ungeklärt, andererseits zeichneten sich dort in Teilen schon in Gang befindliche, nutzungsbedingte sowie baustrukturelle Veränderungen (Umnutzung Sparkassengebäude und Errichtung von Wohnbebauung) ab. Insofern besteht der Anlass, für dieses Gebiet die städtebaulichen Zielvorstellungen bauplanungsrechtlich zu sichern.

Der an die Hertie-Immobilie angrenzende Bereich der Parkplätze am Bachgängel, der Flächen nördlich und südlich der Rittergartenstraße an der Bundesstraße, der Bebauung an der Sauterstraße im direkten wie auch weiter gefassten Umfeld, zeichnet sich durch eine breite Nutzungsmischung aus. Soziale und schulische Einrichtungen (Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands gemeinnütziger e. V. (CJD), Käthe-Kollwitz-Gymnasium) sind dort ebenso vorzufinden wie Wohn- und Geschäftshäuser, Einzelhandels- und sonstige Gewerbebetriebe, Speisewirtschaften und Parkierungsflächen.

Neben dem Nutzungsgefüge ist innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ und seiner Umgebung auch die bausubstanzuelle Eigenart dieses Teils der Stadt Neustadt an der Weinstraße heterogen ausgeprägt. Baugeschichtlich ist an dieser Stelle die Bedeutung der Baudenkmäler Villenstraße 1, Strohmärkt 1 / Villenstraße 1a, Rittergartenstraße 11 (mit Stadtmauer und Ritterbrunnen) und 15, Sauterstraße 2 und 4, Brunnenstraße 2 sowie die Denkmalzone Altstadt hervorzuheben, welche sich innerhalb des Plangebiets bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft befinden. Zudem ist auch das weiter gefasste Umfeld bauhistorisch relevant (diverse Einzeldenkmäler, Denkmalzone Rathausstraße, Denkmalzone Maximilianstraße). Dem gegenüber stehen die bauliche Substanz und architektonische Eigenart der nicht als Baudenkmäler deklarierten Gebäude (z.B. Hertie-Gebäude).

2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt im Stadtbezirk 5 an der Bundesstraße 38 zwischen Sauterstraße im Norden, Strohmärkt im Osten, Rittergartenstraße im Süden und Brunnenstraße im Westen am nördlichen Rand der Altstadt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ von rund 0,8 ha wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Sauterstraße (Flurstück 703/18, Gemarkung Neustadt),
- im Osten durch den Strohmarkt (Flurstück 919/10, Gemarkung Neustadt),
- im Süden durch die Rittergartenstraße (Flurstück 693/7, Gemarkung Neustadt),
- im Westen durch die Brunnenstraße (Flurstück 662, Gemarkung Neustadt) und das Anwesen Brunnenstraße 2 (Flurstück 666/1, Gemarkung Neustadt).

Die Flurstücke 667, 693/20, 693/21, 700/1, 700/4, 704/3, 704/4, 704/5 (alle Gemarkung Neustadt) werden in Gänze vom räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eingeschlossen. Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Planzeichnung nachvollziehbar.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist teilweise bebaut und größtenteils versiegelt. Am nördlichen Rand des Flurstücks 667 (Rittergartenstraße 11) steht ein zweigeschossiger (Vollgeschosse) klassizistischer Bau aus dem 19. Jahrhundert mit doppelseitiger Freitreppe (geschütztes Einzeldenkmal) und östlichen viergeschossigen Anbauten (Teil des Ensembleschutzes der Gesamtliegenschaft). Ein Großteil des historischen Parks (ebenfalls Teil der geschützten Gesamtanlage) wird als Parkplatz genutzt, lediglich westlich der Gebäude ist hiervon ein Abschnitt erhalten. Das angrenzende Gebäude auf dem Flurstück 700/4 (Rittergartenstraße 13) ist ebenfalls mit vier Geschossen ausgeführt und steht am nördlichen Rand des Plangebiets entlang der Sauterstraße. Ein weiteres Einzeldenkmal stellt das dreigeschossige klassizistische Gebäude der Rittergartenstraße 15 (Flurstück 700/1) dar. Dessen eingeschossiger Anbau und die zweigeschossige Bebauung an der Sauterstraße sind Teil der geschützten Gesamtanlage. Die jüngste Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans findet sich auf den Flurstücken 704/3 und 704/4 entlang der Sauterstraße, wo auf einer Länge von ca. 45 m eine viergeschossige Bebauung besteht. Am östlichen Rand des Plangebiets findet sich das Baudenkmal Strohmarkt 1 / Villenstraße 1a aus dem 19. Jahrhundert (Flurstück 704/5). An das zweigeschossige Gebäude wurde im Westen ein Anbau mit ebenfalls zwei Geschossen errichtet.

Die aufgeführten denkmalgeschützten Anlagen nehmen mit ihren teils detailreichen Ausgestaltungen der Fassaden usw. sowie in Zuordnung der Freiflächen in diesem Bereich der Stadt eine bedeutende städtebauliche Rolle ein.

Im städtebaulichen Umfeld des Plangebiets existieren meist ein- bis fünfgeschossige Gebäude, welche vorwiegend direkt an den angrenzenden Straßen stehen.

3.2 Topographie

Innerhalb des Plangebiets variieren die Geländehöhen in geringem Maße zwischen ca. 137 m ü. NN und ca. 138 m ü. NN. Bedeutsame topographische Niveauunterschiede sind im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nicht vorhanden, jedoch insbesondere nach Norden zur Sauterstraße außerhalb des Plangebiets. Die Sauterstraße fällt dabei in West-Ost-Richtung von ca. 143,50 m ü. NN zunächst auf ca. 141,30 m ü. NN ab und steigt bis zum nordöstlichen Rand des Bebauungsplan-Geltungsbereichs auf ca. 142,50 ü. NN wieder an. In die Planzeichnung wurden zur topografischen Orientierung mehrere Geländehöhen übernommen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über die unmittelbar angrenzenden Straßen, welche den Geltungsbereich des Bebauungsplans begrenzen. Die Rittergartenstraße ist als Bundesstraße 38 klassifiziert und dient somit auch der überörtlichen Erschließung.

3.4 Technische Infrastruktur

Im Bereich der angrenzenden Straßen sowie innerhalb des Plangebiets sind bereits Anlagen der technischen Infrastruktur vorhanden. Soweit möglich soll bei Umsetzung der Planung ein Rückgriff auf vorhandene Infrastrukturen erfolgen.

Der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation erfolgt im Bestand für die Bebauung der Rittergartenstraße 11, 13 und 15 an die Brunnenstraße. Rechte zur entsprechenden Sicherung des Anschlusses der nicht unmittelbar an die Brunnenstraße angrenzenden Grundstücke sind grundbuchlich verankert. Die Gebäude Strohmarkt 1/ Villenstraße 1a entwässern das Schmutzwasser im Bereich des Strohmarkts. An die Schmutzwasserkanalisation in der Sauterstraße sind die jüngsten Neubauten auf den Flurstücken 704/3 und 704/4 angeschlossen. Eine Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers aller Flurstücke erfolgt derzeit unmittelbar oder mittelbar in den Floßbach, welcher verdohlt südlich außerhalb des Plangebiets im Bereich der Rittergartenstraße verläuft.

3.5 Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans existiert ein gemischter Nutzungsbestand, welcher durch das Nebeneinander von Wohnungen, verschiedenen gewerblichen Nutzungen/ Büros (z.B. Rechtsanwalt, Immobilienmakler, medizinische Praxis), Gastronomie sowie der sozialen Einrichtung des Christlichen Jugenddorfwerk Deutschlands gemeinnütziger e. V. (CJD) auszeichnet.

Das Plangebiet liegt gemäß der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2011 innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadtzentrum der Stadt in nördlicher Randlage. Bezüglich der zentralen Versorgungsfunktion ist das Areal als funktionaler Ergänzungsbereich deklariert, in welchem, sofern zur Ergänzung der umliegenden Haupt- und Nebenzonen dienlich, ein Angebot von Waren der innenstadtrelevanten Sortimente erfolgen soll. Ebenso soll eine Ansiedlung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels Plangebiet möglich sein. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben soll keine Sortimentsbeschränkung erfolgen.

Die Nahversorgung des Gebiets selbst kann über das umliegende Nahversorgungsangebot der Kernstadt sichergestellt werden.

3.6 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken insbesondere Immissionen bedingt durch die Verkehre der Bundesstraße 38 ein. Gemäß dem Gesamtverkehrsplan (GVP-Teilfortschreibung 2012) für Neustadt an der Weinstraße ist der im Plangebiet befindliche Teil der B38 mit ca. 14.000 – 16.000 Kfz/ Tag belastet. Diese Belastung soll nach der Prognose des GVP bis 2025 auf ca. 16.000 – 17.000 Kfz/Tag unter der Annahme zunehmen, dass sich keine wesentlichen Veränderungen der verkehrlichen (Gesamt-)Situation einstellen. Beeinträchtigungen des Plangebiets ergeben sich zudem durch die Nutzung der Parkierungsflächen (Verkehrslärm oder Gewerbelärm) sowie der Immissionen im Zuge der Geschäftstätigkeiten, z.B. durch Lieferverkehre (Gewerbelärm).

Bzgl. des Einwirkens weiterer wesentlicher Immissionen, z.B. durch Luftschadstoffe und Gerüche auf das Plangebiet bestehen keine Erkenntnisse.

3.7 Bodenverhältnisse

Im Plangebiet sind die Böden in ihrer Gesamtheit anthropogen beeinflusst und großteils versiegelt.

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

Eine detaillierte Untersuchung des Bodens bzw. des Baugrunds fand von städtischer Seite nicht statt. Die bislang im Plangebiet selbst und dessen Umfeld vollzogenen tief- und hochbaulichen Maßnahmen belegen die grundsätzliche Tauglichkeit als Baugebäude.

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

3.8 Schutzgebiete

Abgesehen von der Lage in der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzer Wald, welcher die gesamte westliche Gemarkung der Stadt Neustadt an der Weinstraße überlagert, befinden sich innerhalb des Plangebiets keine europaweit oder national bedeutsamen Schutzgebiete sowie anderweitige Schutzgebiete, welche für die Planung von Relevanz sind.

3.9 Flora, Fauna

Anfang des Jahres 2016 fanden gutachterliche Begehungen des Plangebiets und eine Bewertung statt, welche in der Anlage zum Bebauungsplan dokumentiert sind (Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (2016): „Bebauungsplan Bachgängel, Teilgebiet Nord; Artenschutzfachliche Potentialabschätzung“, Speyer). Nachfolgend sind die wesentlichen Erkenntnisse bzgl. der floristischen und faunistischen Untersuchungsergebnisse dokumentiert. Auf die zugehörigen Unterlagen in der Anlage wird darüber hinaus verwiesen.

3.9.1 Vegetation

Im Bereich des Flurstücks 700/4 besteht die größte Anzahl von Gehölzen im Plangebiet. Im Wesentlichen weist der dortige Baumbestand Koniferen auf. Als vornehmliche Strukturen sind hier Kiefer, Fichte, Wacholder, Scheinzypresse, Zeder und Tuja zu nennen. Ausnahmen bilden eine Magnolie und eine Birke als Laubbäume. Im Süden des Flurstücks 704/5 steht ein Mammutbaum. Ein solcher findet sich auch auf dem Flurstück 667. Hier ist die kleine Parkanlage als Teil des denkmalgeschützten Ensembles im Nordwesten des Plangebiets als nennenswerter Grünbereich aufzuführen, wo sich diverse Vegetationsstrukturen finden. Weiterhin bestehen in Teilen des Plangebiets diverse Büsche, Sträucher und kleinteilige Vegetationen.

3.9.2 Avifauna

Mit Ausnahme der größeren Vegetationsbereiche der Rittergartenstraße 11 und 13 ist das Plangebiet von geringer Bedeutung für Vögel. Bei Untersuchung und Bewertung des Geländes können keine besonders schützenswerten Arten festgestellt werden bzw. bietet das Plangebiet grundsätzlich kein Potential für das Vorhandensein oder die Ansiedlung dieser.

3.9.3 Herpetofauna

Das Plangebiet dient in großen Teilen als bestehender und potentieller Lebens- und Fortpflanzungsraum für die Mauereidechse. Insbesondere die Sandsteinmauern stellen geeignete Habitate dar. Von geringerer Bedeutung sind dabei die weitestgehend verschatteten Mauerbereiche.

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

3.9.4 Fledermäuse

Fledermausquartiere wurden in der Eingriffsfläche nicht kartiert und bei den Begehungen keine Fledermausspuren gefunden. Insbesondere die bestehenden Bäume und das Rückgebäude der Rittergartenstraße 15 bieten jedoch grundsätzlich gute Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse. Das Areal eignet sich zudem als Jagdgebiet. Folglich besteht die Möglichkeit des Vorkommens mehrerer streng geschützter Fledermausarten.

3.10 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme des Flurstücks 693/21, welches sich in städtischem Eigentum befindet, sind die Grundstücke innerhalb des Plangebiets in privater Hand.

Die Flurstücke 704/3, 704/4 und 704/5 liegen innerhalb des Geltungsbereichs der „Satzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße vom 29.09.2010 über das besondere Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch in Teilen des Stadtumbaugebietes Innenstadt“.

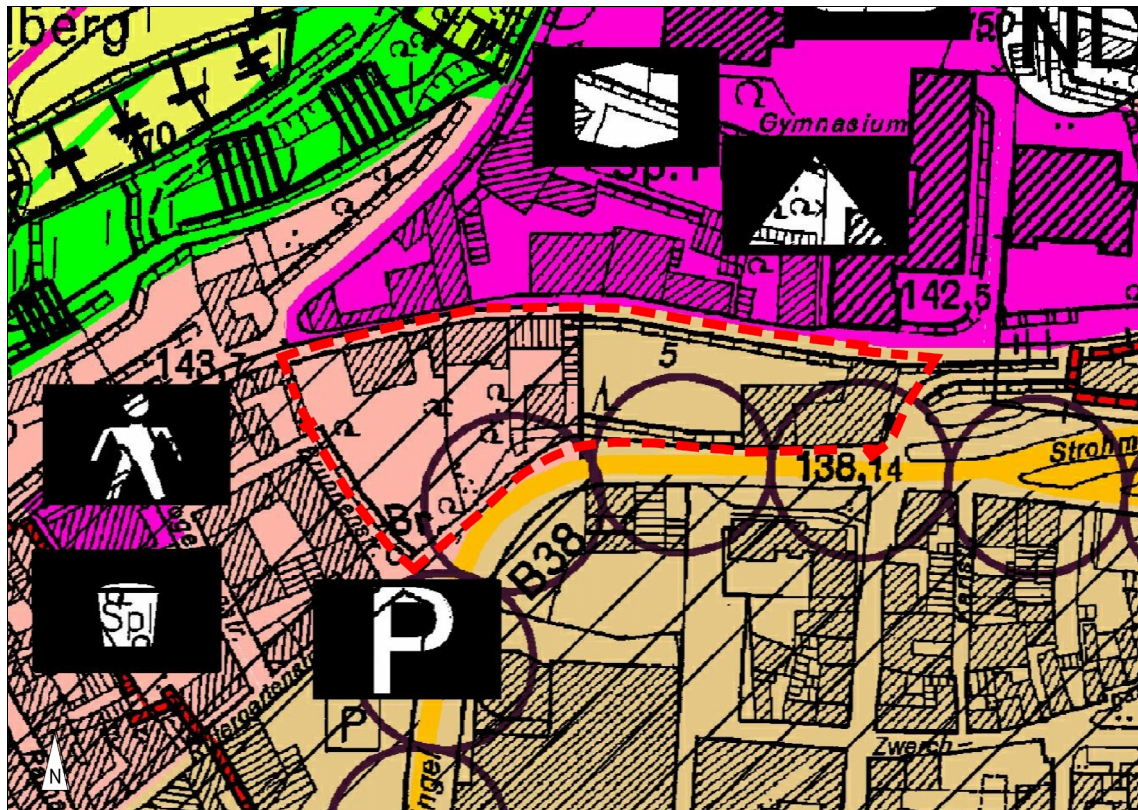
4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

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

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit 24.09.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße teilweise als Wohnbaufläche, teilweise als gemischte Baufläche dargestellt. In den Darstellungen des Flächennutzungsplans werden die Wohnbauflächen von einer Schraffur für ein Sanierungsgebiet überlagert, jedoch existiert für das Areal derzeit kein festgesetztes Sanierungsgebiet mehr. Entlang der Bundesstraße 38 ist eine erhaltenswerte bzw. zu entwickelnde Vernetzungslinie dargestellt. Diese bezieht sich auf eine stadtweite Biotopvernetzung und Grünverbindung in West-Ost-Richtung.



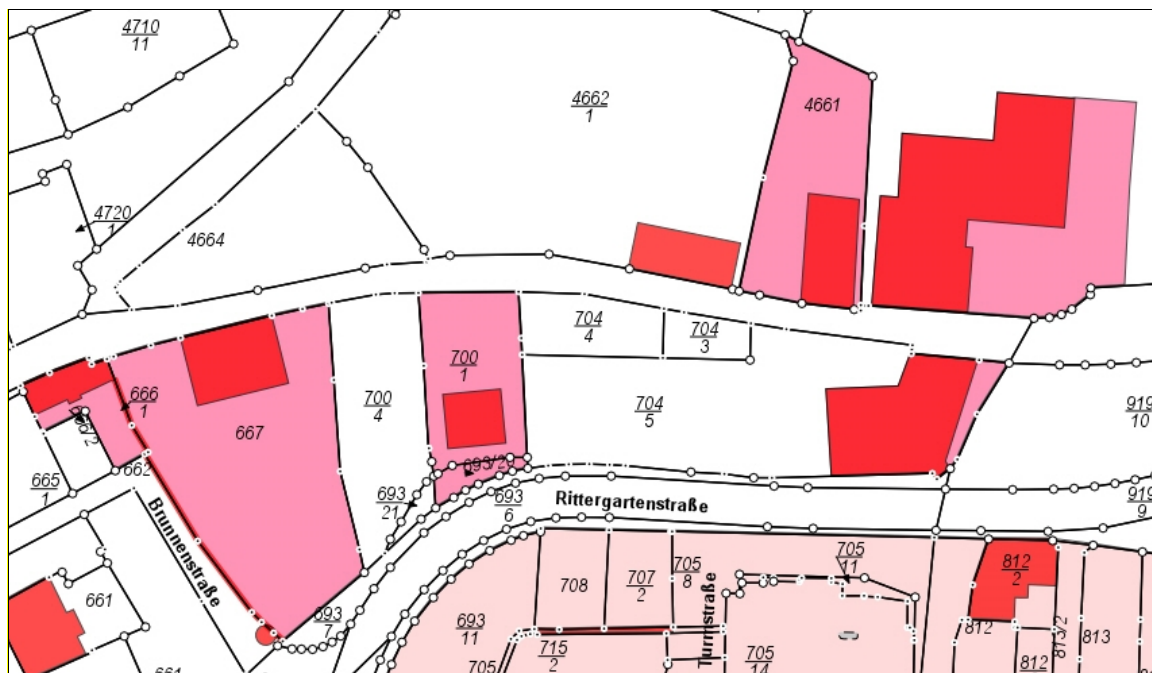
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße, unmaßstäblich, genordet.

Der Bebauungsplan „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ wird gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Weiteren erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

4.3 Denkmalpflege

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Vielzahl an denkmalpflegerisch relevanten Strukturen von Bedeutung. Innerhalb des Plangebiets bestehen die Baudenkmäler Strohmarkt 1 / Villenstraße 1a (Einzeldenkmal und bauliche Gesamtanlage), Rittergartenstraße 11 (Einzeldenkmal und bauliche Gesamtanlage) mit Stadtmauer und Ritterbrunnen sowie Rittergartenstraße 15 (Einzeldenkmal und bauliche Gesamtanlage). Auch im näheren Umfeld finden sich diverse geschützte Einzelanlagen und Ensembles: Villenstraße 1, Sauterstraße 2 und 4, Brunnenstraße 2. Die Denkmalzone Altstadt befindet sich ebenfalls in Nachbarschaft des Bebauungsplan-Geltungsbereichs. Daneben ist auch das weiter gefasste Umfeld bauhistorisch relevant.

Nachstehende Abbildung enthält einen Auszug aus der Denkmaltopographie des Landes Rheinland-Pfalz. Einzeldenkmale sind darin kräftigrot, geschützte bauliche Gesamtanlagen mittelrot und Denkmalzonen hellrot gekennzeichnet.



Auszug aus der Denkmaltopographie für die Stadt Neustadt an der Weinstraße, unmaßstäblich, genordet

4.4 Sonstige Fachplanungen

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

5 Erfordernis und Ziel der Planung

Als Teil des -zumindest erweiterten- Bereichs der Neustadter „Innenstadt“/„City“, unmittelbar angrenzend an die historische Altstadt, kommt dem Plangebiet für die Neustadter Stadtentwicklung, insbesondere als Wohn- und Einkaufsstandort besondere Bedeutung zu. Bei Betrachtung des Areals sowie des unmittelbaren Umfelds sind im Zuge der baulichen und sonstigen Nutzung verschiedene fachliche Belange bedeutsam:

- Die überplanten Flächen gehören zu den wenigen noch unbebauten Bereichen der Neustadter Kernstadt und stellen hier eines der wenigen Innenentwicklungspotentiale dar.
- Innerhalb des Gebiets sowie daran angrenzend befinden sich diverse denkmalpflegerisch bedeutsame Strukturen (vgl. Ziffern 1 und 4.3).
- Das Plangebiet liegt an der verkehrlich stark belasteten Bundesstraße 38 (vgl. Ziffer 3.6), einhergehend mit den daraus resultierenden Belastungen, z.B. durch Lärm.
- Die nördlich angrenzende Sauterstraße ist aufgrund des geringen Straßenquerschnitts und der bestehenden (Rand-)Bebauung bereits stark beengt und verschattet.
- Entlang der Kurvenlage der Bundesstraße weist die Umgebung eine diffuse städtebauliche Ordnung auf.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Kontext dieser Prämissen, Ein- und Auswirkungen, Nutzungsansprüchen sowie öffentlichen und privaten Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ erforderlich.

Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von gemischt genutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan dient der Vorbereitung einer stadtbild-, verkehrs- und nutzungsverträglichen Entwicklung des Gebiets. Die Planung soll insbesondere bzgl. der Höhenentwicklung, der Geschossigkeiten, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Stellung der Baukörper im Plangebiet die Bestandssituation berücksichtigen und würdigen. Dabei stehen auch die Ein- und Auswirkungen der baugeschichtlich relevanten Gebäude und Bereiche (z.B. Sichtbeziehungen) sowie die allgemeine (städtebauliche) Wirkung auf die umliegenden Straßenzüge im Fokus der Planung. Dies gilt insbesondere für den Kurvenbereich der B38 und die angrenzende Sauterstraße nördlich des Plangebiets.

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

6 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept greift die bestehende Bebauung in Form von Stadtvillen im Plangebiet auf und ermöglicht eine Fortführung derer in Form dreier Solitäre in Orientierung zur Rittergartenstraße. Bei Erstellung der städtebaulichen Gesamtkonzeption wird die historische Lage des Gebiets außerhalb der Stadtmauern aufgegriffen, wo -im Kontrast zur stark verdichteten Altstadt- eine eher lockere Bebauung von geringerer Massivität bestand. So wird in einem von Solitären geprägten Umfeld eine maßvolle Verdichtung ermöglicht, auch im Hinblick auf vorhandene bzw. zu sichernde Freibereiche. Zur Rittergartenstraße folgen daraus der Erhalt und die Fortentwicklung der bestehenden offenen Bebauung. Alle drei möglichen Neubauten bleiben in ihrer Höhe unter der des Baudenkmals Rittergartenstraße 15 zurück und sind von der Rittergartenstraße nach hinten abgesetzt, um ein „Einbauen“ der geschützten Bausubstanz zu verhindern. Die Freihaltung der Fläche südlich des Baudenkmals Rittergartenstraße 11 (Flurstück Nr. 667) ist obligatorisch. Nicht nur die bauliche Gesamtanlage des Anwesens inklusive der Parkanlage im Westen, sondern auch die an der Brunnenstraße verlaufenden Teile der Stadtbefestigung sind zu ihrem Fortbestand auch unter Erhaltung der Sichtachsen bereits denkmalgeschützerisch gesichert und Teil der städtebaulichen Konzeption der Planung. Eine erneute Anlage des vorgelagerten historischen Parks bleibt möglich, zumindest werden jedoch die derzeit als Parkierungsflächen genutzten Freibereiche von der Bebauung freigehalten.

Entlang der Sauterstraße besteht durch das Hinzutreten der jüngsten Bebauung ein geschlossener Charakter. Die Bestandslagen sollen bauplanungsrechtlich gesichert werden. Eine Wiedererrichtung bzw. bauliche Veränderung/ Erweiterung im Bereich der bestehenden bzw. genehmigten Bebauung soll möglich bleiben. Eine Verlängerung der Bebauung nach Osten ist nur in geringem Maße möglich, sodass noch hinreichende Abstände zum Baudenkmal Strohmart 1 / Villenstraße 1a gewährleistet sind. Der ohnehin denkmalgeschützte Bereich im äußersten Westen verbleibt ebenfalls ohne zusätzliche überbaubare Grundstücksflächen. Im Hinblick auf die Sauterstraße ist im Plangebiet dort eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung vorgesehen, welche dementsprechend insbesondere die bestehenden größeren Bauten auf den Bestandshöhen fixiert. Die Höhenentwicklung soll die bereits bestehenden/ genehmigten Höhen nicht bzw. nicht wesentlich überschreiten, um den Straßenraum der Sauterstraße nicht weiter zu beengen und zu verschatten. Weiterhin ist eine geordnete Abterrassierung der Hanglage Ziel der städtebaulichen Entwicklung.

7 Prüfung von Standortalternativen

Da die Planung darauf abzielt, im Bestand im Sinne der Innenentwicklung Flächen für die bauliche Nutzung im Stadtgebiet städtebaulich zu ordnen und entsprechend vorzubereiten, werden mögliche Planungsstandorte bereits eingeengt. Aufgrund der Besonderheit, dass das Areal eine der wenigen noch von größeren Freibereichen geprägten

Abschnitte der Stadt darstellt sowie wegen der stadtbild-, nutzungs-, und verkehrsbezogene Gemengelage, verengt sich die Standortwahl der Planung auf den gewählten Bereich. Die Fläche ist in Randlage der Innenstadt als gemischt genutzter Bereich prädestiniert.

Der gewählte Standort ist im Zuge der Angebotsplanung der Innenentwicklung zuträglich und folgt dem bundesbaugesetzlichen Grundsatz, zur Vorrangigkeit der städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung. Teile der Flächen sind in der Innenentwicklungskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße als Potentialflächen erfasst, jedoch stellt die Gesamtfläche ein Innenentwicklungspotential dar.

8 Planinhalt und Festlegungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für die im Umfeld von verschiedenen Nutzungsarten wie Wohnen, Gewerbe, Soziales, sowie dem fließenden und ruhenden Verkehr gelegene Fläche wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht sowohl dem im Plangebiet bereits bestehenden Nutzungscharakter sowie den nutzungsbezogenen Ansprüchen an die Fläche in Innenstadtrandlage und den Zielen der Planung. In Bezug auf die Art der baulichen Nutzung kann entsprechend der Lage des Plangebiets am Rande des zentralen Versorgungsbezirks Innenstadtzentrum der Stadt eine Realisierung von dem Einzelhandel zuträglichem Vorhaben erfolgen. Eine Begrenzung der Arten der zulässigen Einzelhandelsbetriebe bzw. -sortimente erfolgt auf Grundlage der in der Einzelhandelskonzeption aus dem Jahr 2011 für die Stadt Neustadt an der Weinstraße enthaltenen Zielvorstellung für die Fläche nicht. Durch die Festsetzung eines Mischgebiets in Einheit mit weiteren öffentlich-rechtlichen Vorgaben, z.B. bzgl. der allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen gem. § 15 BauNVO wird sichergestellt, dass nur gebiets- und umfeldverträgliche Vorhaben zugelassen werden können.

Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution werden als unzulässig festgesetzt, um hierdurch städtebaulich negative Effekte und Entwicklungen im Geltungsbereich und seiner Nachbarschaft mit gewerblichen Betrieben, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen zu vermeiden. Insbesondere nahegelegene Einrichtungen (Jugenddorf, Schule, Kindertagesstätte) und ihre Nutzer sollen durch die Festsetzung vor Negativeffekten geschützt werden. Die nicht zulässige Nutzung wird als ungeeignet für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans angesehen.

Die Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben begründet sich durch den hohen Flächenbedarf einer derartigen Nutzung. Eine Realisierung von Gartenbaubetrieben innerhalb des vorliegenden Mischgebiets von vergleichsweise geringer Größe erscheint an dieser Stelle, u.a. bezogen auf die betrieblichen Platzbedarfe und Betriebsabläufe inadäquat. Des Weiteren sollen die von Gartenbaubetrieben ausgehenden Emissionen in Form Schall (z.B. durch Betriebstätigkeiten) und von Gerüchen (z.B. durch Kompostierung und Düngung) und den damit einhergehenden potentiellen Störungen des Umfelds vermieden werden.

Tankstellen werden aufgrund damit einher gehender Zu- und Abfahrten von Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Straßen, den erzeugten innergebietslichen Verkehren und den hieraus sowie weiteren aus dem Betrieb von Tankstellen resultierenden Immissionen ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird insbesondere in Bezug auf die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorgenommen. Weiterhin wird der Standort für den Betrieb einer Tankstelle aufgrund der Bestandsbebauung, der bestehenden denkmalgeschützten Bausubstanz und der Erschließungssituation als ungeeignet angesehen.

Vergnügungsstätten entfalten potentiell negative städtebauliche Wirkungen auf das Umfeld, insbesondere im Hinblick auf die Wohnnutzungen und sind daher als unzuläs-

sig festgesetzt. Neben der Abwertung des Standorts selbst sollen potentielle Beeinträchtigungen der umliegenden Einrichtungen (Jugenddorf, Schule, Kindertagesstätte) und ihre Nutzer vermieden werden. Darüber hinaus soll verhindert werden, dass der Standort durch negative städtebauliche Wirkungen der als unzulässig festgesetzten Nutzungen auf das Umfeld abgewertet wird.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für das gesamte Plangebiet bzgl. der Werte der Grundflächenzahl (GRZ) an den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Aufgrund der Lage im Innenstadtbereich mit geringer Flächenverfügbarkeit und der maximal zulässigen Geschosszahl von vier Vollgeschossen wird von der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO gem. § 17 Abs. 2 BauNVO bzgl. der Geschossflächenzahl (GFZ) abgewichen. Der festgesetzte Wert ergibt sich dabei aus dem Produkt der GRZ (0,6) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (4). Eine GFZ von 2,4 wird dabei in Kombination mit den übrigen Maßfestsetzungen und den überbaubaren Grundstücksflächen als vertretbar erachtet. Sie dient der Umsetzung des der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts. Zwischen den Baufenstern sind hinreichend große Abstände und im Plangebiet insgesamt genügend Freiflächen bzw. geringer nutzbare Flächen vorhanden. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden.

Das Plangebiet wird entlang der Flurstücksgrenzen 700/4 - 693/21 und 700/1 - 693/20 (Grenze zwischen Rittergartenstraße 13 und 15 in Nord-Süd-Richtung) in die Abschnitte MI 1 und MI 2 unterteilt. Diese Unterscheidung betrifft lediglich eine Differenzierung bzgl. der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO. Im Weiteren grenzen die „Perlschnüre“ in der Planzeichnung unterschiedliche Höhenfestsetzungen untereinander ab.

Innerhalb des Plangebietsabschnitts MI 2 besteht bereits eine (nahezu) vollständige Überdeckung der Grundstücksflächen mit baulichen Anlagen. In diesem Bereich ist aufgrund des Bestandes zudem ein erhöhter Bedarf insbesondere an Stellplätzen und Garagen vorhanden. Dort besteht eine Vielzahl von Wohnungen und es wird eine gewerbliche Nutzung avisiert (insbesondere Erdgeschoss Strohmarkt 1/ Villenstraße 1a), welche voraussichtlich einen erhöhten Kundenverkehr zur Folge hat. Besonders im Innenstadtbereich herrscht hierbei ein erhöhter Parkierungsdruck bei geringer Flächenverfügbarkeit. Aufgrund dessen ist z.B. zur Anlage von Stellplätzen eine Überschreitung der GRZ in diesem Teil bis 1,0 zulässig. In Plangebietsteil MI 1 besteht hingegen mit den vorhandenen Grünflächen eine geringere Versiegelung, welche im Falle der denkmalgeschützte Gesamtanlage Rittergartenstraße 11 ohnehin dem Denkmalschutz unterliegt. Hier soll eine Beibehaltung der Freiräume gewährleistet bleiben, sodass die Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Grundflächenzahl in diesem Abschnitt bis 0,8 zulässig ist.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt, um in Bezug zur Örtlichkeit nicht nur eine umfeldverträgliche Obergrenze zu fixieren, sondern auch zur Gewährleistung einer Mindestausnutzung im Hinblick auf die Einbindung von Baukörpern in die städtebauliche Gestalt des Innenstadtbereichs. Denn dort bestehen meist Gebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen, selten wird die Geschosszahl von vier überschritten.

Bei Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen erfolgt eine differenzierte Betrachtung der unterschiedlichen Plangebietsteile. Dabei sind insbesondere die Bestandshöhen von Anlagen im Plangebiet und dessen Umfeld, die denkmalschützerischen Belange, die Dimensionierung der bestehenden sowie geplanten Freiflächen und die angrenzenden Straßenzüge als Prämissen von Bedeutung. Hinzu treten die durch die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzungen entstehenden Anforderungen an die Maßfestsetzungen. Die bestehenden Einzelbaudenkmäler werden auf ihren Be-

standshöhen (aufgerundet) festgesetzt. Bauliche Veränderungen können folglich in diesem Rahmen sowie unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes durchgeführt werden. Eine über die bestehende Struktur hinaus gehende Entwicklung des westlichen Anbaus an das Baudenkmal Strohmarkt 1/ Villenstraße 1a ist aufgrund der direkten Verbindung mit dem Denkmal unerwünscht, weswegen auch hier lediglich die Bestandshöhen im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt werden. Dort wo entlang der Rittergartenstraße in Gänze eine Neubebauung innerhalb der drei solitären Baufenster entstehen kann, bleibt die Höhenfestsetzung sowohl bzgl. Trauf- als auch Firsthöhen einen halben Meter unter denen für das Baudenkmal der Rittergartenstraße 15 zurück. Die Höhenfestsetzung soll eine zu massive Bebauung im unmittelbaren Umfeld der Baudenkmäler verhindern. In Verbindung mit der zulässigen Geschosshöhe lassen die Höhen eine adäquate Entwicklung von Baukörpern zu, welche gleichzeitig den Anforderungen an die Örtlichkeit in Bezug auf die Nutzungsansprüche im Plangebiet wie auch den denkmalschützerischen Belangen Rechnung tragen.

Im Bereich des Plangebietsteils MI 2 entlang der Sauterstraße werden für eine Neubebauung eine maximale Traufhöhe von 150,50 m ü. NN und eine Firsthöhe von 152,00 m ü. NN als verträglich erachtet. Bereits bestehende Baukörper, welche diese Werte überragen, werden auf ihren Bestandshöhen fixiert, um eine darüber hinaus gehende Entwicklung zu begrenzen. Die Abweichung der zulässigen Firsthöhe im Vergleich zu den Baufenstern für eine Neubebauung entlang der Rittergartenstraße begründet sich einerseits durch den engen Straßenraum der Sauterstraße (dort ca. 6,00 m – ca. 7,50 m). Im Zusammenhang mit der bereits bestehenden, unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsflächen errichteten Bebauung im Norden, würde eine höhere Neubebauung südlich der Sauterstraße die bereits beeinträchtigte städtebauliche Situation noch 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 die getroffene Höhenfestsetzung verhindert werden. 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. Eine massivere Bebauung führt vor allem dahingehend zu einer Verschlechterung des Sicherheitsgefühls der Nutzer des öffentlichen Raums. Das gewählte Maß wird an dieser Stelle als verträglich erachtet und somit auch für die Bebauung westlich der Neubauten entlang der Sauterstraße (Flurstück 700/1) übernommen.

Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen erfolgt in allen Fällen in Metern über Normal Null. Ausgehend von anstehenden Geländehöhen von ca. 137 m ü. NN bis ca. 138 m ü. NN ist im gesamten Geltungsbereich eine hinreichende Höhenentwicklung der Baukörper möglich.

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

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Um den offenen Charakter im Süden des Plangebiets zu erhalten und durch eine Neubebauung eine Fortführung der von Solitären geprägten Bebauung vorzubereiten, erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen. Die Dimensionierung und Abstände lassen die Realisierung der angestrebten Struktur sowohl als Wohnhäuser als auch für gewerbliche sowie andere Nutzungen zu und berücksichtigen die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände. Entlang der Sauterstraße erfolgt im Wesentlichen eine Bestandssicherung mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten. Bzgl. der Bemessung der Abstände der

Baufenster untereinander wurden die landesbauordnungsrechtlichen Mindesttiefen der Abstandsflächen zu Grunde gelegt. Je nach maßgeblichen Wandhöhen ist bei Umsetzung der Planung in Kombination mit der zulässigen Höhenentwicklung zu beachten, dass ggf. tiefere Abstandsflächen erforderlich werden. Die Festsetzung trägt zur Umsetzung des angestrebten weniger massiven Charakters des Baugebiets bei, sichert aber gleichsam eine hinreichende Ausnutzungsmöglichkeit der Flächen. Eine genügende Besonnung, Belichtung und Belüftung der Baukörper wird ermöglicht. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts vorbereitet (vgl. Ziffer 6).

8.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Eingriffe ist für die Neuplanung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Da durch die zulässigen Eingriffe geschützte Arten wie die Zauneidechse wesentlich gestört, getötet und ihre Habitate zerstört bzw. irreversibel geschädigt werden können, werden Festsetzungen getroffen, um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern. Die Vorgaben zum behutsamen Eingriff in Grund und Boden sind der Winterruhe und der Eiablage der Mauereidechse geschuldet. Erforderliche Flächen zur Herstellung von Ersatzlebensräumen sind entweder im unmittelbaren Umfeld vorhanden (z.B. bestehende Sandsteinmauern) oder entsprechend der Festsetzungen als vorgezogene CEF-Maßnahme herzustellen. Das behutsame Vergrämen ist bei einer ggf. erforderlichen Umsiedlung von Eidechsen dem Abfangen vorzuziehen.

Auch wenn keine Fledermausquartiere in der Eingriffsfläche kartiert wurden, kann ein Vorkommen dieser nicht ausgeschlossen werden, weswegen entsprechende Festsetzungen erfolgen, sodass zunächst eine eingehendere Prüfung der relevanten Bereiche und ggf. erforderliche Maßnahmen durchgeführt werden.

Die Festsetzungen zum Ersatz von Bäumen erfolgen aus ökologischen sowie gestalterischen Gründen. In Verbindung mit der Pflicht, nicht von baulichen Anlagen überdeckte Flächen der Baugrundstücke zu begrünen und zu unterhalten, werden diese Festsetzungen im weitestgehend versiegelten Innenstadtbereich als hinreichend erachtet, um die Ansprüche an Ökologie und Gestaltung zu erfüllen, auch wenn ein Ausgleich von Eingriffen gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB nicht erforderlich ist. Die Vorgaben der in den Bebauungsplan übernommenen Pflanzliste lassen angemessen große Spielräume bei der Pflanzenauswahl. Bzgl. der Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde empfohlen.

Um negative Beeinträchtigungen von Insekten und Fledermäusen sowie weiteren relevanten Lebewesen insbesondere nachts zu vermeiden, erfolgt eine Festsetzung bzgl. der Ausgestaltung von Außenbeleuchtungen.

8.5 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen

Im Bereich der hierfür festgesetzten Flächen verläuft ein Kanal mit mehreren Schächten zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers. Die Geh-, Fahr- und Leistungsrechte sind, sofern nicht bereits vorhanden, zu sichern. Das Recht auf Betrieb, Verlegung, Instandsetzungen der Leitung usw. muss dabei die Betretung bzw. das Befahren der Fläche zu diesen Zwecken beinhalten, jedoch kein generelles Geh- und Fahrrecht zu jedweden Anlässen. Die erforderlichen Flächenbreiten sind mit dem Ent-

sorgungsträger (Eigenbetriebs Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße) abgestimmt und festgesetzt. Im Vorfeld jedweder Eingriffe in den Boden im Bereich der festgesetzten Fläche ist eine Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße bzw. dem zuständigen Entsorgungsträger vorzunehmen. Auf etwaige Gefahren bei unsachgemäßem Eingriff in die betreffenden Bereiche wird hingewiesen.

- 8.6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Zur Berücksichtigung der schalltechnischen Belange des Bebauungsplans werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Modus Consult (2016): „Stadt Neustadt an der Weinstraße, Bebauungsplan Bachgängel, Teilgebiet Nord, Fachbeitrag Schall“, Karlsruhe.) Festsetzungen zum Umgang mit dem Verkehrslärm getroffen. Die Festsetzungen sollen schutzwürdige Bereiche von wesentlichen Immissionen bewahren. Die negativen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sollen dabei durch passive Schallschutzmaßnahmen in unterschiedlichen Lärmpegelbereichen in den Rahmen der Orientierungswerte nach der DIN 18005 Teil 1 - Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1 bzgl. innerhalb von Gebäuden liegender Bereiche hinreichend abgemildert werden. Die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 stellt bzgl. dessen die planerische Zielvorstellung dar. An den maßgeblichen Fassaden kann durch die Verwendung adäquater Außenbauteile die avisierte Einhaltung der Orientierungswerte sichergestellt werden. Zudem ist durch die im Weiteren festgesetzten Maßnahmen für Schlafräume in der Nacht sicher zu stellen, dass die Belüftung der relevanten Räume gesichert wird, wenn die genannten Pegel überschritten werden.

Zu den genannten Festsetzungen sieht der Bebauungsplan entsprechende Ausnahmen vor, sofern die verfolgten Schutzziele nachweislich auch anderweitig erreicht werden.

In Bezug auf Außenwohnbereiche werden die Grenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) herangezogen und auf Grundlage dessen Festsetzungen getroffen. Dies erfolgt aufgrund der bestehenden erheblichen Vorbelastung des Gebiets. Die Außenwohnbereiche in den maßgeblichen Bereichen sind daher geschlossen auszuführen. Auch hiervon lässt der Bebauungsplan Ausnahmen zu, sofern der Nachweis erfolgt, dass der zu Grunde gelegte Grenzwert der 16. BImSchV nachweislich auch anderweitig erreicht wird.

Um die bereits belastete schalltechnische Situation durch die im Bebauungsplan zulässigen Tiefgaragen nicht zu verschlechtern, werden für deren Errichtung bzw. Betrieb schallschützende Maßnahmen festgesetzt.

Die Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. von Schallschutzwänden sieht der Bebauungsplan nicht vor, da nur wenige Gebäude betroffen sind, die Kosten für diese Anlagen als unverhältnismäßig erachtet werden und derartige Maßnahmen städtebaulich an dieser Stelle als nicht vertretbar erachtet werden (z.B. Höhe von wirk-samen Schallschutzanlagen) bzw. aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit (z.B. Gebäude Strohmarkt 1/ Villenstraße 1a).

- 8.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO)

Die Festsetzungen zur Dachneigung und bzgl. zulässiger Dachformen sind an die vorherrschenden Gegebenheiten des Plangebiets und des Umfelds angelehnt und im

Hinblick auf die Lage im Innenstadtbereich im unmittelbaren Umfeld zur historischen Altstadt getroffen.

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

Werbeanlagen betreffende Festsetzungen wurden derart getroffen, dass davon ausgehende störende Beeinflussungen der städtebaulichen Gestalt vermieden werden können und insbesondere negative Beeinträchtigungen von umliegenden Nutzungen unterbleiben. Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen durch die zulässigen Gestaltungsspielräume ein adäquates Bewerben der (gewerblichen) Nutzungen im Plangebiet.

8.8 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

In den Bebauungsplan werden nachrichtlich zwei fachgesetzliche Regelungen übernommen, die bei Umsetzung der Planung besonders beachtlich sind.

8.9 Hinweise

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

9 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe in ha	Größe anteilig in %
Mischgebiet	0,8	100 %
Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung	0,8	100 %

10 Sonstige fachliche Belange

10.1 Tiere

Durch den Verlust von Vegetationsbereichen, Negativeffekten auf das Lokalklima und die Veränderungen der Biotopstruktur werden Beeinträchtigungen vorkommender Tierarten vorbereitet. Bei Untersuchung des Geländes stehen dabei durch die starke anthropogene Einflussnahme der Örtlichkeit im Wesentlichen die Avifauna, Reptilien sowie Fledermäuse im Fokus. Um mögliche Beeinträchtigungen, auch gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf den besonderen Artenschutz zu verhindern, wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen. Diese werden als hinreichend erachtet, um nicht zu vermeidende Eingriffe zu mindern bzw. auszugleichen.

In den Plangebietsteilen mit wesentlichen Vegetationsanteilen bestehen für Vögel Bereiche als Lebensraum. Insgesamt ist aufgrund des bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrads eine geringe Relevanz des Untersuchungsgebiets für die Avifauna zu konstatieren. Bei Beachtung ohnehin geltender gesetzlicher Vorgaben, wie z.B. der Rodung von Bäumen außerhalb der Brutzeit, können die Eingriffe minimiert werden. Insgesamt wird bei Umsetzung der Planung eine geringe Beeinträchtigung von Vögeln als vertretbar erachtet.

Große Teile des Gebiets stellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die besonders geschützte Art Mauereidechse (gem. Anhang IV Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie/ Richtlinie 92/43/EWG) insbesondere im Bereich der Sandsteinmauern dar. Ein Verlust dieser und vergleichbarer Strukturen im Plangebiet führt folglich zu einer Beeinträchtigung der Art. Entsprechende Bereiche sind zu erhalten oder Ersatzlebensräume in Form von Gabionenwänden/ Steinschüttungen zu schaffen. Es muss die Umsetzung von

Maßnahmen als vorgezogene Artenschutzmaßnahmen zeitlich vor dem jeweiligen Eingriff erfolgen. Die Beeinträchtigungen werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert und hingenommen.

Auch ohne den Nachweis durch eine Kartierung von Fledermausquartieren besteht im Plangebiet eine Eignung als Lebens- und Jagdraum. Potenzielles Jagdhabitat ist das Projektgebiet für Großes Mausohr, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügel-fledermaus und Graues Langohr. Wochenstuben oder auch Winterquartiere von Großem Mausohr, Mückenfledermaus, Breitflügelfledermaus und Grauem Langohr sind nicht auszuschließen. Das stark überformte Areal und sein Umfeld stellen jedoch eine erhebliche Vorbelastung dar. Vor Inanspruchnahme potentieller Strukturen muss eine Untersuchung relevanter Bereiche und ggf. eine Kompensation erfolgen. Folglich sind die Eingriffe bzgl. Fledermäusen als nicht wesentlich zu betrachten.

10.2 Pflanzen

Besonders geschützte Pflanzen bestehen im Plangebiet nicht. Große Bäume sind bei Verlust entsprechend anzupflanzen, der zum Baudenkmal Rittergartenstraße 11 gehörende Park ist im Sinne des denkmalschützerischen Ensembleschutzes zu erhalten. Ein nicht wiederbringlicher Verlust übriger Strukturen wird zur Erreichung der Planungsziele als hinnehmbar erachtet.

Da Rodungen oder Rückschnitt der Gehölze grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten der Vögel stattfinden müssen, können entsprechende Wechselwirkungen weitestgehend vermieden werden. Der Verlust (potentieller) Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen sowie durch nicht überbauten Flächen zumindest teilweise kompensiert werden.

10.3 Boden

Gemäß dem Altlastenkataster des Landes Rheinland-Pfalz besteht auf den Flächen des Plangebiets kein Altlastenverdacht. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen von Altablagerungen, Altstandorten, schädlichen Bodenverunreinigungen oder Verdachtsflächen vor.

Durch (Vor)-Nutzungen entstandene Verunreinigungen des Bodens sind nicht auszuschließen. Darüber hinaus gehende bestehende Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind auf Grundlage derzeitiger Erkenntnisse nicht abzusehen. Ohne zusätzliche Untersuchungen kann diesbezüglich jedoch keine weitere Beurteilung erfolgen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind ggf. entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen durchzuführen.

Eine Untersuchung und Beprobung des Baugeländes hat durch den Planungsträger bislang nicht stattgefunden und ist in Eigenregie von Bauwilligen zu veranlassen. Das Gebiet ist in vergleichbarer Weise zur Planung bereits bebaut und lässt daher keine wesentlichen Hinderungsgründe in Bezug auf das Schutzgut Boden vermuten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in den Boden, z.B. durch Versiegelung vorbereitet. Die Bodenfunktionen Wasserspeicherung, -abfluss und -rückhaltung, Produktionsort und Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten gehen in neu versiegelten Bereichen verloren. Die zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung als hinnehmbar erachtet.

10.4 Wasser

Planbedingt können Flächen versiegelt werden, welche zuvor zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung standen. Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Nur falls dies aus gewichtigen Gründen nicht möglich ist, kann ggf. eine gedrosselte Einleitung in öffentliche Anlagen erfolgen. In jedem Falle ist sicher zu stellen, dass durch die Umsetzung der Planung keine vermeid-

baren Beeinträchtigungen entstehen. Der Verlust versiegelungsfreier bzw. teilweise durchlässiger Flächen wird unter dieser Prämisse in Kauf genommen, da im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis, z.B. durch ein Entwässerungskonzept, zu führen ist und somit keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser oder aufgrund des Umgangs mit diesem zu befürchten sind. Zum Umgang mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Weiteren auf Kapitel 10.12 verwiesen.

Südlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft der Floßbach als Gewässer II. Ordnung verdohlt im Untergrund im Bereich der Bundesstraße. Wesentliche Beeinträchtigungen des Gewässers sind durch den Bebauungsplan grundsätzlich nicht zu erwarten. Gemäß § 31 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) bedürfen die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Analgen im Sinne des § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in einem Abstand von weniger als 40 m von der Uferlinie des Floßbachs der Genehmigung durch die zuständige Wasserbehörde. Ggf. sind weitere relevante wasserrechtliche Vorgaben zu beachten. Bei jedweden Maßnahmen im genannten Bereich wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Wasserbehörden empfohlen.

10.5 Luft/ Klima

Sowohl die makroklimatischen wie auch die mikroklimatischen Auswirkungen der Planung werden durch die zusätzliche Versiegelung, Bebauung und den Verlust von Vegetationsbereichen als gering erachtet und zur Erreichung der Planungsziele hingenommen.

Durch die Festsetzungen zum Ersatz von Bäumen sollen die dennoch entstehenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft zumindest teilweise ausgeglichen werden.

10.6 Landschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird kein bedeutsamer Eingriff in die Landschaft, insbesondere ihr Erscheinungsbild, vorbereitet. Eine zusätzliche potentielle Bebauung fügt sich in die bestehenden Strukturen ein. Die Planung trägt dazu bei, dass das kleinräumige Stadtbild qualitativvoll weiterentwickelt werden kann.

10.7 Biologische Vielfalt

Eine wesentliche Veränderung oder Beeinträchtigung oder Veränderung der Biodiversität ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

10.8 Schallschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung (Modus Consult (2016): „Stadt Neustadt an der Weinstraße, Bebauungsplan Bachgängel, Teilgebiet Nord, Fachbeitrag Schall“, Karlsruhe) erstellt. Das Gutachten identifiziert alle relevanten schalltechnischen Belange, Auswirkungen der Planung und Einwirkungen auf das Plangebiet bzgl. der Lärmarten Verkehrs- und Gewerbelärm.

Bzgl. des Verkehrslärms fließen dabei sowohl die prognostizierten Verkehre auf den relevanten angrenzenden Straßen, als auch die relevanten öffentlichen Parkplätze außerhalb des Plangebiets in die Untersuchung ein. Die planbedingte Verkehrserhöhung ist im Vergleich zur bereits bestehenden Belastung -insbesondere der Bundesstraßenerhöhung. Als sehr hoch ist die Vorbelastung des Gebiets zu bezeichnen. Neben der möglicherweise außerhalb der Bauleitplanung zu regelnden Maßnahmen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die entweder die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau Teil 1 - Beiblatt 1 für innerhalb der Gebäude liegende Bereiche oder für Außenwohnbereiche die Grenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) als „Zielwerte“ ansetzen. Das Ansetzen der Grenzwerte gem. 16. BImSchV für Außenwohnbereiche wird aufgrund der hohen Gebietsvorbelastung als hinreichend erachtet.

In Bezug auf den Gewerbelärm werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als maßgebliche Beurteilungs- und Zielvorgabe für die Planung und ihre Auswirkungen herangezogen. Die Berücksichtigung der bestehenden Gewerbelärmvorbelastung im Plangebiet wird einerseits unter Beachtung der Emissionen des Plangebiets selbst und seiner allgemeinen externen Vorbelastung, als auch im Speziellen unter Würdigung der erwartbaren Immissionen bei Wiederaufnahme der Nutzung der Hertie-Brache vorgenommen. Eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte entsteht dabei nicht. Maßnahmen des Schallschutzes in Bezug auf den Gewerbelärm sind unter Berücksichtigung des Ansatzes die Richtwerte der TA Lärm bei der Planung zu Grunde zu legen nicht erforderlich. Demnach wird nicht von der Möglichkeit Gebrauch gemacht niedrigere Zielwerte durch Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Gewerbelärm zu erreichen.

Insgesamt werden die gewählten Ansätze und der Umgang mit den Ergebnissen der schalltechnischen Gegebenheiten und erwartbaren Umstände gerade im Hinblick auf die Lage des Plangebiets im Innenstadtbereich entlang der Bundesstraße als hinreichend erachtet. Der Bebauungsplan ermöglicht die Realisierung von Vorhaben in gebiets- und umfeldverträglicher Art und Weise. Darüber hinaus gelten die einschlägigen Bestimmungen, z.B. der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben. Das schalltechnische Gutachten kann der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans entnommen werden.

10.9 Schutz vor Gerüchen

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

10.10 Verkehrstechnische Auswirkungen

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen negativen verkehrstechnischen Beeinträchtigungen zu erwarten. Ein direktes Anfahren von Stellplätzen usw. von der Bundesstraße ist nicht zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehre bleibt gewährleistet.

10.11 Luftimmissionen

Die Überwachung von Luftimmissionen durch eine unweit des Plangebiets seitens des Landesamts für Umwelt betriebene Luftmessstation wurde eingestellt. Es gab keine relevanten negativen Erkenntnisse bzgl. der überwachten Parameter. Weitere Anhaltspunkte bzgl. der Ermittlung von Luftimmissionen bestehen nicht. Eine planbedingte relevante Veränderung der Luftimmissionen ist jedoch nicht zu erwarten.

10.12 Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet existierenden Anlagen sind an Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen, wodurch die Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser des Bestands gesichert ist (vgl. Ziffer 3.4).

Bzgl. der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes zum anfallenden Niederschlagswasser wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers muss - sofern möglich - dezentral auf den Grundstücken erfolgen. Nur wenn eine Versickerung oder Verwertung im Plangebiet nicht möglich ist, kann durch Nachweis in begründeten Ausnahmefällen ggf. eine (gedrosselte) Einleitung in die vorhandene Kanalisation erfolgen. Von Seiten des Plangebers fand keine Untersuchung des Bodens bzgl. Versickerungsfähigkeit sowie weiterer relevanter Parameter statt (vgl. Ziffer 10.3). In einem erforderlichen Konzept zur Niederschlagswasserentwässerung im Zuge der Genehmigung und Realisierung von Bauvorhaben sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Darin ist ggf. auch auf die Auswirkungen auf das Grundwasser, die umliegenden Gebäude sowie den verdohnten Floßbach südlich außerhalb des Plangebiets einzugehen.

Im Falle der Schmutzwasserableitung können für Teile des Plangebiets grundsätzlich die bestehenden über Grunddienstbarkeiten gesicherten Rechte genutzt werden (vgl. Ziffer 3.4). Vorhandene Anlagen auf den Privatgrundstücken sind hierfür ggf. zu ergänzen bzw. zu ertüchtigen. Die öffentlichen Schmutzwasserkanäle in der Brunnenstraße und der Sauterstraße (öffentlicher Kanal hier nur im Osten vorhanden) sind für eine zusätzliche Ableitung hinreichend bemessen. In der Rittergartenstraße befindet sich ein Schmutzwasserkanal nur im östlichen Bereich und zudem südlich des verdohnten Floßbachs, wodurch ein Anschluss hieran grundsätzlich nicht möglich bzw. zumindest mit wesentlichen Erschwernissen behaftet ist. Folglich ist insbesondere für die zusätzliche Ableitung von Schmutzwasser im Zuge der Planung und Realisierung von Bauvorhaben ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, welches unter Berücksichtigung der genannten Erschwernisse alle relevanten Vorgaben erfüllt. Auf die „Satzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen (Allgemeine Entwässerungssatzung (AllgE))“ wird verwiesen. Bei einem Anschluss von Entwässerungsanlagen für anfallende Schmutzabwässer an den öffentlichen Kanal in der Sauterstraße ist hierbei der vorliegende Höhenunterschied zwischen dem Plangebiet und der Straße insbesondere aufgrund der Rückstaugefährdung als Erschwernis zu nennen, möglich ist er gleichwohl.

Unter Umständen kann eine Nutzung mit dem Erfordernis einer Schmutzwasserableitung dazu führen, dass diese nur mit erheblichem Mehraufwand und -ausgaben verbunden ist. Ggf. ist die Anlage zusätzlicher Entwässerungsanlagen bzw. deren Erweiterung im öffentlichen Raum, z.B. entlang der Rittergartenstraße erforderlich.

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

Die Versorgung mit Strom, Gas sowie Trink- und Löschwasser kann gesichert werden.

11 Umweltbericht

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

12 Planverfahren

- 28.05.2013: Aufstellungsbeschluss über Aufstellung des Bebauungsplans „Bachgängel“ im Stadtbezirk 5 gem. § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB,
- 08.04.2014: Erneuter Aufstellungsbeschluss über Aufstellung des Bebauungsplans „Bachgängel“ im Stadtbezirk 5 gem. § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB mit erweitertem Geltungsbereich,
- 22.05.2014: Bekanntmachung des erneuten Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB,

- 24.03.2015: Beschluss zur Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bachgängel“ in die Bebauungspläne „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ und „Bachgängel, Teilgebiet Süd“ als eigenständige Bebauungsplanverfahren,
- 26.03.2015: Bekanntmachung des Beschlusses zur Teilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bachgängel“ in die Bebauungspläne „Bachgängel, Teilgebiet Nord“ und „Bachgängel, Teilgebiet Süd“,
- 01.06.2015 – 15.06.2015: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „Bachgängel, Teilgebiet Nord“.
- 14.11.2016 – 16.12.2016: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Bachgängel, Teilgebiet Nord“.
- 25.11.2016 – 27.12.2016: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Bachgängel, Teilgebiet Nord“.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde die am 26.03.2015 öffentlich bekanntgemachte „Satzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bachgängel, Teilgebiet Nord im Stadtbezirk Nr. 5 vom 24. März 2015“ sowie die am 17.03.2016 bekannt gemachte „Satzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße über die erste Verlängerung der Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplans Bachgängel, Teilgebiet Nord im Stadtbezirk Nr. 5 vom 18. Februar 2016“ erlassen.

13 Umsetzung des Bebauungsplans

Grundsätzlich umfasst die Umsetzung des Bebauungsplans alle im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Kosten. Zu nennen sind hierbei insbesondere bauliche und grünordnerische Maßnahmen sowie jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen. Aufgrund der topographischen und der entwässerungstechnischen Verhältnisse entstehen ggf. höhere Aufwendungen bzw. Baukosten, z.B. zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken und der Ableitung des Schmutzwassers. Damit einher gehen ggf. hohe Anforderungen an im Vorfeld zu erbringende konzeptionelle Leistungen.

Im Falle einer Realisierungsabsicht von Kellern und Tiefgaragen wird im Vorfeld eine eingehende Prüfung der Untergrundverhältnisse empfohlen. Die Beschaffenheit des Bodens und eine mögliche Beeinflussung bestehender Anlagen ist zu untersuchen. Es wird insbesondere in nahe der Rittergartenstraße gelegenen Bereichen auf den Verlauf des verdohnten Floßbachs südlich außerhalb des Plangebiets hingewiesen. Hieraus entstehen wasserrechtliche Anforderungen, z.B. bzgl. erforderlicher Zustimmungen der Wasserbehörde (vgl. Ziffer 10.4). Negative Beeinflussungen des Gewässers und der diesbezüglichen Anlagen (z.B. des Trogs) sind zu vermeiden. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Wasserbehörden empfohlen.

Hohe Aufwendungen, z.B. zur Beräumung von Altlasten, sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nicht absehbar.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

14 Rechtsgrundlagen und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau - Teil 1, Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987.
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002.
- DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, November 1989.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2490) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283).
- Landeswaldgesetz (LWaldG) vom 30. November 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 14, 22 und 35 geändert durch § 8 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 516).
- RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).
- Satzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen (Allgemeine Entwässerungssatzung (AllgE)) vom 17.04.2001.

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) sowie die Anlage zur PlanZV, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383).
- Zusätzliche technische Vertragsbestimmungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (ZTV-Lsw 06), FGSV, 2006, eingeführt durch das ARS 25/2006 des BMVBS am 22.09.2006.

15 Anlagen

- Björnsen Beratende Ingenieure GmbH (2016): „Bebauungsplan Bachgängel, Teilgebiet Nord; Artenschutzfachliche Potentialabschätzung“, Speyer.
- Modus Consult (2016): „Stadt Neustadt an der Weinstraße, Bebauungsplan Bachgängel, Teilgebiet Nord, Fachbeitrag Schall“, Karlsruhe.

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister