E R L Ä U T E R U N G E N
zum Aufstellungsbeschluss

für den Bebauungsplan

Im Altenschemel, VI. Änderung
(im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf)

Im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf steht die VI. Änderung des Bebauungsplanes „Im Altenschemel“ an. Sie umfasst vorläufig einen Bereich von 19.414 qm, also gut 1,9 ha. Das Plangebiet erstreckt sich zwischen den Adressen „Im Altenschemel 2“ (altes Wasserhaus im Eigentum der Stadtwerke) und „Im Altenschemel 4“ (Firmengelände Bauscher).

Genauer umschrieben und begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch die Straße „Im Altenschemel“,
- im Osten durch die Ostgrenze des Bauscher-Firmengeländes (Flurstück 9918/34),
- im Süden durch die kommunale, den Speyerbach begleitende Parzelle 9915/11 und
- im Westen durch das Ende der Straße „Im Altenschemel“ (= Ostgrenze des Flurstückes 9915/13).

Anlass des Bebauungsplanverfahrens ist die Erweiterung und Abrundung des Gewerbe- und Industriegebietes „Altenschemel“ an dessen westlicher Spitze, soweit die Eigentumsverhältnisse es nahe legen und die rechtlich gesicherten Überschwemmungsbereiche des Speyerbachs dem nicht entgegenstehen. Die wirtschaftliche Weiterentwicklung eines ortsansässigen Betriebes, welcher v.a. Arbeitsbühnen, Reinigungs- und Trocknungsgeräte überregional vertreibt und verleiht, soll ermöglicht werden. Die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen liegt dabei im öffentlichen Interesse, zumal die Stadt Neustadt an der Weinstraße erkennbar zusätzliche Gewerbeflächen benötigt (vgl. parallel laufender Planungsprozess „Gewerbeflächenentwicklungskonzept“).

Das Plangebiet ist aktuell wie folgt beschaffen:

In der Osthälfte gewerbliche Betriebsflächen und in der Westhälfte Wiesenflächen, welche im Süden durch den Speyerbach säumende Baumbestände begrenzt werden. Vor Ort nicht erkennbar erstreckt sich über die Wiesenflächen eine archäologische Grabungsschutzzone bzw. ein Bodendenkmal. Hier befand sich – zurückgehend bis in das 8./9. Jahrhundert – eine Kirche bzw. ein Gräberfeld, das in Teilen schon sondierend erkundet wurde. Per se bedeutet dies noch kein Bauverbot. Nach aktuellem Kenntnisstand und Abstimmung mit der Unteren Denkmalpflegebehörde können nach vorsichtigem Oberbodenabtrag und Sicherung bzw. Dokumentation etwaiger Funde auch Fundstellen überbaut werden, soweit ordnungsgemäß abgedeckt. Ein Bauen mit Keller scheidet aber in jedem Falle aus.

Nach Südwesten schließen private Wohnanwesen an der Lilienthalstraße an. Diese sind zum Teil eingebettet in den Bebauungsplan „Ernst-Udet-Straße“ und dort als „Dorfgebiet“ (MD) im Sinne der BauNVO eingestuft. Gleichwohl wird darauf zu achten sein, dass die Ausdehnung des geplanten Gewerbebereichs nach Westen dort keine Lärmkonflikte (im Sinne der Überschreitung von Grenzwerten der TA Lärm) hervorruft. Dies wird im Verfahren durch ein entsprechendes Schallgutachten sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan soll im „beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert werden. Durch die Bebauungsplan-Änderung wird eine Fläche überplant, welche bereits mittels verbindlicher Bauleitplanung für die bauliche und sonstige Nutzung vorbereitet ist bzw. entsprechend genutzt wird. Das Gebiet ist durch einen qualifizierten Bebauungsplan überplant und bereits dem Siedlungsbereich Lachen-Speyerdorfs zuzurechnen. Die örtlichen Besonderheiten durch

- die Lage an der Straße „Im Altenschemel“ im Norden und Westen (hier auch angrenzend das bestehende „Wasserhaus“),
- am Speyerbach im Süden sowie
- östlich der bestehenden und planerisch gesicherten gewerblichen Flächen

bedingen bzw. definieren einen bereits bestehenden Siedlungszusammenhang. Eine Erweiterung des Siedlungskörpers nach Außen in die freie Landschaft erfolgt nicht.

Die weiteren Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens (weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche, kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten/-gütern) gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind gegeben.

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren sollen insofern:

- gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB Umweltprüfung, Umweltbericht, zusammenfassende Erklärung etc. entfallen (nicht jedoch der eigentliche Fachbeitrag Natur- oder Artenschutz),
- gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kein Flächennutzungsplan-Teiländerungsverfahren, sondern eine Flächennutzungs-Berichtigung erfolgen,
- gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden,
- gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die umweltfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entfallen und Eingriffe nicht ausgeglichen werden, soweit diese bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Neustadt an der Weinstraße

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

Hans Georg Löffler

Oberbürgermeister