

Bebauungsplan
"Am Jahnplatz"

Neustadt an der Weinstraße, Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Begründung

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB (28.08.2017)

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

07ZSO14207

Stadt Neustadt/Weinstraße

Bebauungsplan „Am Jahnplatz“ in Lachen-Speyerdorf

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Inhaltsverzeichnis..... | 1 |
| 1 Planungsanlass und -intention..... | 3 |
| 1.1 Lage des Plangebietes..... | 3 |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich..... | 3 |
| 2 Bestand | 5 |
| 2.1 Städtebauliche Situation..... | 5 |
| 2.2 Topografie..... | 6 |
| 2.3 Verkehrliche Infrastruktur | 6 |
| 2.4 Technische Infrastruktur..... | 6 |
| 2.4.1 Wasserversorgung..... | 6 |
| 2.4.2 Schmutzwasser | 7 |
| 2.4.3 Oberflächenwasser..... | 7 |
| 2.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur | 7 |
| 2.6 Emissionen/Immissionen..... | 7 |
| 2.7 Bodenverhältnisse/Versickerung..... | 8 |
| 2.8 Flora, Fauna | 8 |
| 2.8.1 Vegetation | 8 |
| 2.8.2 Fauna | 9 |
| 2.9 Wasserschutzgebiete..... | 9 |
| 2.10 Eigentumsverhältnisse..... | 9 |
| 3 Planungsrechtliche Situation | 9 |
| 3.1 Landes- und Regionalplanung..... | 9 |
| 3.2 Flächennutzungsplan | 10 |
| 3.3 Bestehende Bauleitpläne | 10 |
| 3.4 Denkmalpflege..... | 11 |
| 3.5 Sonstige Fachplanungen | 11 |
| 4 Erfordernis und Ziel der Planung | 11 |
| 5 Städtebauliche Konzeption | 11 |
| 6 Prüfung von Standortalternativen | 12 |
| 7 Planinhalt und Festlegungen..... | 13 |

| | | |
|--------|---|----|
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 13 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 7.3 | Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze..... | 14 |
| 7.4 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche | 14 |
| 7.5 | Flächen für den Gemeinbedarf..... | 15 |
| 7.6 | Zahl der Wohnungen | 15 |
| 7.7 | Verkehrsflächen | 15 |
| 7.8 | Stellung baulicher Anlagen | 15 |
| 7.9 | Versorgungsanlagen und -leitungen..... | 15 |
| 7.10 | Grünordnerische Maßnahmen | 16 |
| 7.10.1 | Retentionsflächen | 16 |
| 7.10.2 | Renaturierung Kanzgraben..... | 16 |
| 7.10.3 | Pflanzgebote..... | 16 |
| 7.10.4 | Pflanzbindungen..... | 16 |
| 7.11 | Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. | 16 |
| 7.12 | Örtliche Bauvorschriften..... | 16 |
| 7.13 | Zahl der Stellplätze | 17 |
| 8 | Kennzeichnungen..... | 17 |
| 9 | Hinweise..... | 17 |
| 10 | Flächenbilanz..... | 17 |
| 11 | Sonstige fachliche Belange..... | 18 |
| 11.1 | Schallschutz..... | 18 |
| 11.2 | Schutz vor Gerüchen..... | 18 |
| 11.3 | Verkehrstechnische Auswirkungen | 18 |
| 11.4 | Bodenschutz, Altablagerungen | 18 |
| 11.5 | Kampfmittelverdacht..... | 18 |
| 11.6 | Naturschutz..... | 19 |
| 11.7 | Artenschutz..... | 20 |
| 11.8 | Ver- und Entsorgung | 20 |
| 12 | Umweltprüfung..... | 21 |
| 13 | Planverfahren..... | 21 |
| 14 | Umsetzung des Bebauungsplanes | 21 |
| 15 | Rechtsgrundlagen und Vorschriften | 22 |
| 16 | Anlagen | 22 |

1 Planungsanlass und -intention

Der Ortsteil Lachen-Speyerdorf befindet sich ca. fünf Kilometer östlich des Stadtzentrums von Neustadt an der Weinstraße. Im Zuge der Kommunalreform Ende der 1960er Jahre eingemeindet, ist Lachen-Speyerdorf - abgesehen von der Kernstadt - das größte sog. Weindorf mit ca. 5.500 Einwohnern.

Die ehemals räumlich getrennten Teilorte Lachen und Speyerdorf sind im Laufe der Zeit immer stärker zusammengewachsen. An der Nahtstelle zwischen den beiden Teilorten befindet sich seit 1912 der Flugplatz sowie die heute nicht mehr militärisch genutzte ehemalige Edon-Kaserne. Die einstmals über den Jahnplatz führende Gäubahn („Pfefferminzbähnel“) wurde in den 1950er Jahren stillgelegt und abgebaut. Darüber hinaus ist ein Sportzentrum mit zwei Großspielfeldern sowie mehreren Tennisplätzen entstanden. Zielsetzung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung ist ein verstärktes soziales, aber auch bauliches Zusammenwachsen der beiden Teilorte. Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung kann das Edon-Areal sukzessive einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Damit besteht die Chance, das Areal zu einer Neuen Ortsmitte von Lachen-Speyerdorf umzuwandeln. Nach Teilabriss der bestehenden Bausubstanz entsteht derzeit sukzessive ein Quartier mit Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel. Darüber hinaus hat sich nördlich des Areals ein Discounter angesiedelt, die Ansiedlung der Feuerwehr ist geplant.

Die westlich gelegenen Sportplätze entsprechen teilweise nicht mehr heutigen Anforderungen und behindern weitergehend die gewünschte städtebauliche Entwicklung. Aus diesem Grund ist eine Verlegung der Anlagen in einen neuen „Sportpark Lilienthal“ auf dem ehemaligen Kasernenareal in Angrenzung zum Flugplatz vorgesehen. Das derzeit bestehende Sportplatzgelände soll nach Verlegung zurückgebaut und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Entstehen soll dabei ein neues Wohnquartier mit einem breiten Spektrum an Wohn- und Gebäudeformen, welches einen zusätzlichen Beitrag zum Zusammenwachsen von Lachen und Speyerdorf darstellen kann.

Bereits 2012 wurde ein Entwurf für die Entwicklung des Gebietes erarbeitet und eine Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden durchgeführt. Das Verfahren wurde jedoch nicht abgeschlossen. Unter veränderten Rahmenbedingungen (neuer Investor, veränderter Entwurf, aktualisierte Gebietsabgrenzung) soll das Verfahren wieder aufgenommen werden.

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf an der Nahtstelle zwischen den beiden Teilorten Lachen und Speyerdorf in westlicher Angrenzung zur Flugplatzstraße.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Jahnplatz“ umfasst die Flurstücke

2126/74, 2126/76 (teilweise), 4988/30, 4988/31 (teilweise), 6751/6, 6751/7, 6751/8, 6753/2, 7010/1, 7012/2, 7012/5, 7012/6, 7013/5, 7013/6, 7013/7, 7023/3, 7023/4, 7024/2, 7024/3, 7024/4, 7025/6, 7025/7, 7026, 7027, 7028, 7029, 7030, 7031, 7033, 7032, 7032/2, 7033/2, 7034, 7034/2, 7034/3, 7034/4, 7035, 7036, 7037, 7038, 7039, 7040, 7041, 7042, 7044, 7045, 9176/6, 9176/8, 9176/11, 9176/12, 9176/13, 9176/15, 12058/3, 12058/6, 12058/7

und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Nordgrenze der Flurstücke 7012/2, 7013/6, 7023/4, 7024/4, 7024/2, 7025/6, 7029, 7030, 7031, 7033/2, 7038, 7039, 7040, 7041, 7042,
- Im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke 7013/8, 7002/3, 7006, 7009/3 sowie die Nordgrenze des Flurstücks 7013/7
- Im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 2126/71 sowie die Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 2126/77
- Im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke 2126/75, 9176/14, 9176/10, 9176/7, 12058/4 sowie die Flugplatzstraße

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist dem abgebildeten Lageplan zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,22 ha.



2 Bestand

2.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet besteht zu einem überwiegenden Teil aus Sportanlagen der Vereine TuS Lachen-Speyerdorf sowie TC Blau-Weiß Lachen-Speyerdorf. Es handelt sich um ein Rasenspielfeld, ein Spielfeld mit Tennenbelag, mehrere Tennisplätze mit Vereinsheimen und Nebenanlagen. Nördlich der Sportplätze schließen sich teilweise als Kleingärten genutzte Grünflächen an.

Die Umgebung des Plangebietes ist heterogen geprägt. Im Norden besteht der Ortsrand von Speyerdorf mit einer kleinteiligen Wohnbebauung. Im Osten befindet sich das Areal der ehemaligen Edon-Kaserne, welche derzeit als Wohn- und Dienstleistungszentrum zur Neuen Ortsmitte von Lachen-Speyerdorf umgestaltet wird. Daneben wurde ein Discounter mit vorgelagerter Stellplatzfläche realisiert. Im Süden befindet sich der Jahnplatz mit einer überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung und einigen integrierten Dienstleistungseinrichtungen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Schule und eine kirchliche Einrichtung. Im Westen grenzt das Plangebiet an den freien Landschaftsraum mit Landwirtschaftsflächen sowie einigen Kleingärten.



Bild 1: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 2: Jahnplatz



Bild 3: Nord-Süd-Fußweg

2.2 Topografie

Das Plangebiet besitzt eine nur gering ausgeprägte Topografie. Die Höhenlage bewegt sich zwischen 121,40 m+NN und 122,50 m+NN.

2.3 Verkehrliche Infrastruktur

Aufgrund seiner integrierten Lage ist das Plangebiet verkehrlich gut angebunden. Mit der Goethestraße/Flugplatzstraße befindet sich das Areal an der zentralen Durchfahrtsstraße von Lachen-Speyerdorf. Im Nordosten des Plangebietes wurde ein Kreisverkehr realisiert um die Neue Ortsmitte anzubinden sowie eine Anknüpfung an die projektierte Umgehungsstraße von Lachen-Speyerdorf zu erzielen. Diese Umgehungsstraße wurde durch ein Bürgervotum jedoch abgelehnt und wird nicht realisiert, so dass der für die Anknüpfung vorgesehene Kreiselastraster vorerst ohne Funktion bleibt und zukünftig für die Gebietserschließung des neuen Wohngebietes zur Verfügung steht.

Weitere potenzielle Anschlusspunkte bestehen im Süden über die Pestalozzi-Straße sowie den Jahnplatz. Dieser fungiert derzeit auch als Parkplatz.

2.4 Technische Infrastruktur

2.4.1 Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes bestehen Wasserversorgungsleitungen. Diese werden vor Entwicklung des Baugebietes gekappt und im Zuge der Erschließung neu aufgebaut.

2.4.2 Schmutzwasser

Mischwasserkanäle befinden sich im Süden in der Pestalozzistraße sowie im Jahnplatz, im Osten in der Flugplatzstraße. Es ist davon auszugehen, dass eine Schmutzwasserabführung über diese Kanäle möglich ist, wenn die Entwässerung im Trennsystem erfolgt und kein Oberflächenwasser den Schmutzwasserkanälen zugeführt wird.

2.4.3 Oberflächenwasser

Derzeit besteht innerhalb des Plangebietes keine Regenwasserkanalisation. Ein Großteil des derzeit anfallenden Oberflächenwassers versickert innerhalb der Sportanlagen oder der angrenzend bestehenden Grünflächen. Die asphaltierte Fläche des Jahnplatzes wird in die dort befindliche Mischwasserkanalisation entwässert.

2.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich in direkter Angrenzung zur Neuen Ortsmitte, die derzeit auf dem Areal der Edon-Kaserne entwickelt wird. Mit einem Discounter besteht bereits eine Nahversorgung. Weitere Dienstleistungseinrichtungen bestehen bzw. sind vorgesehen.

Südlich des Plangebietes in der Pestalozzistraße befindet sich die August-Becker-Schule. Hierbei handelt es sich um eine Grund- und ehemalige Hauptschule mit angeschlossener städtischer Kindertagesstätte. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen und dem zu erwartenden Zuwachs durch das neue Baugebiet ist innerhalb des Plangebietes die Realisierung einer zusätzlichen Kindertagesstätte vorgesehen. Die erforderliche Größe bzw. Anzahl der Gruppen wird im weiteren Verfahren ermittelt.

2.6 Emissionen/Immissionen

Für das Plangebiet sind die Flugplatzstraße sowie der Flugplatz Lachen-Speyerdorf von Relevanz. Für beide Lärmquellen liegen ältere Gutachten vor, die im Zuge des weiteren Verfahren überprüft bzw. aktualisiert werden sollen.

Die Flugplatzstraße ist als Kreisstraße klassifiziert, es liegt eine Verkehrszählung von 2009 vor. 2014 wurde für die Neue Ortsmitte ein Lärmgutachten durch das Büro WSW, Kaiserslautern erstellt. Dabei wurden verschiedene Szenarien unter Annahme der damals noch vorgesehenen Umgehungsstraße untersucht. Weiterhin wurden Gewerbelärm und Lärm durch Betrieb des Sportplatzes betrachtet. Das Gutachten empfahl die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden entlang der Flugplatzstraße. Da die Umgehungsstraße nicht realisiert werden soll und die Verkehrszählung inzwischen nicht mehr als aktuell angesehen werden kann, soll das Lärmgutachten überprüft werden. Dabei sollen auch der inzwischen realisierte Einkaufsmarkt sowie ein projektiertes Feuerwehrgebäude am Kreisel berücksichtigt werden.

Für den Flugplatz wurde im Jahr 2000 ein Lärmgutachten durch das Büro ISU, Ramstein erstellt. Dabei wurden Lärmbeeinträchtigungen in bestehenden Siedlungsgebieten durch Flugbewegungen ermittelt und bewertet. Überschreitungen der Lärmrichtwerte wurden nicht festgestellt. Darüber hinaus befindet sich das vorliegende Plangebiet nicht im direkten Bereich der Start- und Landebahn, so dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

2.7 Bodenverhältnisse/Versickerung

Für das Plangebiet liegen zwei Baugrundgutachten der Ingenieurbüros IBES, Neustadt/W. von 2006 sowie Alenco Environmental Consult, Kandel von 2013 vor. In den Gutachten wurden die Untergrundverhältnisse, Altlasten sowie die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes untersucht. Um zu auf den vorliegenden Bebauungsplan zugeschnittene Aussagen zu gelangen, ist eine zusätzliche Untersuchung vorgesehen. Dabei soll insbesondere die Versickerung nochmals näher betrachtet werden.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Grabenrandzone des Oberrheingrabens auf einer Grabenrandscholle. Der Untergrund des Plangebietes besteht oberflächennah überwiegend aus wechselnden Lagen von Kiesen, Sanden und Tonen. Die Sand- und Kieshorizonte sind von Ton- und Schluffschichten durchzogen.

In weiten Teilen des Untersuchungsgebietes sind die natürlich anstehenden Sedimente durch anthropogene Auffüllungen bis etwa 1 m, in Teilen auch bis zu 3 m unter Geländeoberkante abgedeckt oder ersetzt worden. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sind diese Auffüllungen explizit als eine Altlastverdachtsfläche (ALG 316 00 000 – 0219) dokumentiert. Diese Auffüllungen bestehen z. T. aus Bauschutt mit unterschiedlichen Gemeingeteilen an Schlacken oder Brandschutt. Die Sportplätze wurden dabei flächig aufgefüllt. Ebenso wurden Bombentrichter aus dem zweiten Weltkrieg mit diesem Material verfüllt. Jedoch konnte das Gutachten die Abgrenzung der dokumentierten Altablagerung nicht bestätigen, da die Auffüllungen augenscheinlich über die dargestellten Grenzen hinausreichen.

Weitergehende Verunreinigungen wie auch Kampfmittelfunde können durch die Gutachten nicht ausgeschlossen werden.

2.8 Flora, Fauna

2.8.1 Vegetation

Das Plangebiet wird derzeit zu großen Teilen für Sportanlagen genutzt. Diese bestehen aus einem Rasen-Großspielfeld, einem Großspielfeld mit Tennenbelag, acht Tennisplätze mit Sandbelag sowie zwei Vereinsheimen. Relevante Gehölzstrukturen befinden sich insbesondere an den Rändern der Großspielfelder, entlang des von Nord nach Süd durchkreuzenden Fußweges sowie auf den als Kleingärten genutzten Grundstücken im nördlichen Bereich. Der Kanzgraben verläuft im Norden des Plangebietes offen bevor er im Bereich des Kreisels verrohrt fortgeführt wird. In den offenen Bereichen wird er ebenfalls durch Gehölze gesäumt. Bei den Gehölzen handelt es sich um Hecken und überwiegend Laubbäume, teilweise mit erheblichem Stammumfang. In Teilbereichen bestehen auch einige Nadelbäume. An der Nordseite des Jahnplatzes verläuft eine markante Ahornreihe.

2.8.2 Fauna

Aufgrund der derzeitigen Nutzung besitzt das Plangebiet nur in eingeschränktem Umfang Lebensräume für Tiere. Eine Bestandserfassung wurde durch das Büro Laukhuf, Heilbronn durchgeführt und im August 2014 vorgelegt. Demnach konnten im Plangebiet häufig vorkommende Vogelarten sowie eine mäßige Fledermausaktivität nachgewiesen werden. Zauneidechsen wurden keine angetroffen, für Mauereidechsen bestehen keine geeigneten Habitatstrukturen. Es ist jedoch anzunehmen, dass die nördlich an das geplante Wohngebiet anschließenden Kleingärten geeignete Strukturen für Reptilien aufweisen.

2.9 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Die Schutzzone III b des geplanten Wasserschutzgebietes „Benzenloch“ der Gemeindewerke Haßloch schließt erst weiter südlich gelegene Teile von Lachen sowie Teile des Gewerbegebietes Lilienthal ein.

2.10 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befand sich mit Ausnahme einiger Gartenflächen im Norden in kommunalem Besitz. Ein Großteil der Flächen wurde im Frühjahr 2017 an einen Investor zur Entwicklung des Baugebietes veräußert.

3 Planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Neustadt/Weinstraße befindet sich gemäß Landesentwicklungsplan IV in einem „verdichteten Bereich mit konzentrierter Siedlungsstruktur“. Die Stadt ist als Mittelzentrum eingestuft.



Bild 4: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Ausschnitt Lachen-Speyerdorf

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für die Landwirtschaft sowie ein regionaler Grünzug. Beide Flächen werden durch die Planung jedoch nicht tangiert.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt/Weinstraße ist das Plangebiet als bestehende Sportanlage sowie als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Bereiche zwischen Sportanlage im Süden und Kanzgraben im Norden sind als Grünfläche ausgewiesen. Trotz geringer Abweichungen von den Darstellungen des FNP kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

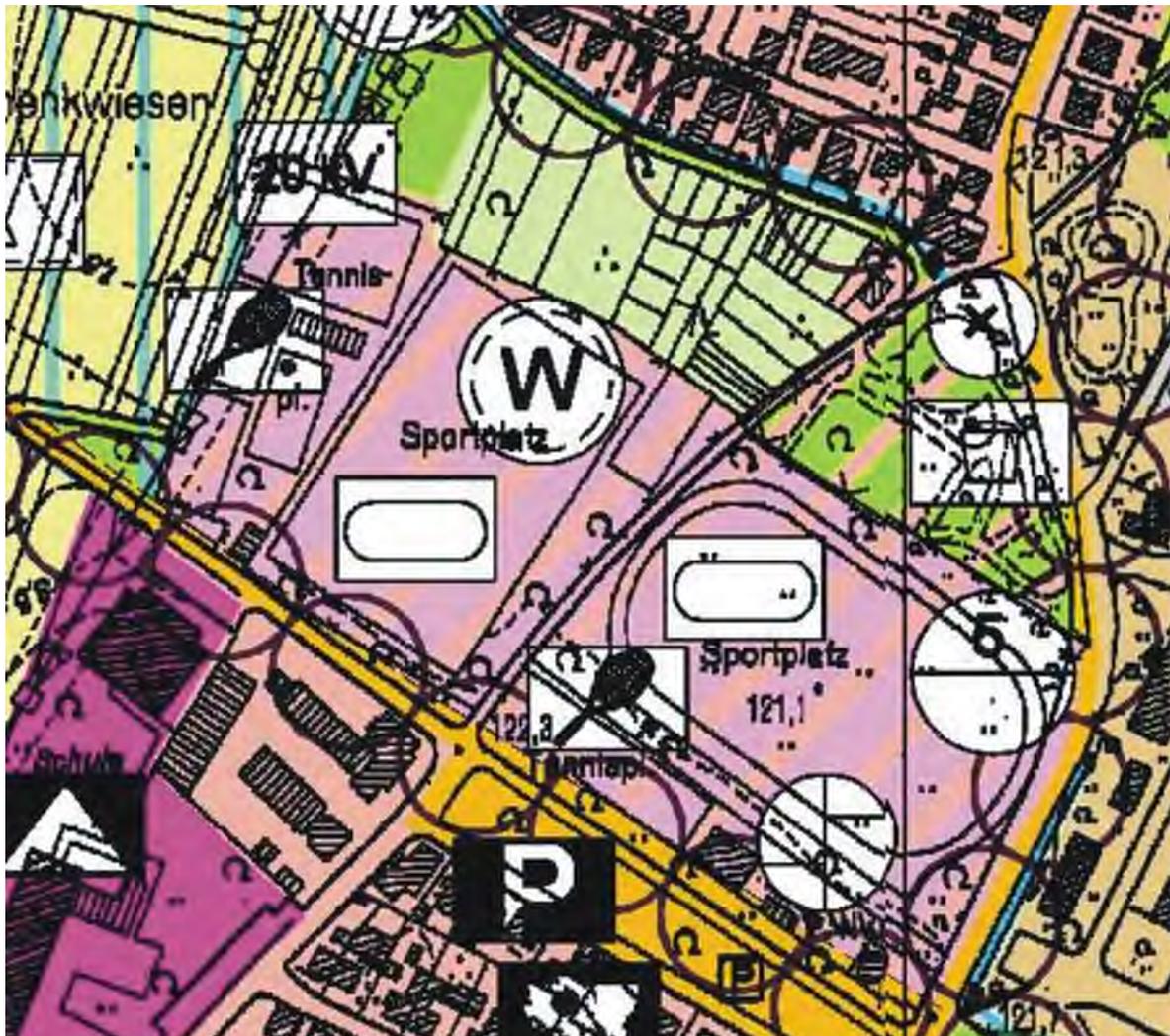


Bild 5: Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt/Weinstraße, Ausschnitt Lachen-Speyerdorf

3.3 Bestehende Bauleitpläne

Östlich angrenzend besteht der Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ in Lachen-Speyerdorf. Festgesetzt ist ein Mischgebiet.

3.4 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Baudenkmäler. Östlich angrenzend befindet sich das als Denkmal geschützte Gebäude der ehemaligen Edon-Kaserne.

3.5 Sonstige Fachplanungen

4 Erfordernis und Ziel der Planung

Für die Entwicklung der bisherigen Sportanlagen in ein Wohngebiet ist die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage erforderlich.

5 Städtebauliche Konzeption

Dem Bebauungsplan liegt nachfolgende städtebauliche Konzeption zugrunde: Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden freien Ast des Kreisverkehrs an der Flugplatzstraße. Über eine Ringstraße sowie eine kurze Stichstraße können alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes erschlossen werden. Drei Gebäude, die auf dem jetzigen Jahnplatz errichtet werden, können direkt über diesen angefahren werden. Der Jahnplatz wird insofern in seiner Ausdehnung verkleinert und zukünftig nur noch als Erschließungsstraße geführt.

Die im Gebiet realisierbaren Bauformen orientieren sich an der sich derzeit veränderten Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt: Während in der Vergangenheit in kleineren Gemeinden oder Ortsteilen überwiegen Gebiete für Einfamilienhäuser entwickelt wurden, besteht inzwischen auch hier eine größere Nachfrage nach Wohnformen in gemäßigt verdichteter Form sowie Geschosswohnungen. Dies hat seine Ursache in gestiegenen Grundstückspreisen, in veränderten Lebensstilen, aber auch in der demografischen Entwicklung, welche eine stärkere Berücksichtigung von Bedürfnissen mobilitätseingeschränkter Personen erfordert. Innerhalb des vorliegenden Baugebietes soll ein breites Spektrum an Gebäude- und Wohnformen realisiert werden, um diesen vielfältigen Wünschen und Bedürfnissen entsprechen zu können.

Durch den bestehenden, vom Jahnplatz nach Norden abzweigenden Fußweg wird das Plangebiet in zwei Bereiche gegliedert. In dem westlichen Abschnitt soll eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhäusern und zugeordneten Gärten entstehen. Hierfür werden Grundstücke mit überwiegend 450 bis 500 m² vorgesehen. Im östlichen Teil ist dagegen eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Hierfür sind insbesondere Kettenhäuser als Alternative zum „klassischen“ Reihenhaus sowie einige Mehrfamilienhäuser am Süd-, Ost- und Nordrand des Baugebietes geplant.

Auch bezüglich der Gebäudekubatur wird eine Abstufung vorgenommen. Während die Mehrfamilienhäuser bewusst mit bis zu vier Geschossen vorgesehen werden (III+D), sind für die Kettenhäuser drei Geschosse (II+D) und für die Einfamilienhäuser zwei Geschosse mit Dachraum vorgesehen. Durch die Vorgabe von Flach- und Pultdächern soll dabei im verdichteten Teil bewusst eine moderne Architektur gefördert werden.

Zusätzlich zu den Wohngebäuden ist im Plangebiet eine Kinderbetreuungseinrichtung vorgesehen. Diese dient zur Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach solchen Plätzen, die durch das Wohngebiet zusätzlich verstärkt wird. Standort für die Einrichtung ist im Norden des Plangebietes an der Zufahrt in das Wohngebiet. Damit ist die Einrichtung für Bewohner des Wohngebietes wie auch für Externe gut und konfliktfrei zu erreichen.

Weiterhin ist die Anlage eines Spielplatzes nicht nur für Kleinkinder geplant. Dieser soll am Jahnplatz vorgesehen werden, um nicht von Kindern aus dem Wohngebiet, sondern auch von angrenzenden bestehenden Siedlungsbereichen genutzt zu werden. Dies soll einen Beitrag zur Einbindung des neuen Wohngebietes in die bestehenden Siedlungsstrukturen leisten.



Bild 6: Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll trotz teilweiser Verdichtung einen hohen öffentlichen wie auch privaten Grünanteil aufweisen. Vorgesehen ist die Ausbildung des von Nord nach Süd verlaufenden Fußweges mit Grünstreifen und einer alleeähnlichen Baumbepflanzung. Weiterhin soll in West-Ost-Richtung ein Grünzug angelegt werden, der auch als Retentionsfläche für Oberflächenwasser fungieren kann. Insbesondere am westlichen Übergang zum Landschaftsraum ist eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen vorgesehen.

Der im Nordosten verlaufende Kanzgraben ist derzeit verrohrt. Es ist vorgesehen, diesen freizulegen und in einem naturnah gestalteten Bachbett zu führen.

6 Prüfung von Standortalternativen

Eine Prüfung von Standortalternativen wurde nicht durchgeführt. Bei der Entwicklung des Wohngebietes handelt es sich um eine Nachnutzung der bestehenden Sportanlagen. Den Vorgaben zur Eindämmung des Flächenverbrauchs kann damit entsprochen werden.

7 Planinhalt und Festlegungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Bereich der Neuen Ortsmitte von Lachen-Speyerdorf. Vorgesehen ist gemäß der städtebaulichen Konzeption dabei ein Quartier mit verschiedenen, dem Wohnen dienenden Gebäudeformen wie Einfamilienhäuser, Kettenhäuser oder Geschosswohnungsbau.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei wird eine Unterteilung in WA 1 bis WA 5 vorgenommen, wobei sich in der Art der baulichen Nutzung nur eine Unterscheidung zwischen WA 1 bis 4 und WA 5 ergibt.

Nutzungen, denen ein erhöhtes Konfliktpotenzial bescheinigt wird und damit zu einer Schwächung der Wohnnutzung führen könnten, werden von der Zulässigkeit ausgenommen. Dies betrifft insbesondere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, für die auch keine Nachfrage erkennbar ist, sowie Verwaltung und Tankstellen, die zu erhöhtem Verkehr, Geruchs- oder Lärmimmissionen führen können. Nicht störende Gewerbebetriebe werden ausschließlich im Bereich entlang der Flugplatzstraße zugelassen. Hier ist in Angrenzung zur Neuen Ortsmitte die Ansiedlung einer Bankfiliale oder eines Dienstleisters vorstellbar.

Einzelhandel ist in Allgemeinen Wohngebieten auf die Eigenversorgung beschränkt. Dies entspricht der Zielsetzung, im Plangebiet keine Konkurrenz zur entstehenden Neuen Ortsmitte aufzubauen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem maximal zulässigen Wert gemäß § 17 BauNVO und ermöglicht eine effiziente Ausnutzung der Baugrundstücke bei gleichzeitiger Gewährleistung eines ausreichenden Grünflächenanteils. Eine Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze oder Zufahrten wird explizit zugelassen.

Bezüglich der Zahl der Vollgeschosse erfolgte eine Staffelung. In Bereichen, welche für Einfamilienhäuser oder Kettenhäuser vorgesehen sind, dürfen maximal zwei Vollgeschosse realisiert werden. Dagegen dürfen die Mehrfamilienhäuser am Rand des Plangebietes mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden. Dies entspricht der Zielsetzung einer stufenweisen Verdichtung und ermöglicht eine lärmabschirmende Ausrichtung der Mehrfamilienhäuser.

Als weiteres Maß zur Begrenzung der Gebäudekubatur wird eine Wand- oder Gebäudehöhe festgesetzt. Die entsprechenden Maximalwerte werden dabei auf NN bezogen.

Im Bereich von WA 1 wird eine Wandhöhe von 127,50 bis 129,50 m+NN festgesetzt. Dies entspricht einer relativen Höhe von 4,50 bis 6,50 m ab OK Erschließungsstraße. Mit der Festsetzung eines Mindestmaßes soll dabei der Errichtung von eingeschossigen Bungalows entgegengewirkt werden, die insbesondere in Kombination mit höheren Wohngebäuden zu optisch und städtebaulich unbefriedigenden Lösungen und höherem Flächenverbrauch (bei gleicher Grundfläche) führen. Mit dem festgesetzten Spektrum können somit Gebäude mit einem „Normalgeschoss“ sowie einem ausgebauten Dachgeschoss mit Kniestock oder mit zwei „Normalgeschossen“ errichtet werden. Mit der

Festsetzung einer Firsthöhe von 134,00 m+NN (ca. 11 m) kann gleichzeitig das mit den örtlichen Bauvorschriften geforderte geneigte Dach (s.u.) umgesetzt werden.

Für die Einfamilienhäuser östlich des Fußweges, Kettenhäuser sowie die Mehrfamilienhäuser wird ausschließlich eine Gebäudehöhe festgesetzt. Diese beträgt in WA 2 und WA 2 132,00 m+NN (ca. 9 m). Damit können Gebäude mit drei Geschossen errichtet werden, wobei das oberste Geschoss kein Vollgeschoss sein darf. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA 4 und WA 5) können bei einer maximale Gebäudehöhe von 135,00 m+NN (12 m) bis zu vier Geschosse realisiert werden. Auch dies entspricht der städtebaulichen Idee.

7.3 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze

Die Regelung zu Nebenanlagen Bauinteressenten ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit einräumen. Sie werden aus diesem Grund auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Allerdings werden Nebenanlagen zur Wahrung des Ortsbildes in der Kubatur begrenzt. Zudem ist der Bereich zwischen Straße und vorderer Baugrenze von Nebenanlagen freizuhalten, um den Vorgartenbereich der Wohngrundstücke zu schützen.

Garagen sind dagegen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Bereichen der Hauptgebäude bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig. Carports und offene Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zugelassen.

Der Bereich der Garagenzufahrten ist als zusätzlicher offener Stellplatz auszubilden, um auf den Privatgrundstücken ausreichend Fläche für den ruhenden Verkehr anbieten zu können. Mit Carports ist aus Gründen des Straßenbildes ein Mindestabstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Mit offenen Stellplätzen sind keine Mindestabstände zu beachten.

7.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Festgesetzt ist allgemein eine offene Bauweise um der städtebaulichen Zielsetzung eines aufgelockerten Wohngebietes zu entsprechen. Je nach Teilbereich des Wohngebietes gibt es weitergehende Vorgaben. So sind im westlichen Teil ausschließlich Einzelhäuser bis 14 m Länge zulässig. Damit können die städtebaulich erwünschten einzelnstehenden Einfamilienhäuser realisiert werden ohne hier zu große Baukörper entstehen zu lassen. Aufgrund der Festsetzungen zur Geschosigkeit ist hier dennoch gewährleistet, dass ausreichend große Wohnflächen realisiert werden können. Für WA 3 sind dagegen ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Damit wird der gewünschten Verdichtung entsprochen. Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (WA 4 und WA 5) ist dagegen eine offene Bauweise ohne weitergehende Einschränkung zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen vorgegeben. Dabei handelt es sich teilweise um zusammenhängende Baufenster, die unter Beachtung von Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung bebaut werden können. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind Einzelbaufenster vorgesehen, um übermäßig lange Gebäude zu vermeiden.

Es ist städtebauliche Zielsetzung entlang der Wohnstraße ein ruhiges Straßenbild zu schaffen. Sehr starke Vor- und Rücksprünge der Bebauung sind vor diesem Hintergrund kontraproduktiv. Daher wird festgesetzt, dass von der straßenzugewandten Baugrenze um maximal zwei Meter zurückgewichen werden darf.

7.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Umsetzung einer Kinderbetreuungseinrichtung innerhalb des Plangebietes wird eine Gemeinbedarfsfläche mit sozialer Zweckbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Auf die Festsetzung eines Baufensters oder Vorgaben zur Gebäudekubatur wird verzichtet, da das Gebäude dem tatsächlich entstehenden Bedarf entsprechend errichtet werden soll. Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude als Sondergebäude erkennbar sein wird, jedoch in verträglicher Kubatur geplant wird.

7.6 Zahl der Wohnungen

Eine übermäßig hohe Zahl an kleinen Wohnungen kann zu einer unangemessenen Bewohnerdichte mit entsprechendem Konfliktpotenzial führen. Aus diesem Grund wird die Zahl der Wohnungen in WA 1 bis WA 3 auf zwei je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte begrenzt. Damit ist neben der Hauptwohnung auch noch z. B. eine Einliegerwohnung möglich.

In WA 4 und 5 erfolgt keine Begrenzung der Wohnungszahl. Bewusst sollen die Mehrfamilienhäuser auch für kleinere Wohneinheiten geöffnet werden, für die es insbesondere bei älteren Menschen einen entsprechenden Bedarf gibt.

7.7 Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden. Da das Plangebiet keinen Durchgangsverkehr zulässt ist die Ausbildung von separaten Gehwegen nicht erforderlich. Die detaillierte Gestaltung der Straßenflächen kann im Zuge der Erschließungsplanung erfolgen.

Die übermäßige Anordnung von Grundstückszufahrten führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Straßenbildes. Aus diesem Grund sind je Grundstück Zufahrten nur mit einer Gesamtbreite von maximal 6 m zulässig. Alternativ können offene Stellplätze angelegt werden.

7.8 Stellung baulicher Anlagen

Zur Wahrung einer städtebaulichen Ordnung sind im zeichnerischen Teil die Gebäudeausrichtungen vorgegeben. Damit können in großen Teilen des Plangebietes Gebäude trauf- oder giebelständig errichtet werden.

7.9 Versorgungsanlagen und -leitungen

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes besteht eine Pumpstation, welche weiterhin betrieben wird. Im Bebauungsplan ist dieser Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

7.10 Grünordnerische Maßnahmen

7.10.1 Retentionsflächen

Das Plangebiet wird durchzogen von einer Grünfläche, die gleichzeitig auch als Retentions- und Versickerungsfläche für Oberflächenwasser fungieren soll. Die Fläche ist als Grünland anzulegen und extensiv zu bewirtschaften.

7.10.2 Renaturierung Kanzgraben

Der bisher verrohrte Kanzgraben im Norden des Plangebietes soll freigelegt und durch ein naturnah gestaltetes Bachbett geführt werden. Dieses ist mit geeigneten uferbegleitenden Gehölzen zu bepflanzen.

7.10.3 Pflanzgebote

Zur Eingrünung des Plangebietes werden an den Randbereichen wie auch in der zentralen Retentionsfläche flächenhafte Pflanzgebote festgesetzt. Diese beinhalten die Anpflanzung von standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern, an den Randbereichen mit Bäumen durchsetzt. Durch diese Maßnahme kann eine ökologische Aufwertung erfolgen und neue Habitatstrukturen geschaffen werden.

Weiterhin sind im zeichnerischen Teil Einzelpflanzgebote zur Anpflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Zusätzliche Einzelpflanzgebote bestehen für die privaten Baugrundstücke, um eine angemessene Durchgrünung des Gebietes zu erzielen.

7.10.4 Pflanzbindungen

Die mit einer Pflanzbindung versehenen Einzelbäume und Gehölzstrukturen besitzen einen hohen ökologischen Wert und sind daher vor Rodung oder übermäßigen Beschnitt zu schützen.

7.11 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Auf Grundlage der vorliegenden Lärmgutachten für die gegenüber der Flugplatzstraße gelegenen Baufelder in der "Neuen Ortsmitte" wurden entlang der östlichen Plangebietsgrenze zum Schutz vor Verkehrslärm auf der Flugplatzstraße passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, da davon ausgegangen wird, dass ähnliche Maßnahmen auch hier erforderlich werden. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren jedoch detailliert überprüft und ggf. konkretisiert.

7.12 Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden insbesondere gestalterische Vorgaben zu baulichen Anlagen getroffen. Dies betrifft die Gestaltung von Fassaden und die Ausbildung von Dächern. In WA 1 sind dabei nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 bis 45 Grad zulässig. Zusammen mit der Begrenzung der Gebäudekubatur soll mit dieser Regelung das eher „traditionelle“ Erscheinungsbild des Ortrandes von Speyerdorf nach Süden verlängert werden.

Dagegen werden die östlich anschließenden, zur Flugplatzstraße orientierten Bereiche bewusst für andere Dachformen geöffnet, um die Grundlage für eine moderne Architektursprache zu legen. Zulässig sind dabei Flachdächer sowie im Bereich der Kettenhäuser auch flache Pultdächer. Weitere gestalterische Vorgaben betreffen Dachaufbauten, die nur in WA 1 zugelassen werden.

Erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild des Wohngebietes haben jedoch nicht nur Gebäude, sondern auch die Gestaltung der Freianlagen sowie Einfriedungen. Insbesondere durch massive Mauern wird der gewünschte offene Eindruck des Wohngebietes empfindlich beeinträchtigt. Sie sind daher von der Zulässigkeit ausgenommen. Darüber hinaus werden Einfriedungen in ihrer Höhe beschränkt.

Nicht überbaute Freianlagen sind aus optischen wie auch ökologischen Gründen gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Anlage von Kiesgärten wird dabei explizit untersagt, da diese keine ökologische Wertigkeit haben und zudem aufheizend wirken und sich damit nachteilig auf die klimatischen Bedingungen im Gebiet auswirken.

7.13 Zahl der Stellplätze

Die Größe des Wohngebietes bedingt eine geregelte Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Gemäß allgemeiner Regelung der Stadt Neustadt/W. sind je Wohnung 1,5 Stellplätze bereitzustellen. Eine Ausnahme wird lediglich für kleine Wohnungen unter 50 m² eingeräumt, für die lediglich ein Stellplatz nachzuweisen ist.

Insbesondere im Bereich der Einfamilien- und Kettenhäuser können Stellplätze auch hintereinander angeordnet werden, sofern diese einer Wohnung zugeordnet sind. Die erforderliche Zahl der Stellplätze erhöht sich in diesem Fall jedoch auf zwei je Wohnung.

8 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan ist eine Altlastenverdachtsfläche nachrichtlich gekennzeichnet. Es ist davon auszugehen, dass die Abgrenzung nicht mit der tatsächlich vorhandenen Altlast übereinstimmt. Weitergehende Untersuchungen werden hierzu erfolgen.

9 Hinweise

Bei den Hinweisen handelt es sich um allgemeine Informationen oder um Angaben, die aufgrund anderer rechtlicher Vorgaben zu beachten sind. Hinweise sind keine textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan und damit nicht Bestandteil der Satzung.

10 Flächenbilanz

| | | |
|------------------------------------|---------|---------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 6,22 ha | 100,0 % |
| Bauflächen | 3,62 ha | 58,2 % |
| Gemeinbedarfsfläche | 0,19 ha | 3,1 % |
| Öffentliche Grünflächen | 0,98 ha | 15,7 % |
| Private Grünfläche (Kleingärten) | 0,72 ha | 11,6 % |
| Verkehrsflächen | 0,65 ha | 10,5 % |
| Versorgungsflächen | 0,06 ha | 0,9 % |

11 Sonstige fachliche Belange

11.1 Schallschutz

Potenzielle Lärmimmissionen wurden zu einem früheren Zeitpunkt bereits untersucht (siehe Ziffer 2.6). Eine Überprüfung der gutachterlichen Ergebnisse ist im weiteren Verfahren vorgesehen.

11.2 Schutz vor Gerüchen

Das Plangebiet grenzt im Westen an landwirtschaftliche Flächen an. Hierdurch kann es temporär zu Gerüchen kommen, die jedoch als seltene Ereignisse einzustufen sind. Erhebliche Geruchsmissionen sind weder durch die Landwirtschaft noch durch gewerbliche Betriebe in der Nähe des Plangebietes zu erwarten.

11.3 Verkehrstechnische Auswirkungen

Durch die Nutzung des ursprünglich zur Anbindung der Umgehungsstraße vorgesehenen Astes des Kreisverkehrs an der Flugplatzstraße besteht für das Plangebiet eine leistungsfähige Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz. Mit der Ausbildung einer Ringstraße zur inneren Erschließung sowie dem Verzicht auf eine Straßenverbindung zum Jahnplatz wird Durchgangsverkehr im Wohngebiet wie auch in bestehenden Siedlungsgebieten weitestgehend verhindert. Die Entwicklung des Wohngebietes erfolgt damit unter größtmöglicher Schonung von Bestandslagen. Eine Überlastung von innerörtliche Knotenpunkten ist durch das Wohngebiet nicht zu erwarten.

Durch die Planung werden bestehende Fuß- und Radwegebeziehungen erhalten und zusätzliche Verbindungen geschaffen.

11.4 Bodenschutz, Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altlastverdachtsfläche (ALG 316 00 000 – 0219). Hierbei handelt es sich um eine bis 1955 betriebene Siedlungsabfalldeponie sowie eine Bauschutt- und Erdaushubdeponie mit einer maximalen Mächtigkeit von 2 m. Die Fläche ist in ihrer ursprünglichen Abgrenzung in der Planzeichnung gekennzeichnet, jedoch ist aufgrund der neueren Erkenntnisse durch die Gutachten davon auszugehen, dass die Ausdehnung der Auffüllungen weit über die ursprüngliche Grenze hinausgeht.

Es ist geplant, die Auffüllungen vor Erschließung des Wohngebiets vollständig auszuheben. Hierzu erfolgte der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Investor, in dem die Erarbeitung eines Bodenmanagementkonzeptes, welches mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion als zuständige Bodenschutzbehörde abzustimmen ist, vereinbart wurde.

11.5 Kampfmittelverdacht

Lachen-Speyerdorf war im zweiten Weltkrieg Ziel von Bombardierungen. Hiervon war gemäß vorliegender Luftbilder auch das Plangebiet betroffen. Vorkommen von Blindgängern oder Munition können nicht ausgeschlossen werden. Vor Abtrag des Geländes und Neuauffüllung ist eine Überprüfung auf Kampfmittelfreiheit vorzunehmen.

11.6 Naturschutz

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zur Neuen Ortsmitte von Lachen-Speyerdorf und umfasst zum überwiegenden Teil Sportanlagen von zwei örtlichen Vereinen. Die Sportanlagen sind derzeit noch in Betrieb und sollen im Zuge der weiteren Entwicklung auf das Areal der ehemaligen Edon-Kaserne verlegt werden.

Für das Schutzgut Mensch besitzt das Plangebiet eine wichtige Funktion als Sport- und Erholungseinrichtung. Ein „fließender Übergang“ an den neuen Standort ist daher von besonderer Bedeutung. Parallel zur Entwicklung des vorliegenden Plangebietes laufen die Vorbereitungen zur Realisierung der Ersatzsportanlagen. Diese werden dem neuesten Stand entsprechen und daher eine Verbesserung gegenüber den teilweise veralteten Anlagen darstellen.

Für Tiere und Pflanzen bestehen innerhalb des Plangebietes insbesondere im Bereich der Kleingärten geeignete Lebensräume, die gutachterlich noch näher untersucht werden. Dagegen sind die Sportanlagen von geringer Attraktivität. Dies hängt zum einen von den nur geringen (natürlichen) Grünflächenanteilen zusammen, zum zweiten von den häufigen Störungen durch den Betrieb sowie den Siedlungsdruck durch die angrenzenden Ortsränder von Lachen und Speyerdorf. Durch die Entwicklung zum Wohngebiet werden Habitatstrukturen verändert und zum Teil auch beseitigt, gleichzeitig jedoch neue Lebensräume geschaffen. Die wertvollen Kleingartenanlagen im Norden bleiben erhalten.

Durch die großflächigen Auffüllungen und die Sportanlagen verfügt das Gebiet über einen relativ hohen Versiegelungsgrad. Die natürlichen Bodenstrukturen sind größtenteils gestört. Unversiegelte Bereiche ergeben sich insbesondere an den Rändern der Sportanlagen sowie im Norden des Plangebietes im Bereich der Kleingärten. Durch Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad gegenüber dem bisherigen Zustand nicht erheblich erhöht. Es ist vorgesehen, die Auffüllungen auszutauschen, so dass bestehende Versiegelungen oder Verdichtungen beseitigt werden können. Ebenso können problematische Bodenverunreinigungen behoben werden. Für das Schutzgut Boden ist daher von keiner Verschlechterung auszugehen.

Für die Schutzgüter Klima und Luft sowie Wasser ergeben sich durch Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen. Der Versiegelungsgrad ist bereits jetzt erheblich. Durch Verunreinigungen sind Verschmutzungen von Grundwasser nicht ausgeschlossen. Der Austausch der Auffüllungen wird zu einer Verbesserung der Versickerungsfähigkeit führen. Ebenso soll der bisher teilverrohrte Kanzengraben geöffnet und renaturiert werden. Auswirkungen auf den lokalen Klimahaushalt sind nicht zu erwarten.

Derzeit treten die Sportanlagen durch Gehölzbestände an den Rändern nur bedingt optisch in Erscheinung. Mit der Umwandlung in ein Baugebiet soll jedoch bewusst eine Stärkung der Neuen Ortsmitte herbeigeführt sowie das Zusammenwachsen der beiden Ortsteile gestärkt werden. Zum Landschaftsraum wird eine Eingrünung vorgenommen, zudem soll bezüglich der Gebäudehöhe eine Abstufung nach Westen erfolgen.

Die Siedlungsentwicklung von Lachen-Speyerdorf erfolgte in den letzten Jahrzehnten vornehmlich an den Rändern der beiden Ortsteile, die dadurch immer mehr baulich zusammenwachsen. Mit dem geplanten Baugebiet wird ein Beitrag zur Eindämmung des Flächenverbrauchs geleistet, da bisher schon teilversiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen. Es bestehen weder Baudenkmale noch bekannte Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes.

Zusammenfassend ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, in Teilen kann sogar eine Verbesserung erzielt werden. Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Betrieb der Sportplätze an dieser Stelle in den nächsten Jahren weitergehen.

11.7 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme wurde durch das Büro Laukhuf, Heilbronn durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem noch zu erstellenden artenschutzrechtlichen Gutachten verarbeitet.

11.8 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Plangebietes liegt eine vorläufige Erschließungskonzeption vor. Diese wurde durch das Büro IPR Consult, Neustadt/W. erstellt und wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet und überprüft.

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Ortsnetz. Die im Plangebiet befindlichen Wasserleitungen werden zurückgebaut und im Zuge der Erschließung des Wohngebietes neu strukturiert.

Die Abführung von Schmutzwasser erfolgt durch Anbindung des Wohngebietes an die Anschlusspunkte im Süden am Jahnplatz oder im Norden. Eine Einleitung von unverschmutztem Oberflächenwasser in die Schmutzwasserkanalisation ist im Regelfall nicht vorgesehen, um gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen und eine Überlastung der Kanäle zu vermeiden.

Unverschmutztes Oberflächenwasser soll gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Regenwasserkanalisation in ein Gewässer (Vorfluter) eingeleitet werden, soweit wasserrechtliche oder öffentlich-rechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Derzeit liegt noch keine abschließende Baugrunduntersuchung mit Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vor. In der o.g. Konzeption wird aus diesem Grund von einem K_f -Wert von 10^{-6} m/s ausgegangen, was einer schwachen bis mittleren Durchlässigkeit entspricht.

Es ist vorgesehen, anfallendes Oberflächenwasser - soweit möglich - auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Weitergehend soll auf den Grundstücken Retentionszisternen vorgesehen werden. Sollte anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken nicht mehr versickert werden können, kann dieses über ein Muldensystem versickert und/oder über Kastenrinnen im Straßenraum dem Kanzgraben als nächstgelegenen Vorfluter zugeleitet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Aufnahmekapazitäten des Kanzgrabens jedoch beschränkt sind. Es ist jedoch vorgesehen, den Kanzgraben aus seiner derzeitigen Verrohrung zu befreien und über ein naturnahes Bachbett durch das Plangebiet zu führen womit die Gefahr einer Überlastung etwas gemildert werden kann. Nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser der auf dem Jahnplatz entstehenden Bebauung kann direkt in die Mischwasserkanalisation geleitet werden. Es ist dennoch von einer Verbesserung der Situation gegenüber dem Status Quo auszugehen, da der Jahnplatz derzeit voll versiegelt ist.

Das Plangebiet wurde für die Errichtung der Sportanlagen vollständig aufgefüllt. Da das verwendete Auffüllmaterial bei einer Wohnnutzung problematisch sein könnte und in einem Teilbereich als Altlast klassifiziert ist, ist vorgesehen, die Auffüllungen zu entfernen, und durch geeignetes Material zu ersetzen. Hierdurch kann auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinflusst werden.

Eine erste Abstimmung des Konzeptes mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd in Neustadt/W. ist erfolgt. Weitere Abstimmungen erfolgen bei Vorlage der Baugrunduntersuchung und der anschließenden Überprüfung des Entwässerungssystems

12 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

13 Planverfahren

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine zwischen den Ortsteilen Lachen und Speyerdorf befindliche, bisher als Sportanlage genutzte Fläche einer Nachnutzung zugeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung kann der Bebauungsplan daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 2 ha Grundfläche i. S. v. § 19 Abs. 2 BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht überschritten.

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Gesamtfläche des Geltungsbereiches | 6,22 ha |
| Bauflächen | 3,62 ha |
| Gemeinbedarfsfläche | 0,19 ha |
| Insgesamt | 3,81 ha |
| hiervon 40 % (GRZ 0,4) | 1,52 ha < 2,0 ha |

Dem Bebauungsplanverfahren liegen folgende Verfahrensschritte zugrunde:

- Aufstellungsbeschluss des Stadtrates 02.07.2007
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 31.10.2007
- Beschluss über die frühzeitige Beteiligung unter Erweiterung des Geltungsbereichs 21.08.2012
- Bekanntmachung des Beschlusses über die frühzeitige Beteiligung 30.08.2012
- Durchführung der frühzeitigen Beteiligung 03.09.2012 bis 14.09.2012

14 Umsetzung des Bebauungsplanes

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt durch einen Investor. Im April 2017 erfolgte die Unterzeichnung eines entsprechenden Gesamtvertragswerkes mit Kaufvertrag und städtebaulichem Vertrag, der als wesentliche Regelungsinhalte die Realisierung des Baugebietes und die hierfür erforderlichen Voraussetzungen beinhaltet. Die Erschließung erfolgt durch den Investor, mit der Planung verbundene Folgemaßnahmen, insbesondere die Verlagerung der Sportanlagen, werden ebenfalls durch den Investor getragen. Die Realisierung des Wohngebietes kann erst erfolgen, wenn die Verlagerung der Sportanlagen erfolgt ist.

Mit dem Investor wird noch ein Erschließungsvertrag geschlossen. Darin wird u.a. die Übertragung der Erschließungsstraßen sowie der Grünflächen und Entwässerungsanlagen nach Fertigstellung an die Stadt geregelt.

Ein Umlegungsverfahren zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

15 Rechtsgrundlagen und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

16 Anlagen

- Kanal- und straßenbautechnisches Baugrundgutachten, erstellt durch BES Baugrundinstitut GmbH, Neustadt/W. im Dezember 2006.
- Untergrunduntersuchung Wohngebiet „Am Jahnplatz, erstellt durch Alenco Environmental Consult, Kandel im April 2013.
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ erstellt durch WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern im Juni 2014.
- Schalltechnisches Gutachten zum Landeplatz Lachen-Speyerdorf, erstellt durch ISU mbH, Ramstein im Juli 2000.
- Faunistische Erfassung, erstellt durch Planungsbüro Laukhuf im August 2014.

Neustadt an der Weinstraße, den

STADTVERWALTUNG

.....

Hans Georg Löffler
Oberbürgermeister