

## **Bebauungsplan-Entwurf „Kasernenstraße“ III. Änderung**

im Stadtbezirk 32 und im Ortsbezirk Mußbach

### **Begründung**

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -intention</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>4</b>
2.1	Lage des Plangebiets	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
<b>3</b>	<b>Bestand</b>	<b>5</b>
3.1	Städtebauliche Situation	5
3.2	Topographie	5
3.3	Verkehrliche Erschließung	5
3.4	Technische Infrastruktur	5
3.5	Nutzungen	6
3.6	Immissionen	6
3.7	Bodenverhältnisse	6
3.8	Kampfmittel	7
3.9	Flora und Fauna	7
3.10	Eigentumsverhältnisse	7
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
4.1	Landes- und Regionalplanung	7
4.2	Flächennutzungsplan	9
4.3	Wirksamer Bebauungsplan	10
4.4	Denkmalpflege	11
4.5	Sonstige Fachplanungen	12
<b>5</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planung</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Prüfung von Standortalternativen</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Planinhalt und Festlegungen</b>	<b>13</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.2	Maß der baulichen Nutzung	17
8.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen	17
8.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
8.5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	18
8.6	Versorgungsflächen	18
8.7	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	19
8.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
8.9	Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen	22
8.10	Örtliche Bauvorschriften	22
8.11	Hinweise	23

---

<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>23</b>
9.1	Eingriffsbebauungsplan	23
9.2	Ausgleichsbebauungsplan	24
9.3	Gesamtbebauungsplan	24
<b>10</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Sonstige fachliche Belange</b>	<b>25</b>
11.1	Boden	25
11.2	Verkehrstechnische Auswirkungen	25
11.3	Schallschutz	30
11.4	Verschattung	30
11.5	Klima	30
11.6	Ver- und Entsorgung	31
<b>12</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>31</b>
<b>13</b>	<b>Umsetzung des Bebauungsplans</b>	<b>32</b>
<b>14</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Vorschriften</b>	<b>32</b>
<b>15</b>	<b>Anlagen</b>	<b>33</b>

## 1 Planungsanlass und -intention

Die Gewerbeflächenreserven in Neustadt an der Weinstraße sind aufgrund des stetigen Vermarktungsfortschritts und der fortwährend hohen Nachfrage nach Bauland für gewerbliche Ansiedlungen nahezu aufgebraucht. Vorhandene stadteigene Baulandreserven sind beinahe erschöpft, die Vermarktung einiger noch verfügbarer privater Flächen gestaltet sich bereits seit Längerem als schwierig. Folglich können nicht mehr alle Anfragen nach Gewerbeflächen bedient werden. Dies hat nicht nur zur Folge, dass Neuansiedlungen externer Gewerbetreibender in Neustadt an der Weinstraße scheitern, sondern birgt zudem die Gefahr des Abwanderns bereits in der Stadt Ansässiger, da deren Standortanforderungen nicht bedient werden können. Daher besteht die Erforderlichkeit, weitere gewerbliche Bauflächen in Neustadt an der Weinstraße zu entwickeln. Sowohl zur Neuansiedlung Externer, als auch zur Weiterentwicklung bereits in der Stadt ansässiger Betriebe soll die Realisierung eines arbeitsplätzeintensiven Gewerbegebiets moderner Prägung bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

In einem ersten Planungsschritt wird das Ziel verfolgt, Flächen zur Verfügung zu stellen, welche die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Gewerbeflächen bedienen können. Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße dargestellten gewerblichen Bauflächen und Sonderbauflächen sind bereits genutzt bzw. mittels verbindlicher Bauleitplanung für gewerbliche Ansiedlungen entsprechend vorbereitet. Daher muss für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebiets zunächst ein Bebauungsplan mit dazugehöriger Flächennutzungsplan-Teiländerung aufgestellt werden („Kasernenstraße Ost“). In einem zweiten formellen Planungsschritt soll zur Bedienung der langfristigen Nachfrage nach Gewerbebauland in Neustadt an der Weinstraße eine Teilfortschreibung „Gewerbeflächen“ des Flächennutzungsplans erfolgen.

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt im Stadtbezirk 32 südlich der Louis-Escande-Straße. Nördlich hiervon liegen Brach- und Landwirtschaftsflächen der Gemarkung „Am Hohweg“. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Wege und Flächen, die im Wesentlichen zum Obst- und Gemüseanbau genutzt werden („Unter dem langen Stein“/ „Am Pohlengraben“). Gleiches gilt für die südlich angrenzenden Bereiche „Lange Strahläcker“. Im Westen liegt das bestehende gewerblich genutzte Gebiet an der Louis-Escande-Straße und der Straße „Le Quartier Hornbach“ auf dem ehemaligen Kasernenareal der Turenne-Kaserne.

Die externen Ausgleichsflächen befinden sich in der Gemarkung Mußbach im Bereich des Baggerweiher sowie in der Gewanne Langwiesen nördlich des Rothenbuschs.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

#### 2.2.1 Eingriffsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans von rund 6,89 ha wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Louis-Escande-Straße (Flurstücke 2762/7, 2763/14 und 2833/10, alle Gemarkung Neustadt),
- im Osten durch landwirtschaftliche Wege (Flurstücke 2763/2, 2763/16 und 2833/12, beide Gemarkung Neustadt sowie den Pohlengraben (Flurstück 11921, Gemarkung Lachen-Speyerdorf),
- im Süden durch den Begleitweg südlich des Pohlengrabens (Flurstück 11925/2, Gemarkung Lachen-Speyerdorf),

- im Westen durch gewerbliche Flächen (Flurstück 2762/18, 2763/19, 2763/20, 2762/12, 2763/21, Gemarkung Neustadt) und eine Grünfläche, durch welche der Pohlengraben verläuft (Flurstück 2763/21, Gemarkung Neustadt).

Die Flurstücke 2762/12, 2762/13, 2763/12, 2763/13, 2763/23, 2763/24, 2833/11 (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.

### 2.2.2 Externe Ausgleichsflächen

Teil des Bebauungsplangeltungsbereichs sind drei externe Ausgleichsflächen in der Gemarkung Mußbach, welche der Planzeichnung zu entnehmen sind.

Die beiden Flächen am Mußbacher Baggerweiher haben zusammen eine Fläche von ca. 2,41 ha und umfassen in Gänze die Flurstücke 10975, 10975/1, 10975/2 und 10975/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 10955 und 10956.

Im Bereich „Langwiesen“ beläuft sich die Flächengröße auf ca. 1,23 ha und schließt Teile der Flurstücke 7727 und 7738/11 ein.

## 3 Bestand

Im Weiteren wird bei der Beschreibung des Plangebiets usw. im Westlichen auf den Bereich des Bebauungsplans eingegangen, welcher die Flächen für die zu tätigen Eingriffe umschließt. Die externen Ausgleichsflächen werden unter Ziffer 8.8.3 beschrieben.

### 3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist bis auf das Trafohaus im äußersten Nordwesten unbebaut und den östlich davon gelegenen Erschließungsansatz („Straßenstummel“) nahezu unversiegelt. Im Süden finden sich Zaun- und Pfeilerreste aus Zeiten der militärischen Nutzung bzw. der Nutzung als Kleingarten.

### 3.2 Topographie

Innerhalb des Plangebiets variieren die Geländehöhen zwischen ca. 130 m ü. NN (Louis-Escande-Straße) und ca. 126,50 m ü. NN (Böschungunterkante Pohlengraben). Folglich fällt das Gelände insgesamt von Norden nach Süden ab, dazwischen ist jedoch kein vollkommen gleichmäßiger Geländeverlauf vorhanden, sondern auch geringfügige Steigungen. Bedeutsame topographische Niveauversprünge sind im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung nur bzgl. des Höhenunterschieds zwischen der Ober- und Unterkante des Pohlengrabens vorhanden. Zudem liegt der östlich außerhalb des Plangebiets verlaufende Landwirtschaftsweg bis zu ca. 1,5 m tiefer als das Plangebiet und der Parkplatz des Sportartikelfachmarkts im Westen ca. 1 m höher.

In die Planzeichnung wurden zur topografischen Orientierung mehrere Geländehöhen übernommen.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über die unmittelbar angrenzende Louis-Escande-Straße im Norden. Diese ist als Stadtstraße klassifiziert.

### 3.4 Technische Infrastruktur

Im Bereich der Louis-Escande-Straße bzw. bis in den Bereich des Trafohauses sind Versorgungsleitungen für Strom, Gas und Wasser vorhanden. Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Gas und Wasser/ Löschwasser kann gesichert werden. Zur Ver-

sorgung des Gebiets mit leistungsfähigen Internetanschlüssen stehen im Umfeld Anschlusspunkte zur Verfügung.

Der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation ist nicht gegeben. Um das Plangebiet an öffentliche Anlagen direkt anschließen zu können, ist eine Neuverlegung erforderlich.

Ebenso ist kein öffentlicher Niederschlagswasserkanal vorhanden. Wie auch beim Schmutzwasser erfolgte bei Herstellung der Louis-Escande-Straße eine Privaterschließung. Vorhandene Anlagen wurden damals nicht in das öffentliche Eigentum übertragen.

### 3.5 Nutzungen

Die Fläche wird im Bereich der nördlich gelegenen Wiese derzeit zur gelegentlichen Freizeitnutzung (Drachensteigen o.ä., Modellflug, Hundesport) aufgesucht. Durch einen Pächter im Süden werden die Wiesenflächen zur Heuerzeugung bewirtschaftet. Die übrigen mit verschiedenen Vegetationsstrukturen (Brombeeren, Bäume) bewachsenen Flächen liegen brach. Zugängliche Bereiche, insbesondere die ungefestigten Wege durch das Gebiet werden von Spaziergängern frequentiert.

Das Plangebiet liegt gemäß der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus dem Jahr 2011 weder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs noch eines Ergänzungsstandorts. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben soll entsprechend eine Sortimentsbeschränkung erfolgen.

### 3.6 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch die Verkehre der Louis-Escande-Straße und zudem durch die angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaft) und die sich daraus ergebenden Immissionen im Zuge der Geschäftstätigkeiten und Bewirtschaftungen ein. Diese Immissionen sind als gebietstypisch und verträglich zu bezeichnen.

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

### 3.7 Bodenverhältnisse

Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebiets auf dem Gelände der ehemaligen „Turenne-Kaserne“ ist durch die (militärische) Vornutzung der Verdacht auf vorhandene Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen soweit auf Ebene der Bauleitplanung möglich und erforderlich, auszuräumen. Hierzu wurden bestehende Berichte und Untersuchungen geprüft und eine aktuelle Bodenbegutachtung durchgeführt. Eine Eintragung des Geländes im Altlastenkataster besteht nicht. Das Plangebiet wurde zur Zeit der militärischen Nutzung im Wesentlichen als Sportgelände, Schießplatz und Munitionsdepot genutzt.

Aus der „Erfassung potentieller Kontaminationen auf Konversionsflächen – Bericht zur Erhebung und Bewertung der Liegenschaft Kaserne-Turenne, Kasernenstraße 17, 67433 Neustadt an der Weinstraße“ (ASAL Ingenieure GmbH) vom Mai 1994 ergeben sich für das Plangebiet keine Anhaltspunkte planungsrelevanter Bodenbeschaffenheiten. Der Liegenschaftsbericht greift dabei auf Informationen diverser Behörden und Dienststellen zurück und berücksichtigt dadurch alle historisch bekannten Sachverhalte. Das gleiche Ergebnis ist aus der „Gefahrerforschung durch Sondierungen und Analysen auf dem Gelände der ehemaligen Nachrichten-Kaserne (Turenne), Neustadt a. d. W., Kasernenstr. 17“ (Ingenieurbüro Rode GeoConsult GmbH) aus dem Jahr 2001 abzuleiten. Diese Untersuchung wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Kasernenstraße“ erstellt. Auch hieraus ergeben sich keine Aufschlüsse über relevante Bodenverunreinigungen o.ä. innerhalb des Plangebiets. Im Jahr 2016 wurde zudem

ein Baugrundgutachten erstellt („Erschließung Gewerbegebiet Kasernenstraße III Neustadt Weinstraße/ Lachen-Speyerdorf“, IBES Baugrundinstitut GmbH), welches auch umwelttechnische Untersuchungen und Bewertungen enthält. Dabei wurden vier Bodenbeprobungen als Mischproben untersucht. Zwei davon sind als Einbauklasse Z 1.2., Deponieklasse DK 0, die beiden anderen als Einbauklasse Z 2, und Deponieklasse DK 1 einzustufen. Letztere aufgrund erhöhter Sulfatwerte. Alle Beprobungen sind als nicht gefährliche Abfälle zu bezeichnen.

### 3.8 Kampfmittel

Zur Abschätzung des Vorhandenseins von Kampfmitteln im Plangebiet -einer ehemaligen Militärkaserne- erfolgte eine Auswertung von Luftbildern durch einen Fachgutachter. Die Luftbildauswertung ergab keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets. Im Bezug hierauf sind aus Sicht der Fachbegutachtung keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Gleichwohl kann das Vorhandensein von (sonstigen) Kampfmitteln nicht in Gänze ausgeschlossen werden, weswegen Eingriffe in den Boden im Plangebiet mit besonderer Vorsicht auszuführen sind. Ein entsprechender Hinweis ist dem Bebauungsplan hinzugefügt. Die Dokumentation der Luftbildauswertung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Hierauf wird im Weiteren verwiesen.

### 3.9 Flora und Fauna

Im Nordosten sowie im südlichen Abschnitt des Plangebiets befinden sich verschiedene Feldgehölze und Gebüsche. Im Übrigen bestehen verschiedene Qualitäten von Wiesenstrukturen, kleine Baugruppen und Einzelbäume.

Die streng geschützte Mauer- und die Zauneidechse kommen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung vor. Erstere insbesondere in den westlichen Randbereichen, letztere am Rande der größeren Vegetationsflächen im Nordosten und am Pohlengraben. Auch konnten im Plangebiet diverse, z.T. streng geschützte Vogelarten als Nahrungsgast oder Brutpaar gesichtet werden.

Da die Bebauungsplan-Änderung im Regelverfahren nach Baugesetzbuch durchgeführt wird, ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Auf die Kartiererergebnisse des Umweltberichts wird an dieser Stelle im Weiteren verwiesen.

### 3.10 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich in Gänze im Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nachfolgend werden die bei der Planung beachtlichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben analog zur im Parallelverfahren durchgeführten Flächennutzungsplan-Teiländerung „Kasernenstraße Ost“ erläutert.

#### 4.1.1 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar nahezu in Gänze als bestehende Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Lediglich im äußersten Süden ist ein Teilbereich als „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“ eingestuft. Diese nachrichtliche Übernahme ist deckungsgleich mit den avisierten Festsetzungen des Bebauungsplans, indem das Gros des Gebiets als „Gewerbegebiet“ und der südliche Teil als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ bzw. als „Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung“ festgesetzt wird.

#### 4.1.2 Bestehende Flächenreserven – Ziel der Raumordnung

Die Planung folgt der im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Ziel vorgegebenen Nutzungsprämisse, bestehende Flächenreserven vorrangig zu beplanen und zu nutzen (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Ziffer 1.5.1.1). Hierbei sind insbesondere Brach- und Konversionsflächen zur Flächenerweiterung zu bevorzugen. Das ehemalige Kasernengelände stellt eine Konversionsliegenschaft dar, welche bereits eine nutzungsbezogene und anthropogene Vorprägung aufweist. Ehemals bestehende Sportanlagen, Munitionsdepots und der Schießstand wurden abgebrochen, Wegeführungen sind zum Teil noch als unbefestigte Wege im Plangebiet erhalten. Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden erfolgt ein Anschluss an die bestehende, gut ausgebaute externe Verkehrserschließung, was lediglich die Herstellung gebietsinterner Verkehrsanlagen erforderlich macht.

#### 4.1.3 Zusätzliche gewerbliche Bauflächen – Grundsatz der Raumordnung

Gemäß Ziffer 1.5.1.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sollen zusätzliche gewerbliche Bauflächen an die bestehende Bebauung anknüpfen, verkehrlich günstig liegen und möglichst auch an den ÖPNV und ggf. an den Schienengüterverkehr angebunden sein und geringe ökologische Konflikte aufweisen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich bestehender gewerblicher Bauflächen (Sportartikelfachmarkt, Großkino). Weiter westlich finden sich diverse weitere gewerbliche Nutzungen im Bebauungsplangebiet „Kasernenstraße“ bzw. innerhalb des „Quartier Hornbach“ auf den Flächen der ehemaligen Turenne-Kaserne. Auch das Areal nördlich des Plangebiets war lange Zeit bereits baulich/ gewerblich genutzt (ehemaliges „Rosen Kessel-Gelände“, Anlagen wurden beseitigt) und ist für eine gewerbliche Folgenutzung bereits avisiert (Gebiet der genehmigten Flächennutzungsplan-Teiländerung „Am Hohweg“).

Durch die Anbindung an die Louis-Esacande-Straße und von dort an die Bundesstraßen 38 (über „Nachtweide“ und „Branchweilerhofstraße“) und 39 jeweils an die Autobahn 65 weist das Gebiet eine hohe Verkehrsgunst auf. Diese überörtlichen Anbindungen durchlaufen zudem keine Wohngebiete oder sonstige sensiblen Nutzungsbebereiche. Je nach später im Plangebiet realisierter Betriebe ergibt sich weiterhin ein Synergiepotential aufgrund der verkehrsgünstigen und konfliktfreien Vernetzung zu den bestehenden Gewerbegebieten „Nachtweide“, „Altenschemel“, „Quartier Hornbach“, „Weinstraßen-Zentrum/ Chemnitzer-Straße“, „Lachener Straße/ Europastraße“. Auch die innerörtliche Verkehrsanbindung ist demnach günstig.

In ökologischer Hinsicht weist das Plangebiet keine wesentlichen Konflikte auf. Eingriffe in Natur und Landschaft können ausgeglichen werden.

Zusammenfassend berücksichtigt die Planung die genannten raumordnerischen Grundsätze gemäß Ziffer 1.5.1.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

#### 4.1.4 Siedlungsbereiche Gewerbe – Ziel der Raumordnung

Neustadt an der Weinstraße (Kernstadt sowie Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf) ist gemäß Anhang 1.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar Gemeinde mit verstärkter gewerblicher Siedlungsentwicklung. Dort ist gemäß Ziffer 1.5.2.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten. Die neu zu entwickelnde Gewerbefläche befindet sich in den genannten Bereichen und soll

sowohl als Entwicklungsmöglichkeit für Neustadter Gewerbebetriebe, als auch für Neuansiedlungen dienen.

Bei der Stadtverwaltung Neustadt an der Weistraße und ihrer Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft liegen -neben zahlreichen externen Anfragen- diverse Anfragen stadtdansässiger Betriebe vor, welche aufgrund geänderter Nutzungsansprüche, gesteigerter Platzbedarfe usw. die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen innerhalb Neustadts bekunden. Dabei ist die Stadt zunächst bemüht vorhandene Potentiale zu nutzen. Da keine stadteigenen Gewerbeflächen mehr vorhanden sind, bezieht sich dies in erster Linie auf die Vermittlung privater Potentiale. Hier bemüht sich die Verwaltung stets um zügige Herstellung von Kontakten zwischen Interessentinnen/ Interessenten und Grundstückseignerinnen/ Grundstückseignern und um Vermittlung bei Erschwernissen.

Nicht zuletzt scheitern Vorhaben aber häufig an Uneinigkeiten bzgl. der Kaufpreisvorstellungen der Gewerbegrundstücke. Dies zuletzt trotz großer Bemühungen der Stadtverwaltung unter Einbindung verschiedener Fachabteilungen und Behörden im Falle der avisierten Betriebsverlagerung und -vergrößerung eines im Gewerbegebiet Nachtweide ansässigen Betriebs. Folglich gelangt die städtische Einflussnahme an ihre Grenzen. An anderer Stelle kann die Stadt jedoch, z.B. durch Anpassung nicht mehr zeitgemäßer Bebauungspläne eine Aktivierung bestehender Gewerbeflächenpotentiale bewirken, zuletzt geschehen in 2016 im Gewerbegebiet in der südlichen Europastraße (Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ V. Änderung). Demzufolge werden die bestehenden Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Gewerbeflächenaktivierung seitens der Stadt Neustadt an der Weinstraße genutzt und z.T. große Anstrengungen und Bemühungen unternommen.

In den Siedlungsbereichen Gewerbe sollen keine großflächigen Neuausweisungen von Bauflächen über die im Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Gebiete erfolgen. Jedoch beinhaltet die Bestandssicherung und -pflege auch die Bereitstellung angemessener Gewerbeflächenreserven für ergänzende Neuansiedlungen. Nach Abzug erforderlicher Erschließungsflächen, ökologischer (Ausgleichs-) Flächen sowie Ver- und Entsorgungsflächen (z.B. für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers) ergeben sich ca. 5,5 ha Nettobauland und damit vorliegend keine Ausweisung von übergebühlich großen Gewerbeflächen. Wie in der Begründung zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (vgl. S. 28) dargelegt, entsprechen vorhandene Flächenpotentiale oftmals nicht (mehr) den heutigen Marktanforderungen. Gleichwohl ist die Stadt Neustadt an der Weinstraße bemüht, die (zum Teil seit vielen Jahren) verfügbaren, aber schwer marktzugängigen Flächen zu aktivieren. Die vorliegende Bauleitplanung und die dadurch avisierte Gewerbeflächenentwicklung werden dabei als zeitgemäße Ergänzung zu den dargelegten Bemühungen betrachtet. Ein kurzfristig aktivierbares Areal, welches sich in Gänze in Stadteigentum befindet, garantiert eine zügige Vermarktung und Aufsiedlung, begünstigt durch die gute verkehrliche Lage und die zügige Verfahrensabwicklung. Folglich wird die Planung aktuellen Marktanforderungen gerecht und beachtet dabei die raumordnerischen Zielvorgaben für die „Siedlungsbereiche Gewerbe“ des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

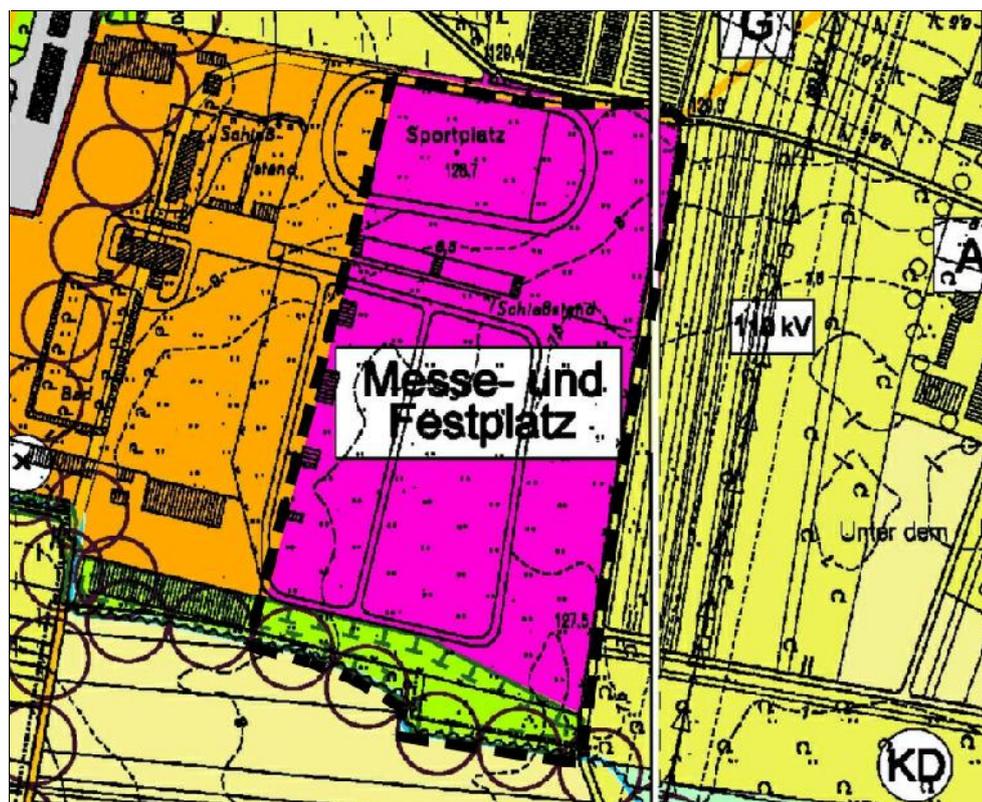
#### 4.1.5 Zusammenfassung

Die landes- und regionalplanerischen Zielvorstellungen werden sowohl in Bezug auf den Makrostandort des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße als auch des Mikrostandorts, sprich das ausgewählte Areal, erfüllt. Darüber hinaus finden die wesentlichen Grundsätze der Raumordnung bzgl. der Thematik Gewerbeflächen positive Berücksichtigung.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit 24.09.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße zum Großteil als „Gemeinbedarfsfläche Messe und Festplatz“

(ca. 6,4 ha) und zum kleineren Teil als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (ca. 0,5 ha) dargestellt.



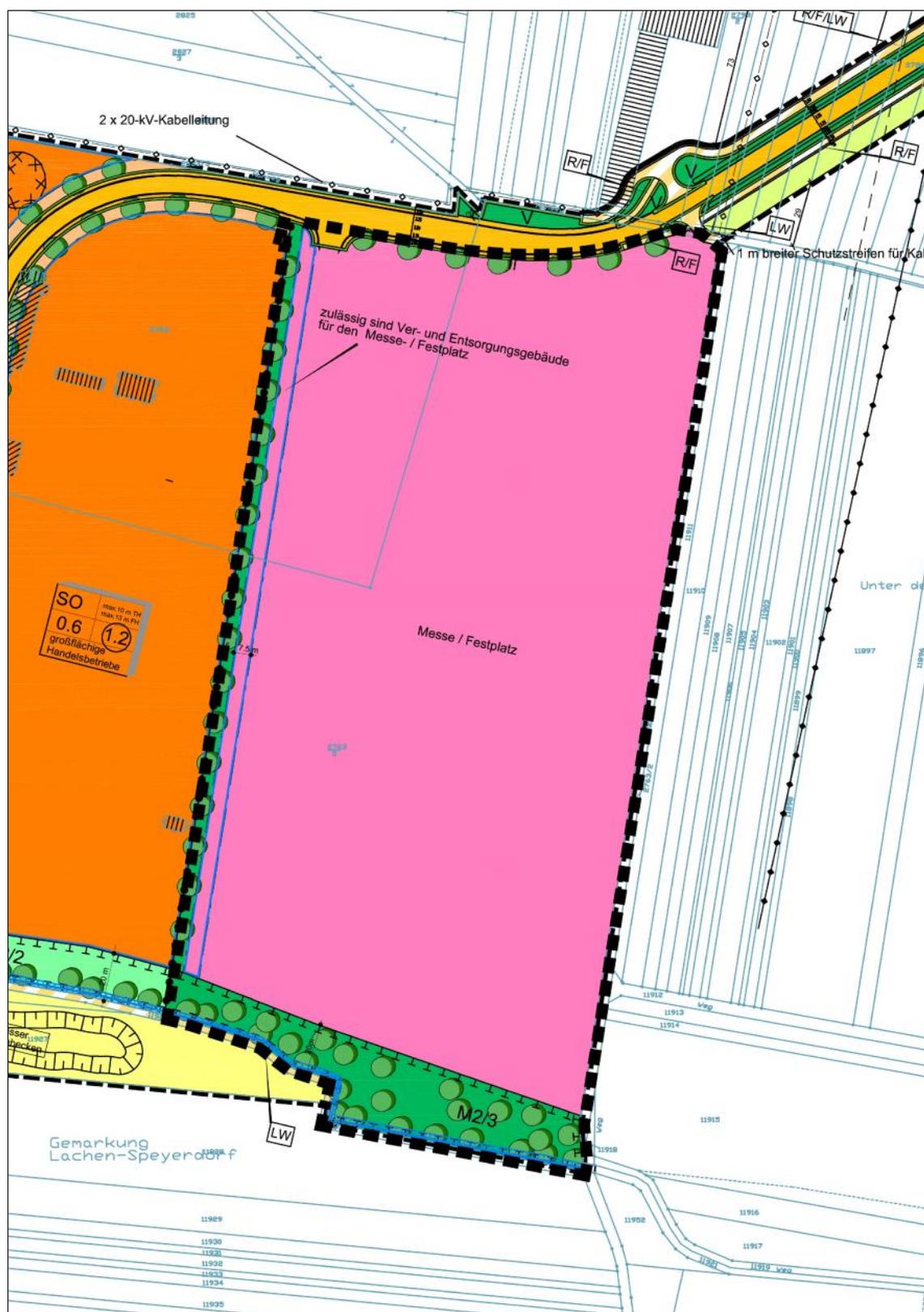
Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße, unmaßstäblich, genordet.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt die Teiländerung des Flächennutzungsplan „Kasernenstraße Ost“. Der Bebauungsplan „Kasernenstraße III. Änderung“ gilt somit gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 4.3 Wirksamer Bebauungsplan

Im wirksamen Bebauungsplan „Kasernenstraße“ ist das Plangebiet großteils als „Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung: Messe/ Festplatz“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche am westlichen Rand verläuft durchgängig in Nord-Süd-Richtung ein 7,5 m breites Baufenster zur Errichtung von Ver- und Entsorgungsgebäuden. Wiederrum westlich hiervon ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt (5 m Breite mit Baumpflanzungen), genauso wie im Südteil des Plangebiets (Pohlengraben und nördliche Fläche mit Baumpflanzungen). Diese Grünflächen sind „Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)“.

Für die externen Ausgleichsflächen existiert noch kein Bebauungsplan.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Kasernenstraße“, unmaßstäblich, genordet

#### 4.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten denkmalpflegerisch relevanten Strukturen. Die geschützte bauliche Gesamtanlage der ehemaligen Turenne-Kaserne liegt nordwestlich außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung.

#### 4.5 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

Zur Entwicklung der Flächen als Gewerbegebiet ist es erforderlich, den Bebauungsplan „Kasernenstraße“ in Teilen zu ändern, da dieser dort im Wesentlichen ein Messe- und Festplatzgelände festsetzt. Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets ohne Wohnnutzung, welches die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nur in untergeordnetem Maße ermöglicht und im Übrigen den Entwicklungsschwerpunkt auf sonstige Gewerbebetriebe legt. In Ortsrandlage gehört eine städtebaulich und grünordnerisch angemessene Einbindung des Gebiets in das Umfeld zu den angestrebten Zielen. Die Planung soll bzgl. der Höhenentwicklung und Kubaturen der Baukörper die Bestandssituation im Umfeld berücksichtigen und würdigen. Insbesondere randliche Bereiche sollen von nicht erforderlichen Anlagen freigehalten werden.

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Angebotsplanung vorgenommen.

### 6 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht, vor das Gewerbegebiet baulich in drei Bereiche gliedern zu können. Westlich und östlich angrenzend an die geplante Stichstraße erfolgt die Einteilung der Bauflächen ungefähr im Verhältnis von einem Drittel westlich der geplanten Stichstraße und zwei Dritteln östlich der geplanten Stichstraße. Die Stichstraße endet nach ca. 230 m in einer Wendeanlage woran sich ein Weg anschließt. Trotz des Weges ist südlich des Wendehammers insbesondere Raum für größere Grundstücksaufteilungen. Insgesamt soll unterschiedlichen gewerblichen Flächenansprüchen in Größe und Zuschnitt Rechnung getragen werden können.

Mögliche Gebäudekubaturen sollen sich am Bestand im Umfeld bzw. der baurechtlichen Zulässigkeit orientieren. Dabei werden die Bauten in ihrer Höhe und in ihrer Länge begrenzt, zudem sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. So sollen gewerbegebietstypische Gebäudelängen realisiert werden können, aber eine gesteigerte Massivität verhindert werden. Eine Erforderlichkeit des Anbauens an die seitlichen Grundstücksgrenzen besteht nicht, die landesbauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden darüber hinaus als hinreichend erachtet.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen aus städtebaulichen Gründen Anlagen mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets usw. unzulässig sein. Die Randbereiche sollen zur Einbindung des Gebiets in Natur- und Landschaft insbesondere von hochbaulichen Anlagen wie Werbeanlagen freigehalten werden. Wie im weiteren Verlauf der Louis-Escande-Straße außerhalb des Plangebiets nach Süden, erfolgt die Freihaltung eines 5 m breiten Korridors mit Bepflanzungen als Fortführung der diesbezüglichen Gesamtkonzeption (vgl. Bebauungsplan „Kasernenstraße“) am Nordrand des Plangebiets. Entlang der innergebietlichen Straßenverkehrsflächen wird die Freihaltung eines 3 m breiten Streifens fortgesetzt. So soll ein Korridor auch hier freigehalten werden, um das Gewerbegebiet zu gliedern und die zulässigen Großbauten nicht zu nah an die öffentlichen Flächen heranrücken zu lassen. 20 % der Baugrundstücke sollen von jedweden baulichen Anlagen frei bleiben. Durch die Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen in den Randbereichen zur Straße und zur freien Landschaft soll begünstigt werden, dass ein Teil der ohnehin freizuhaltenden Grundstücksflächen zum öffentlichen Raum hin orientiert angelegt werden.

## 7 Prüfung von Standortalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen erfolgte unter Beachtung mehrerer Prämissen:

- zügig entwickelbare und zugleich hinreichende Flächengröße von 5 – 10 ha,
- möglichst hoher stadteigener Flächenanteil zur raschen Vermarktung und Erzielung marktgerechter Preise,
- geringe Anzahl von Grundstückeigentümern zur Erleichterung und Beschleunigung der Flächenaktivierung (z.B. bezüglich ggf. erforderlicher bodenordnerischer Maßnahmen),
- geringes Konfliktpotential i.V.m. umliegenden Nutzungen (z.B. bestehende Wohnbebauung),
- gute infrastrukturelle Anbindung (z.B. an die Verkehrsinfrastruktur),
- Nähe zu bestehenden gewerblich genutzten Flächen zur harmonischen städtebaulichen Einbindung in den Siedlungskörper,
- Einhaltung landes- und regionalplanerischer Vorgaben (z.B. schonende Flächeninanspruchnahme).

Für die städtebauliche Entwicklung vorrangig zu nutzende Innenentwicklungspotentiale sind bei Prüfung des städtischen Baulandkatasters unter Beachtung vorgenannter Prämissen nicht vorhanden. Im Bereich des geplanten, aber nicht umgesetzten Messe- und Festplatzes entlang der Louis-Escande-Straße sind jedoch Flächen vorhanden, die zumindest teilweise für eine bauliche Nutzung bereits seit Längerem vorgesehen sind und die genannten Kriterien erfüllen. Der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße beschloss im Jahr 2002 den Bebauungsplan „Kasernenstraße“ als Satzung, um die ehemalige Turenne-Kaserne sowie die südlich und östlich angrenzenden Flächen zu entwickeln. Im Zuge dessen wurde auch eine ca. 6,4 ha große „Gemeinbedarfsfläche (Messe, Festplatz)“ im Bebauungsplan festgesetzt. Diese städtische Fläche ist derzeit bis auf gelegentliche private Freizeitnutzungen des nördlichen Abschnitts ungenutzt. Eine für die adäquate Bespielung als Messe- und Festplatz erforderliche Erschließung des Geländes unterblieb bislang in erster Linie aufgrund des zu leistenden finanziellen Aufwands und der vergleichsweise geringen Nachfrage bzw. des vergleichsweise geringen Standortpotentials als Messe- und Festgelände sowie der unter Berücksichtigung dessen zu leistenden Folgekosten für den Unterhalt des Areals. Die Fläche erfüllt die genannten Anforderungen zur Entwicklung eines Gewerbegebiets sehr gut.

## 8 Planinhalt und Festlegungen

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird ein Gewerbegebiet mit zwei Teilflächen in Bezug auf die zulässige Art der Nutzung (GE 1 und GE 2) festgesetzt und eine Gliederung und Differenzierung vorgenommen (vgl. Ziffern 8.1.1 – 8.1.4). Neben den Festsetzungen zur allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vorhaben (Ziffern 8.1.1. und 8.1.3) sowie zu deren Unzulässigkeit (Ziffer 8.1.4) erfolgen Festsetzungen zur Gliederung der beiden Gebietsteile GE 1 und GE 2 bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandel (Ziffer 8.1.2). Zudem wird zur Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen aufgrund deren besonderen Eigenschaften eine Geräuschkontingentierung vorgenommen (Ziffer 8.1.5).

#### 8.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet sollen grundsätzlich Betriebe aus diversen Branchen und Bereichen zulässig sein, durch die Festsetzungen jedoch der Schwerpunkt auf die klassische Gewerbetätigkeit ohne Verkauf als Hauptnutzung gelegt werden. Die allgemein zulässigen Nutzung werden entsprechend festgesetzt.

### 8.1.2 Festsetzungen zum Einzelhandel

Das Gebiet soll nicht in erster Linie dem Einzelhandel dienen, weswegen Einzelhandelsnutzungen nur im dafür festgesetzten Teilbereich GE 1 zulässig sind. Angelehnt an die „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Stadt + Handel, 2011, Dortmund/ Karlsruhe) sind dort nur Waren bestimmter nicht-innenstadtrelevanter Sortimente zulässig. Davon ausgenommen werden gering große Einzelhandelsflächen als Randsortimente oder im Sinne des „Handwerkerprivilegs“. Letzteres gilt für das Gesamtgebiet. So können auch im grundsätzlich nicht für den Einzelhandel vorgesehen Gebietsabschnitt kleinere Angebote, die in direktem Bezug zur zugehörigen Nutzung stehen und ergänzend der gewerblichen Nutzungsausübung förderlich sind, erfolgen.

Die Festsetzungen zum Einzelhandel hinsichtlich der Sortimente und Verkaufsflächengrößen orientieren sich an den Ansiedlungsleitsätzen der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Stadt + Handel, 2011, Dortmund/ Karlsruhe, S. 155 ff.). Angepasst unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Planungsziele, ergibt sich eine gegliederte Festsetzungssystematik:

- Der Einzelhandel ist -mit Ausnahme des sog. „Handwerkerprivilegs- nur im nördlichen Bereich des Plangebiets zulässig (GE 1).

Eines der Planungsziele ist es, den Großteil der gewerblich nutzbaren Flächen Betrieben des produzierenden Gewerbes, Dienstleistern, Logistikern, Handwerkern, Betrieben zur Forschung und Entwicklung usw. zugänglich zu machen. Gleichwohl soll in untergeordnetem Maße die Ansiedlung von Handelsbetrieben mit größeren Flächenbedarfen und einem im Kernsortiment nicht-innenstadtrelevanten Warenangebot sowie dem Bedürfnis der Warenpräsentation am gut gelegenen Verkehrsweg der Louis-Escande-Straße möglich sein. Beispielsweise in Neustadt an der Weinstraße bereits ansässigen Betrieben aus den Bereichen Kraftfahrzeuge und Landmaschinen soll eine flächenmäßig hinreichende, verkehrsgünstige und öffentlichkeitswirksame Entwicklungsperspektive geboten werden können. Auch Betriebe zum Angebot des in Neustadt an der Weinstraße weitest gehenden fehlenden Sortiments „Motorräder“ sollen in Ergänzung des bestehenden Handels zulässig sein. Hieraus ergibt sich im Wesentlichen die Auswahl der zulässigen Kernsortimente inklusive der jeweils erforderlichen Zubehöre. Eine Ergänzung erfolgt um das Sortiment „Rasenmäher“, welches gemäß der Einzelhandelskonzeption Neustadts den Gartenartikeln zuzurechnen ist. Diese gezielte Auswahl wird aufgrund der starken Affinität zum Bereich „Landmaschinen“ vorgenommen. Da die Präsentation dieser Waren auch bei Betrieben mit kleineren Verkaufsflächengrößen viel Fläche einnimmt (z.B. „Teststrecken“), erfolgt die Zulässigkeit im Kernsortiment. Der nördliche Gebietsabschnitt ist durch seine Lage an der Louis-Escande-Straße für die Ansiedlung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe prädestiniert. Dabei wird im östlichen Abschnitt eine größere Fläche mit Einzelhandelszulässigkeit vorgehalten, da dort der Flächenzuschnitt den erforderlichen Platzbedarfen zu Gute kommt. Im Umkehrschluss wird auf der Westseite nur das unmittelbare Randgrundstück einer potentiellen Einzelhandelsnutzung zugänglich gemacht.

- Nur grundsätzlich raum- und umfeldverträgliche Waren im Kernsortiment zulässig (GE 1).

Die Festsetzungen zu den Kernsortimenten folgen den Ansiedlungsleitsätzen I und II der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Stadt + Handel, 2011, Dortmund/ Karlsruhe, S. 156 ff.), da kein innenstadtrelevanter Einzelhandel und kein nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Hauptsortiment im Plangebiet zulässig ist. Unter Berücksichtigung von Ansiedlungsleitsatz III (Stadt + Handel, 2011, Dortmund/ Karlsruhe, S. 159 f.) werden im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nur Kernsortimente als zulässig festgesetzt, welche sich grundsätzlich auf die Ziele der

Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht oder nur unwesentlich auswirken können. Gleichwohl ist dieser Unbedenklichkeitsnachweis ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der innenstadtrelevante Einzelhandel als Hauptsortiment ist im Plangebiet gänzlich ausgeschlossen, da dieser primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum zulässig sein soll. Eine im Einzelhandelskonzept vorgesehene Ausnahme davon wird hier nicht vorgenommen, da der Standort nicht städtebaulich integriert und eine Versorgung des Gebiets mit Waren der innenstadtrelevanten Sortimente nicht erforderlich ist. Gleiches ist auf den innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel übertragbar, welcher mit Ausnahme des „Handwerkerprivilegs“ im gesamten Gebiet unzulässig ist.

- Randsortimente werden gemäß der raumordnerischen Vorgaben begrenzt (GE 1).

Die Regelungen zu den Randsortimenten entsprechen den diesbezüglichen regionalplanerischen Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar und werden derart nach unten begrenzt (max. 50 qm pro Betrieb), dass in Kombination von möglicher Anzahl sich ansiedelnder Betriebe und der Begrenzung auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche auch in Agglomeration keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Randsortimente zu befürchten sind. Negative Beeinträchtigungen, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt werden durch die flächengrößenbezogenen und anteilig begrenzenden Festsetzungen vermieden. Zudem erfolgt der Ausschluss von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Randsortimente. Gemäß Ansiedlungsleitsatz IV (Stadt + Handel, 2011, Dortmund/ Karlsruhe, S. 160 f.) soll der innenstadtrelevante Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig sein, was mit der entsprechenden Festsetzung erfolgt. Das übergeordnete Entwicklungsziel „Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“ wird damit nicht gefährdet.

- „Handwerkerprivileg“/ Annexhandel zur Stärkung der Betriebsstandorte gebietsweit zulässig (GE 1 und GE 2).

Die gebietsweite Zulässigkeit von Warenverkäufen im Sinne des „Handwerkerprivilegs“ bzw. des Annexhandels dient der Standortsicherung und Attraktivitätssteigerung der betreffenden Betriebe. Entsprechend etablierter Marktgegebenheiten erfolgt die getroffene Festsetzung, auch da sie als raumordnerisch und städtebaulich verträglich angesehen wird und im Einklang mit der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße gem. Ansiedlungsleitsatz V steht (Stadt + Handel, 2011, Dortmund/ Karlsruhe, S. 162 ff.). Auch hier wird das übergeordnete Entwicklungsziel „Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“ nicht gefährdet.

Zusammenfassend folgen die Festsetzungen zum Einzelhandel der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße unter Anwendung geringer Spielräume, wobei die grundsätzlichen Zielsetzungen des Konzepts gewahrt werden und die Festsetzungen des Bebauungsplans der Zielerreichung zuträglich sind. Nachweise der Gebiets- und Umfeldverträglichkeit in Sachen Einzelhandel sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### 8.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Um in Ergänzung zu den im Umfeld des Bebauungsplan-Geltungsbereichs bestehenden Nutzungen (Fitness- und Wellnesspark, Kino, Sportartikelfachmarkt mit Spielflächen im Außenbereich) die Ansiedlung gleichgearteter oder ähnlicher Nutzungen aus den Bereichen Sport und Freizeit sowie Gesundheit und Wellness als sinnhafte Ergänzung zu ermöglichen, sind diese Anlagen im Gesamtgebiet ausnahmsweise zulässig. Von deren allgemeinen Zulässigkeit wird jedoch abgesehen, um im Sinne der Planungsziele vermehrt die Ansiedlung der avisierten Gewerbebetriebe zu begünstigen.

Die Planung soll die Nutzung von alternativen Energieträgern fördern, wonach derartige Tankstellen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden. Diese Anlagen sind genauso wie die zulässigen Betriebstankstellen i.d.R. geringer dimensioniert als übliche Tankstellen und gehen mit weniger starken Beeinträchtigungen des Umfelds einher, auch da angeschlossene Verkaufsräume, z.B. für Lebensmittel, unzulässig sind.

#### 8.1.4 Unzulässige Nutzungen

Tankstellen, mit Ausnahme der allgemein zulässigen Tankstellen für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben und den ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unter Nutzung von erneuerbaren Energien, werden als unzulässig aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen, da diese geringere Flächenkennziffern (Beschäftigte/ m<sup>2</sup>) aufweisen. Überdies sind sie nicht unter die avisierten „klassischen“ Gewerbebetriebe zu subsummieren, welche in erster Linie im Gebiet angesiedelt werden sollen.

Die Wohnnutzung wird im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, um Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und seinem Umfeld, z.B. dem Großkino und der dort zulässigen Diskotheken zu vermeiden. Gemäß den Planungszielen sollen die Flächen weitestgehend der klassischen Gewerbeausübung vorbehalten sein. Somit werden ein Flächenverlust für die Wohnnutzung wie auch ungewollte gebietsinterne Konflikte vermieden und eine Steigerung der Bodenpreise vorgebeugt. Auch im Hinblick darauf, dass die Wohnnutzung in nahezu allen Neustadter Gewerbegebieten ausnahmsweise (z.T. sogar allgemein) zulässig ist, wird die Unzulässigkeit des Wohnens vorliegend als hinnehmbar erachtet. Das Plangebiet weist im Vergleich zu den übrigen Gewerbegebietsflächen der Stadt zudem eine geringe Größe auf.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind im Plangebiet unzulässig. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Gebiets für ein Gewerbegebiet wird auch an dieser Stelle zu Gunsten der im Übrigen zulässigen Nutzung von der Gliederungsmöglichkeit der Baugebiete Gebrauch gemacht, um die Flächen weitestgehend der klassischen Gewerbeansiedlung zur Verfügung zu stellen.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes begründet sich in der Nähe zum Bebauungsplangebiet „Kasernenstraße“ unmittelbar westlich angrenzend. Dort sind mit Diskotheken und einem Kino Nutzungen zulässig, welche Konfliktpotential mit der Beherbergung von Personen aufgrund der Verkehre und Nutzungszeiten bedingen. Zudem verfolgt die Stadt Neustadt an der Weinstraße die Ansiedlung von Hotels oder ähnlichen Betrieben in größerer Nähe zum Innenstadtzentrum.

Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution usw. werden als unzulässig festgesetzt, um hierdurch städtebaulich negative Effekte und Entwicklungen im Geltungsbereich und seiner Nachbarschaft zu vermeiden. Die genannten nicht zulässigen Nutzungen werden als ungeeignet für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans angesehen. Neben den negativen Einflüssen auf örtliche Einrichtungen bzw. deren Nutzer (z.B. Kindertagesstätte, Kino) soll verhindert werden, dass der Standort durch negative Wirkungen auf das Umfeld abgewertet wird. Gleiches gilt für die unzulässigen Vergnügungsstätten.

Selbstständige Lagerplätze, Autohöfe sowie Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial) werden im Änderungs-Bebauungsplan ausgeschlossen. Das Plangebiet liegt in Randlage zur freien Landschaft, wo insbesondere potentielle städtebauliche Negativeffekte dieser Nutzungen weitestgehend vermieden werden sollen.

#### 8.1.5 Geräuschkontingentierung

Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur zulässig, wenn sie betreffend ihrer schalltechnischen Eigenschaften umfeldverträglich sind. Zur Berücksichtigung der schalltechnischen Belange werden auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (KREBS+KIEFER FRITZ AG (2017): „Schalltech-

nische Untersuchung – III. Änderung des Bebauungsplanes Kasernenstraße in 67433 Neustadt an der Weinstraße“, Darmstadt) Festsetzungen zum Umgang mit dem Gewerbelärm getroffen. Um den Gewerbelärm des Plangebiets auf ein verträgliches Maß gemäß der Vorgaben der TA Lärm zu begrenzen und gleichzeitig zukünftige Gebietsentwicklungen im Umfeld nicht zu hemmen, empfiehlt die schalltechnische Untersuchung eine Geräuschkontingentierung für das Plangebiet festzusetzen, welche in den Bebauungsplan übernommen wird. Die auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung getroffenen Festsetzungen sollen eine weitest mögliche Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ermöglichen, um sich im Gewerbegebiet ansiedelnden Betrieben entsprechend großen Spielraum in schalltechnischer Sicht bei der Betriebsausübung einzuräumen. Gleichwohl stellt die Einhaltung der Festsetzungen sicher, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Umfelds hinsichtlich schalltechnischer Belange entstehen und schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld hinreichender Schutz zugesichert wird. Avisierte und längerfristig erwartbare Gewerbegebietsentwicklungen im Umfeld (z.B. gewerbliche Bauflächen „Am Hohweg“) wurden berücksichtigt und so auf eine Ausweitung der Kontingente für das Plangebiet verzichtet.

## 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) und der Geschossflächenzahl (GFZ) an den Obergrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit von Gewerbebauland und keiner zu erwartenden negativen Beeinträchtigung wird ein Abrücken von den Obergrenzen nach unten nicht vorgenommen. Gesunde Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, über gebührende nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bzw. entsprechend der im Umweltbericht dargelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kompensiert.

Auf die Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse wird verzichtet. In Bezug zur Örtlichkeit erfolgen über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen umfeldverträgliche Obergrenzen in Anlehnung an das Umfeld. Dabei wird der Wert in Metern über Normal Null aus der jüngsten Bebauungsplan-Änderung zur Ansiedlung eines Großkinos für den westlichen Plangebietsteil übernommen (142,50 m ü. NN). Zur Abstufung der Höhen erfolgt nach Osten eine Verringerung der zulässigen Maximalhöhe um 2 m auf 140,50 ü NN. Dies erfolgt, um zur freien Landschaft nach Osten einen Übergang zu bilden und den Ortsrand landschaftsbildlich angepasst auszuprägen. Zudem sind hierfür klimatische Gründe verantwortlich (vgl. Ziffer 11.5). Die möglichen Höhen von Baukörpern über den neu herzustellenden Straßenverkehrsflächen belaufen sich unter Berücksichtigung der Straßen- und Entwässerungsplanung auf ca. 11 m bis 13,50 m über der Straße. Somit ist im gesamten Geltungsbereich eine hinreichende Höhenentwicklung der Baukörper möglich, welche die bestehende Höhenstruktur des Umfelds aufgreift und gleichsam sicherstellt, dass keine negativen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds vorbereitet werden.

Untergeordnete Bauteile dürfen die zulässigen Gebäudehöhen in einem städtebaulich verträglichen Maß überschreiten. Somit können falls erforderlich z.B. technische Aufbauten über dem Niveau der maximal zulässigen Gebäudehöhen 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 sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

## 8.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Um bei Verortung der Baukörper den unterschiedlichen Ansprüchen der Bauwilligen verschiedenster Branchen und Bereiche flexibel entgegen zu treten, sind die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen festgesetzt. Gleichwohl sind zu den Randnutzungen einheitliche Abstände eingehalten, um eine städtebaulich anspre-

chende Einbindung der Bauvorhaben in das Umfeld zu gewährleisten und freizuhalten. Gebäudelängen werden auf 80 m begrenzt, um eine Auflockerung und Durchlüftung des Gebiets zu erreichen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts vorbereitet (vgl. Ziffer 6).

#### 8.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als unzulässig festgesetzt, um zu den öffentlichen Flächen und Randbereichen eine weitestgehende Freihaltung zu erzielen. Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten hinreichend Fläche und Flexibilität zur Umsetzung derartiger Anlagen. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt, jedoch sei auf die ausnahmsweise Zulässigkeit hingewiesen.

Zur Zulässigkeit von Werbeanlagen vgl. Ziffer 8.10.

#### 8.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind auf das notwendige Maß begrenzt, wobei als maßgebliches Bemessungsfahrzeug ein Lastzug angenommen wurde. Im Nordosten des Plangebiets soll durch die Festsetzung einer schmalen Erweiterungsfläche für die öffentliche Straßenverkehrsfläche der bestehenden Louis-Escande-Straße die Anlage eines Linksabbiegers in das Plangebiet ermöglicht werden. Um die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung in ihrer durchgängigen Breite von 2,50 m Metern zu erhalten, ist eine geringe Verschwenkung nach Süden erforderlich. Die neu anzulegende Stichstraße in das Plangebiet bietet mit einem Querschnitt von ca. 12,90 m hinreichend Breite zur Ausführung einer Gewerbestraße.

Die festgesetzte Verkehrserschließungsfläche ist für den Anschluss der gewerblichen Flächen an das Straßennetz hinreichend. Weitere Ein- und Ausfahrten werden somit von Norden aus als nicht notwendig erachtet und entlang der Gewerbegebietsflächen bis zu einer Tiefe von 15 m nach Süden in das Gebiet als unzulässig festgesetzt. So können Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs durch vermeidbare Zu- und Abfahrverkehre verhindert werden. Der entlang der Louis-Escande-Straße bestehende kombinierte Fuß- und Radweg kann in diesen Bereich folglich durchgängig verlaufen und die Fuß- und Radverkehre werden z.B. hinsichtlich der Verkehrssicherheit nicht negativ beeinflusst. Stellplätze und Garagen dürfen nicht direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen anfahrbar sein, um Such- und Rangierverkehre im öffentlichen Raum zu vermeiden.

Aus den gleichen Gründen, wie auch um Flächen für öffentliche Parkplätze im Gebiet vorzuhalten, wird die Anzahl und Breite der Grundstückszu- und -abfahrten begrenzt. Jedes Betriebsgrundstück kann so maximal zwei Anschlüsse zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche erhalten. Die Bereiche zwischen vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche sollen somit weitest möglich von baulichen Anlagen freigehalten werden, was darüber hinaus auch durch weitere Festsetzungen sichergestellt wird (z.B. zu Werbeanlagen).

Um die Zugänglichkeit der im Süden des Plangebiets festgesetzten Bereiche für Ausgleichsmaßnahmen und zur Gebietsentwässerung zu sichern (z.B. zur Pflege und Wartung), wird ein 3 m breiter Weg festgesetzt. Innerhalb dieses Weges kann ein Niederschlagswasserkanal zur Oberflächenentwässerung des Gebiets verlaufen. So wäre ein Kanal als öffentliche Anlage ebenfalls dauerhaft zugänglich (z.B. im Wartungsfall).

#### 8.6 Versorgungsflächen

Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ fest. Die Festsetzung erfolgt über den Bestand der existenten Transformatorstation hinaus, zur Sicherung als mögli-

che Erweiterungsfläche, z.B. aufgrund eines hohen Aufkommens zur Stromabnahme im Plangebiet.

#### 8.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Bebauungsplan-Änderung begleitend, wurde ein Konzept zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers erstellt und der Anlage zum Bebauungsplan beigelegt (ifa co-sult GmbH (2017): „Erschließung des Gewerbegebiets „Kasernenstraße“ (Niederschlagsentwässerung), Neustadt an der Weinstraße). Dieses sieht die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen und der Bauflächen leitungsgebunden über einen Niederschlagswasserkanal in eine im Süden zu errichtende Versickerungsanlage vor. Die Festsetzung der Flächen für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Abwasser (Niederschlagswasserbewirtschaftung)“ ist aus dieser Entwässerungskonzeption abgeleitet und ermöglicht dessen Umsetzung. Allen Baugrundstücken wird ein Anschluss an diese öffentlichen Anlagen über die Straßenverkehrsfläche ermöglicht. Das Konzept folgt den einschlägigen wassergesetzlichen Vorgaben, z.B. hinsichtlich der Versickerung am Ort des Anfalls des Niederschlagswassers bzw. in dessen unmittelbarer Nähe. Auf eine breitflächige Versickerung wird aufgrund der ungünstigen Bodenbeschaffenheiten und um mehr gewerblich nutzbare Fläche zur Verfügung stellen zu können verzichtet.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen überlagern sich teilweise mit den Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ziffer 8.8). So kann bzgl. deren Ausgestaltung eine Flexibilität erhalten werden und Maßnahmen beider Nutzungszwecke ggf. überlagert oder miteinander verbunden werden.

#### 8.8 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, abgeleitet aus dem Umweltbericht und der Artenschutzprüfung, die entsprechenden Festsetzungen. Teilweise kommt den Festsetzungen auch gestalterische Qualität zu, z.B. im Falle von Baumpflanzungen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen überlagern sich teilweise mit den Flächen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers (Ziffer 8.7). So kann bzgl. deren Ausgestaltung eine Flexibilität erhalten werden und Maßnahmen beider Nutzungszwecke ggf. überlagert oder miteinander verbunden werden.

##### 8.8.1 Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen (Textliche Festsetzungen Ziffern 6.1 bis einschließlich 6.5)

Da durch die zulässigen Eingriffe geschützte Arten wie die Mauer- und Zauneidechse sowie Brutvögel wesentlich gestört, getötet und ihre Habitate zerstört bzw. irreversibel geschädigt werden können, werden Festsetzungen getroffen, um das Eintreten der Verbotstatbestände durch entsprechende Maßnahmen zu verhindern.

Die Vorgaben zum behutsamen Eingriff in Grund und Boden sind dem Vorkommen der Eidechsenarten Mauer- und Zauneidechse sowie der möglichen Beeinträchtigung von Brutvögeln geschuldet. Erforderliche Flächen zur Herstellung von Ersatzlebensräumen sind entweder im unmittelbaren Umfeld vorhanden oder entsprechend der Festsetzungen als vorgezogene CEF-Maßnahmen herzustellen. Sofern die Eingriffsflächen abschnittsweise in Anspruch genommen werden, können betroffene Arten zunächst in die im Gebiet und dessen Umfeld bereits bestehenden Bereiche ausweichen, bevor letztlich die Anlage von Ersatzlebensräumen und eine Vergrämung/ Umsiedlung dort-

hin erfolgt. In jedem Falle ist jedoch sicherzustellen, dass (vorübergehende) Ersatzlebensräume rechtzeitig im Sinne der vorgezogenen und dauerhaften Sicherung zu Verfügung stehen. Das behutsame Vergrämen der Eidechsen ist bei einer Umsiedlung dem Abfangen vorzuziehen.

Da die jeweiligen Eingriffe bei den betroffenen Arten je nach Anzahl der Individuen und räumlicher Verteilung des Vorkommens unterschiedlich zu erwartende Auswirkungen zur Folge haben können, wurden in den Bebauungsplan für bestimmte Festsetzungen Abweichungsmöglichkeiten von den teilweise detaillierten Vorgaben aufgenommen. Die Inanspruchnahme der zulässigen Ausnahmen ist im Vorfeld jedoch qualifiziert zu belegen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen. In jedem Falle sind die jeweiligen Schutzziele zu erfüllen.

Den im Plangebiet befindlichen Gehölzen kommt eine beachtliche ökologische Funktion zu, weswegen diese im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft weitestgehend zu belassen sind. Hierzu nicht zählende Pflanzen, wie u.a. die Brombeere, können nach Einzelfallprüfung entfernt werden. Die Planung ermöglicht so eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung der Flächen, bei gleichzeitiger Sicherung der ökologischen Funktion und Wertigkeit.

Um für die Gilde der Höhlen- und Halbhöhlenbrüter im Bestand die Brutmöglichkeiten zu sichern, sind bei Niedergang von hierfür geeigneten Bäumen künstliche Nisthilfen zu realisieren.

Insbesondere aufgrund der Randlage des Gebiets und der schwerlichen Wahrnehmbarkeit (großflächiger) Glasfassaden durch Vögel wurde eine Festsetzung zur vogelschlag-sicheren Bauweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Umsetzbar ist diese z.B. über uv-reflektierende Fenster, Silhouetten, Muster, Außenjalousien oder Mattierungen. Die Inanspruchnahme der Ausnahmeregelung ist z.B. bei nach innen gerichteten Glasfassaden denkbar.

Durch die ökologische Baubegleitung ist die adäquate Umsetzung der Maßnahmen sicher zu stellen.

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

#### 8.8.2 Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Textliche Festsetzungen Ziffer 6.6)

Die Anlage verschiedener Strukturen wie Mauern, Steinschüttungen usw. ist aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzt werden die Maßnahmen durch zusätzliche Pflanzungen. Die genaue Ausgestaltung folgt dabei im Wesentlichen den Empfehlungen des Umweltberichts zum Bebauungsplan. Erforderliche Spielräume in der Ausgestaltung werden dabei eingeräumt.

Um eine Habitatschaffung und -verbesserung für Eidechsen, höhlenbrütende Vögel, Kleinsäuger und Insekten zu erreichen, ist die Errichtung einer Zyklopensteinmauer im Bereich der Ostgrenze des Plangebiets vorgesehen. Die Mauer soll dabei in die bestehende Böschung integriert werden und je nach Erfordernis in ihrer Höhe variieren. Eine Gliederung ist z.B. durch Auslassungen möglich, sodass die Mauer nicht auf gesamter Länge durchgängig errichtet werden muss.

Zur Aufwertung des Gebiets u.a. für Orpheusspötter und Schwarzkehlchen sind die Brombeergebüsche am Pohlengraben zu entfernen und stattdessen Staudenfluren zu entwickeln.

### 8.8.3 Externe Ausgleichsflächen (Textliche Festsetzungen Ziffer 6.7)

Die Ökokontofläche „Langwiesen“ ist Teil des 118 Hektar großen Naturschutzgebietes (NSG) „Rehbachwiesen - Langwiesen“. Gemäß § 3 der Verordnung von 2002 ist der Schutzzweck des Gebietes „...die Erhaltung und Entwicklung eines repräsentativen Ausschnittes der historisch gewachsenen Kulturlandschaft des bodenfrischen bis feuchten, von Grünland und Wald geprägten Randbereiches des Speyerbach-Schwemmfächers als Lebensraum einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt mit typischen und seltenen Arten ...“.

Die noch nicht einem Eingriff zugeordnete Ökokontofläche „Langwiesen“ entstand 2002, zusammen mit den übrigen heute als Pferdeweide genutzten Flächen, die im Westen, Norden und Osten angrenzen. Damals wurde der abgängige Pappelforst im Süden der Fläche aus Gründen der Verkehrssicherung beseitigt und die Fläche zusammen mit der Ackerbrache auf der Nordhälfte der Fläche in Grünland rückumgewandelt. Seit 2004 wird diese Fläche mit Pferden beweidet. Weitere größere Maßnahmen sind hier nicht mehr erforderlich. Zur Strukturaneicherung und als Habitatverbesserung für Eidechsen, höhlenbrütende Vögel, Kleinsäuger und Insekten sind Maßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen.

Die avisierte Nutzung und Festsetzung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans bzw. der darin übernommenen Fachvorgaben (Vertragsnaturschutz, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsbereich, Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) sowie den wesentlichen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Regionaler Grünzug, Landesweiter Biotopverbund, Vorranggebiet für den regionalen Hochwasserschutz, Vorranggebiet für den Grundwasserschutz) und der Fachplanungen (Wasserschutzgebiet).

Die Ökokontofläche „Mußbacher Baggerweiher“ ist Teil des 18,6 Hektar großen Naturschutzgebietes „Mußbacher Baggerweiher“. Gemäß § 3 der Verordnung von 1989 ist der Schutzzweck „...die Erhaltung und Entwicklung einer ehemaligen Sand- und Kiesentnahmestelle sowie ihrer unmittelbaren Umgebung mit einem vielfältigen Mosaik unterschiedlicher Biotoptypen ...“ sowie „...die Erhaltung und Entwicklung des Gebiets in seiner Funktion als wichtigem Brut-, Durchzugs- oder Überwinterungsbiotop für teils bestandsbedrohte, teils störungsempfindliche Vogelarten sowie als Lebens- oder Teil-Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften ...“

Der durch Kiesabbau entstandene Weiher stellt einen bedeutenden Vogellebensraum dar. Auf der Ökokontofläche „Mußbacher Baggerweiher“ ist eine Auflichtung des Vorwaldes bzw. der in Verwaltung befindlichen Gebüschstadien durch Ziegenbeweidung vorgesehen, ähnlich wie auf der südwestlich benachbarten Kompensationsfläche bereits seit 2004 praktiziert.

Die avisierte Nutzung und Festsetzung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans bzw. den darin übernommenen Fachvorgaben (Biotopschutz, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet) sowie den wesentlichen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (Regionaler Grünzug, Landesweiter Biotopverbund).

Folglich berücksichtigen auch die Festsetzungen zu den externen Ausgleichsflächen die Ziele der Raumordnung und sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 8.8.4 Bepflanzungen (Textliche Festsetzungen Ziffer 6.8)

Die Freihaltung und Begrünung der Bauflächen soll aus ökologischen (z.B. schonender Umgang mit Grund und Boden, Funktionserhalt) und gestalterischen Aspekten vollzogen werden.

Um im Bereich von Stellplatzanlagen eine Verbesserung der dort durch Versiegelung und das Abstellen von Fahrzeugen entstehenden gestalterischen und kleinklimatischen Situation zu erreichen, müssen Pflanzungen im Bereich von Stellplatzmehrun-

gen vorgenommen werden. Entsprechende Festsetzungen wurden sowohl für die privaten Bauflächen, als auch für die öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

Bei der konkreten Ausgestaltung der Pflanzungsvorgaben (Flächen, Qualitäten) wurden Werte zu Grunde gelegt, die eine hinreichende Funktionssicherung der Pflanzungen ermöglichen und auch mit Blick auf die zu tätigen Eingriffe einen adäquaten Ausgleich sicherstellen.

Die Fortführung der Baureihe entlang der nördlichen Plangebietsgrenze folgt den bereits im Urbebauungsplan „Kasernenstraße“ entwickelten Gestaltungsideen.

Für die im Plangebiet umzusetzenden Pflanzungen wurde die Pflanzliste der Stadt Neustadt an der Weinstraße in den Bebauungsplan übernommen, um je nach Beschaffenheit des Standorts in Abstimmung mit der Abteilung Landwirtschaft und Umwelt der Stadtverwaltung (Untere Naturschutzbehörde) eine adäquate Pflanzauswahl treffen zu können.

Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere des Obstbaus, ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Umfelds durch die Pflanzungen entstehen. Dies betrifft in erster Linie das Verhindern von begünstigenden Verhältnissen für Schädlinge wie die Kirschessigfliege. Des Weiteren soll am Ostrand des Gebiets auf hohe Baumpflanzungen weitestgehend verzichtet werden, um einen übergebührligen Schattenwurf auf angrenzende Landwirtschaftsflächen zu vermeiden.

#### 8.8.5 Monitoring (Textliche Festsetzungen Ziffer 6.9)

Durch ein aktives Monitoring, sprich die Prüfung und Überwachung der Ausgleichsmaßnahmen bzgl. deren Funktionstätigkeit in bestimmten Abständen, soll dauerhaft sichergestellt werden, dass die umzusetzenden Maßnahmen greifen.

#### 8.9 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastenden Flächen

Im Bereich der hierfür festgesetzten Flächen verlaufen eine Stromleitung der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH und eine Leitung der Pfalzwerke Netz AG. Die Geh-, Fahr- und Leistungsrechte sind, sofern nicht bereits vorhanden, zu sichern. Das Recht auf Betrieb, Verlegung, Instandsetzungen der Leitungen 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 den Versorgungsträgern abgestimmt und festgesetzt. Im Vorfeld jedweder Eingriffe in den Boden im Bereich der festgesetzten Fläche ist eine Abstimmung mit der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH, der Pfalzwerke Netz AG bzw. den zuständigen Versorgungsträgern vorzunehmen. Der tatsächliche Leitungsverlauf ist zu prüfen. Auf etwaige Gefahren bei unsachgemäßem Eingriff in die betreffenden Bereiche wird hingewiesen.

#### 8.10 Örtliche Bauvorschriften

Um negative Beeinträchtigungen z.B. auf den Straßenverkehr und die städtebauliche Gestalt zu vermeiden, erfolgt die Beschränkung von Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung. Als glänzende und reflektierende Materialien sind dabei solche zu verstehen, deren dahingehende Wirkung über die üblichen Auswirkungen von Glasfassaden oder Photovoltaikpaneelen hinausgehen.

Die Festsetzung der maximalen Dachneigung erfolgt aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen. Auch aufgrund der Lage des Gebiets am Rand des Siedlungskörpers und in Bezug auf die bestehenden Strukturen im Umfeld sollen stärker geneigte Dächer unzulässig sein.

Die Umsetzung von Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie von Photovoltaikanlagen o.ä., z.B. auf den Dachflächen, wird empfohlen und ausdrücklich be-

grüßt, wenngleich im Bebauungsplan nicht als verpflichtend festgesetzt. Grund für das Fehlen einer Verpflichtung zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Priorisierung einer größeren Flexibilität bei Errichtung der Dächer, z.B. hinsichtlich statischer Erfordernisse. Die kompensatorischen Vorteile werden an anderer Stelle durch geeignete Maßnahmen im Bebauungsplan z.B. durch Pflanzungen umgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass auch ohne die Pflicht zur Umsetzung o.g. Maßnahmen auf Dächern oder an Fassaden, ökologisch wertige Maßnahmen an anderer Stelle im Plangebiet realisiert werden. Zusätzlich sind Dach- und Fassadenbegrünung sowie von Photovoltaikanlagen o.ä. im gesamten Gewerbegebiet zulässig.

Werbeanlagen betreffende Festsetzungen wurden derart getroffen, dass störende Beeinflussungen der städtebaulichen Gestalt vermieden werden und negative Beeinträchtigungen von umliegenden Nutzungen unterbleiben. Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen durch die zulässigen Gestaltungsspielräume ein adäquates Bewerben der (gewerblichen) Nutzungen im Plangebiet bzgl. der Anlagenhöhe und des Standorts auf dem Grundstück. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Zur Straßenverkehrsfläche soll in Kombination mit den übrigen Festsetzungen ein in Gänze freigehaltener Bereich entstehen. Die Randbereiche sollen zudem zur Einbindung des Gebiets in Natur- und Landschaft von derartigen Anlagen in Gänze freigehalten werden. Demnach verfolgt die Planung stringent die Freihaltung der betreffenden Korridore von Werbeanlagen. Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten hinreichend Platz für Werbeanlagen. Nach Osten zur freien Landschaft dürfen keine Werbeanlagen (auch nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) angebracht werden, um einen gestalterisch ansprechenden Ortsrand zu bilden. Zum Ausgleich ist eine Werbeanlage am nördlichen Gebietsrand zulässig, welche auf die Betriebe im Gebiet hinweisen kann.

Einfriedungen sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, wie z.B. eine erhöhte bauliche Massivität oder die Förderung der Entstehung von Angsträumen entfalten und dennoch den Ansprüchen der Nutzer des Plangebiets, insbesondere bzgl. Sicherheitsaspekten gerecht werden. Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung des Plangebiets wird eine Einfriedungshöhe von 2 m als hinreichend erachtet, insbesondere um Schutzbedürfnissen gerecht zu werden. Eine zu den öffentlichen Flächen zu stark wirkende Massivität soll vermieden werden.

#### 8.11 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. Auch ohne Festsetzungscharakter wird auf den Beachtung nachdrücklich hingewiesen.

### 9 Flächenbilanz

#### 9.1 Eingriffsbebauungsplan

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig
Gewerbegebiet	54.241 qm	78,7 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/ Flächen für die Abwasserbeseitigung	7.667 qm	11,1 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.436 qm	4,9 %
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.599 qm	3,8 %

Wasserflächen	666 qm	1 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	248 qm	0,4 %
Versorgungsfläche Elektrizität	43 qm	0,06 %
<b>Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung, Eingriffsbebauungsplan</b>	<b>68.901 qm</b>	<b>100 %</b>

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

## 9.2 Ausgleichsbebauungsplan

<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe</b>	<b>Größe anteilig</b>
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsflächen)	36.436 qm	100 %
<b>Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung, Ausgleichsbebauungsplan</b>	<b>36.436 qm</b>	<b>100 %</b>

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

## 9.3 Gesamtbebauungsplan

<b>Bezeichnung</b>	<b>Größe</b>
<b>Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung, Gesamtbebauungsplan</b>	<b>10,53 ha</b>

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

## 10 Umweltbericht

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Dort wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist als selbstständiger Bestandteil der Begründung dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Im Sinne der Abschichtung ist dieser Bericht auch für die im Parallelverfahren durchgeführte Flächennutzungsplan-Teiländerung „Kasernenstraße Ost“ heranzuziehen.

Alle im Umweltbericht als wesentlich identifizierten Belange sind im Bebauungsplan berücksichtigt worden und als Festsetzungen eingeflossen. Bei Berücksichtigung der Maßnahmenvorschläge wurde auf die Übernahme der Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V6 als Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet. Diese enthalten großteils ohnehin geltenden Vorschriften (z.B. Normen, Verordnungen, fachgesetzliche Vorgaben) oder dem Stand der Technik nach gängige Arbeitsweisen (z.B. Verwertung von Aushub). Zudem würden einige der Vorschläge durch Festsetzungen einen zu weitgreifenden Eingriff in die Freiheit der Bauausführung bedingen. Dennoch wird an dieser Stelle nachdrücklich auch auf die Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen.

Im Weiteren sei auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

## 11 Sonstige fachliche Belange

### 11.1 Boden

Aus Sicht des Plangebers sind die Ergebnisse hinsichtlich Bodenverunreinigungen usw. (vgl. Ziffer 3.7) gerade im Hinblick auf die Entwicklung eines städtischen Gewerbegebiets ohne Wohnnutzung unkritisch und im Weiteren ohne zusätzliche Untersuchungserfordernisse handhabbar. Soweit möglich soll das Material im Gebiet belassen/ verwendet werden. In den Fällen, wo dies nicht möglich ist, muss eine fachgerechte Entsorgung stattfinden. Gleichwohl wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Beachtung der einschlägigen Gesetze und Vorgaben aufgenommen.

Die zum Thema Boden der Anlage beigefügten Unterlagen liegen der Abteilung 3 - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Referat 31 - Zentralreferat Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vor. Nach Rücksprache mit dem genannten Referat der SGD Süd sind auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Bodenbegutachtungen oder weitere Veranlassungen erforderlich. Unmittelbare Maßnahmen sind ebenfalls nicht zu treffen. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden kann daher im Zuge der Baumaßnahmen erfolgen.

### 11.2 Verkehrstechnische Auswirkungen

Bei Realisierung des Gewerbegebiets ist mit nutzungsbedingten Mehrverkehren zu rechnen. Daher erfolgt eine Abschätzung des erwartbaren Verkehrsaufkommens und der verkehrstechnischen Machbarkeit der Planung im Hinblick auf die Verkehrsabwicklung. Es ist die Anlage einer Gebietszu- und -abfahrt mit Linksabbiegespur in der Louis-Escande-Straße vorgesehen. Die bestehende Linksabbiegespur und der Erschließungsansatz in das Gelände liegen zu weit westlich, um eine erschließungstechnisch sinnhafte Andienung des Gebiets zu gewährleisten. Die bestehende Breite der Louis-Escande-Straße lässt ohne eine flächenmäßig große Mehrinanspruchnahme von Randbereichen eine verkehrliche Umorganisation bzw. Erweiterung zu. Dabei wird eine wirtschaftliche Umsetzung z.B. durch auf das erforderliche Maß reduzierte Spurbreiten angestrebt.

Das Verkehrsaufkommen für das neue Gewerbegebiet lässt sich näherungsweise anhand der einschlägigen Handreichung „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der FGSV (Ausgabe 2006) ermitteln. Dort ist Kapitel 3.4 („Verkehrsaufkommen von Gewerbegebieten“) von Relevanz.

#### 11.2.1 Ausgangsstrukturgrößen des Gewerbegebietes

5,5 ha Nettobauland (Baugrundstücksfläche inkl. unbebaubarer Nebenflächen),

Plausible Annahme zum Nutzungsmix, basierend auf der Einstufung des Gebietes gemäß BauNVO, zusätzlichen textlichen Festsetzungen (z.B. zum Ausschluss von innenstadtrelevantem Einzelhandel) und der Beschlusslage des Stadtrates zur Gebietsvermarktung:

- ca. 30% Handwerksflächen (Gewerbehöfe, Werkstätten, Büros),
- ca. 20% Speditions-/Frachtflächen,
- ca. 20% Autohäuser o.ä.,
- ca. 20% gewerbliche Produktionsflächen (aber keine Industrie),
- ca. 10% sonstige Dienstleistungen (Bürogebäude).

In Anlehnung an Tabelle 3.5 (Seite 15) der o.g. Handreichung ergibt sich daraus ein erwartbarer, plausibler Rahmen von

- 30% mal 100 = 30 Beschäftigte/ha,
- 20% mal 52,5 = 10,5 Beschäftigte/ha,
- 20% mal 7,5 = 1,5 Beschäftigte/ha,

- 20% mal 100 = 20 Beschäftigte/ha,
- 10% mal 350 = 35 Beschäftigte/ha,

in Summe 97 Beschäftigte pro Hektar Nettobauland. Die Angabe kann mit einem Blick auf die Neustadter Verhältnisse in den übrigen Gewerbegebieten als „auf der sicheren Seite liegend“ bezeichnet werden.

Des Weiteren ist in Hinblick auf das Aufkommen von Kunden-/Besucherverkehren eine plausible Annahme zu treffen zur Unterscheidung von

- publikumsorientierten Dienstleistungsbauflächen, dies wären z.B. Verwaltungen, Banken und Versicherungen, Arztpraxen, Einzelhandelsflächen etc. sowie
- Produktionsbauflächen bzw. Dienstleistungsbauflächen mit wenig Publikumsverkehr.

Wiederum basierend auf der Einstufung des Gebietes gemäß BauNVO, den zusätzlichen textlichen Festsetzungen und der Beschlusslage des Stadtrates zur Gebietsvermarktung wird deutlich, dass an diesem innenstadtfrem und eher isoliert gelegenen Standort stark publikumsorientierte Dienstleistungsbauflächen weder gewünscht noch sinnvoll sind. Daher wird ein plausibler Mix von

- 10% publikumsorientierten Dienstleistungsbauflächen und
- 90% Produktionsbauflächen bzw. Dienstleistungsbauflächen mit wenig Publikumsverkehr

für die weiteren Betrachtungen unterstellt.

#### 11.2.2 Komponenten des Gesamtverkehrsaufkommens von Gewerbegebieten

Das Verkehrsaufkommen von Gewerbegebieten wird im Wesentlichen von drei Komponenten bestimmt:

1. Beschäftigte (= Wege von/zur Arbeit bzw. Mittauspause),
2. Kunden / Besucher,
3. Wirtschaftsverkehre (= Wege in Ausübung des Berufes (tagsüber) sowie Lieferverkehre).

Fahrten von Anwohnern des Gewerbegebietes können ausgeblendet werden, da die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kein Wohnen vorsehen.

Die unterschiedlichen Komponenten des Verkehrs kumulieren in ihrer Spitze nicht zur gleichen Zeit des Tages. Daher werden im Folgenden vier relevante Spitzenstunden des DTV betrachtet:

- bei der Spitzenstunde des nächtlichen Verkehrs (d.h. zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) ist der Zeitraum zwischen 05.00 und 06.00 Uhr anzusetzen; in dieser Zeit reisen bereits einzelne Beschäftigte an, ebenso finden sich vereinzelt Wirtschaftsverkehre,
- bei der Spitzenstunde des vormittäglichen Verkehrs ist der Zeitraum zwischen 07.00 und 08.00 Uhr anzusetzen; in dieser Zeit reisen in hohem Maße Beschäftigte an, ebenso zunehmend Wirtschaftsverkehre, während immer noch kaum Kunden-/Besucherverkehre zu verzeichnen sind,
- bei der Spitzenstunde des mittäglichen Verkehrs ist der Zeitraum zwischen 13.00 und 14.00 Uhr anzusetzen; in dieser Zeit suchen Beschäftigte verstärkt die Mittagspause auf oder kehren von dieser zurück, Kunden-/Besucherverkehre haben gegenüber dem Morgen zugenommen, sind aber immer noch nicht ausgeprägt,
- bei der Spitzenstunde des nachmittäglichen Verkehrs ist der Zeitraum zwischen 17.00 und 18.00 Uhr anzusetzen; in dieser Zeit verlassen Beschäftigte verstärkt ihren Arbeitsplatz, Wirtschaftsverkehre ebbend ab, aber Kunden-/Besucherverkehre sind noch ausgeprägt vorhanden.

### Zu 1. Beschäftigtenverkehr

Die Formel zur Bestimmung des Beschäftigtenverkehrs ergibt sich aus den Kapiteln 3.4.1.-3.4.5. der o.g. Handreichung wie folgt:

- Anzahl der Beschäftigten pro Hektar Nettobauland (97),
- mal Hektar Nettobauland (5,5),
- mal mittleres Wegeaufkommen pro Beschäftigtem und Tag (2,5),
- mal MIV-Anteil der Wege (90%),
- durch Besetzungsgrad pro Pkw (1,1),

im Ergebnis:  $97 \times 5,5 \times 2,5 \times 0,9 : 1,1 = 1092$  Pkw-Fahrten pro Tag (d.h. in 24h).

In der tageszeitlichen Verteilung kann aus Kapitel 3.4.6. der o.g. Handreichung gefolgert werden, dass auf die Spitzenstunde

- des nächtlichen Beschäftigtenverkehrs (zwischen 05.00 und 06.00 Uhr) 3,9% des DTV (6,75% des Ziel- und 1,0% des Quellverkehrs),
- des vormittäglichen Beschäftigtenverkehrs (zwischen 07.00 und 08.00 Uhr) 16,5% des DTV (28,5% des Ziel- und 4,5% des Quellverkehrs),
- des mittäglichen Beschäftigtenverkehrs (zwischen 13.00 und 14.00 Uhr) 12,6% des DTV (13,5% des Ziel- und 11,75% des Quellverkehrs) und
- des nachmittäglichen Beschäftigtenverkehrs (zwischen 17.00 und 18.00 Uhr) 7,4% des DTV (1,0% des Ziel- und 13,75% des Quellverkehrs)

entfallen.

Im Ergebnis zu 1. sind

- für die Spitzenstunde nachts ca. 43 Pkw-Fahrten ( $1092 \times 3,9\%$ ),
- für die Spitzenstunde morgens ca. 181 Pkw-Fahrten ( $1092 \times 16,5\%$ ),
- für die Spitzenstunde mittags ca. 138 Pkw-Fahrten ( $1092 \times 12,6\%$ ) und
- für die Spitzenstunde nachmittags ca. 81 Pkw-Fahrten ( $1092 \times 7,4\%$ )

von Beschäftigten aus Ziel- und Quellverkehr des Gebietes zu erwarten.

### Zu 2. Kunden-/Besucherverkehr

Die Formel zur Bestimmung des Kunden- und Besucherverkehrs ergibt sich aus den Parametern 534 Beschäftigte im gesamten Nettobauland einerseits ( $97 \times 5,5$ ) und Tabelle 3.11. (Seite 25) der o.g. Handreichung andererseits. Bei unterstellten 10% publikumsorientierten Dienstleistungsbauflächen und 90% Produktionsbauflächen bzw. Dienstleistungsbauflächen mit wenig Publikumsverkehr sind im Mittel ca. 3,425 Kundenwege pro Beschäftigtem und Tag insgesamt anzusetzen ( $0,75 \times 90\% + 27,5 \times 10\%$ ).

Es ergibt sich eine Größenordnung von 1.829 Kunden-/Besucher-Fahrten pro Tag, wenn man den mittleren Besetzungsgrad pro Pkw bei 1,2 ansetzt (vgl. Kapitel 3.3.15 und Kapitel 3.4.9. der o.g. Handreichung). „Auf der sicheren Seite liegend“ wurde der Anteil des Kundenverkehrs mit ÖPNV, Rad und zu Fuß gänzlich mit 0% angesetzt.

Es wird hieraus (aufgrund der allgemeinen Geschäftszeiten) keine Konsequenz für das nächtliche Verkehrsaufkommen unterstellt. Zu berechnen ist aber der auf die drei o.g. Tagesspitzenstunden entfallende Anteil an den gesamten Kunden-/Besucher-Fahrten.

Anhand von Tagesganglinien des Quell- und Zielverkehrs im Einkaufs- und Besorgungsverhalten von Mischgebieten (vgl. Bild 3.5 auf Seite 23 der o.g. Handreichung) lässt sich ableiten, dass auf die Spitzenstunde

- des vormittäglichen Kunden-/Besucherverkehrs 0,8% der Fahrten (1,0% des Ziel- und 0,6% des Quellverkehrs),
- des mittäglichen Kunden-/Besucherverkehrs 8,0% der Fahrten (7,5% des Ziel- und 8,5% des Quellverkehrs) und
- des nachmittäglichen Kunden-/Besucherverkehrs 14,3% der Fahrten (13,5% des Ziel- und 15,0% des Quellverkehrs)

entfallen.

Im Ergebnis zu 2. sind

- für die Spitzenstunde nachts 0 Pkw-Fahrten,
- für die Spitzenstunde morgens ca. 15 Pkw-Fahrten ( $1.829 \times 0,8\%$ ),
- für die Spitzenstunde mittags ca. 147 Pkw-Fahrten ( $1.829 \times 8,0\%$ ) und
- für die Spitzenstunde nachmittags ca. 262 Pkw-Fahrten ( $1.829 \times 14,3\%$ )

aus Kunden- und Besucherströmen des Gebietes zu erwarten.

### Zu 3. Wirtschaftsverkehre

Der Wirtschaftsverkehr eines Gewerbegebietes setzt sich gemäß Kapitel 3.4.11. der o.g. Handreichung zusammen aus einem Anteil an Wegen, die dort von Beschäftigten unternommen werden (a) und einen Anteil von Wegen, die „von außen“ in das Gebiet unternommen werden (b).

zu a)

Im Mittel sind 1,25 Wege pro Beschäftigtem anzusetzen. Im Ergebnis rund 668 Wege pro Tag ( $534 \times 1,25$ ). Bei einem Besetzungsgrad von 1,1 entspricht dies rund 601 Pkw-Fahrten, wenn man wiederum den Anteil von ÖPNV, Rad und Fuß an dieser Stelle vollständig vernachlässigt.

zu b)

Der Zuschlag von externen Wirtschaftsverkehren wird „auf der sicheren Seite liegend“ mit 20% auf die o.g. Pkw-Fahrten festgesetzt ( $601 + 20\% = 721$ ).

Der gesamte tägliche Wirtschaftsverkehr beläuft sich insofern auf 661 Pkw-/Lfw-Fahrten. Darunter entfallen in hilfsweiser Anlehnung an die Verteilung von Wirtschaftsverkehren in Mischgebieten (gemäß Bild 3.6 auf Seite 23 der o.g. Handreichung):

- auf die nächtliche Spitzenstunde ca. 1,3% (1,5% des Ziel- und 1,0% des Quellverkehrs),
- auf die vormittägliche Spitzenstunde ca. 6,5% (8,0% des Ziel- und 5,0% des Quellverkehrs),
- auf die mittägliche Spitzenstunde ca. 7,4% (6,5% des Ziel- und 8,25% des Quellverkehrs) und
- auf die nachmittägliche Spitzenstunde ca. 6,0% (5,0% des Ziel- und 7,0% des Quellverkehrs)

der Pkw-/Lfw-Fahrten.

Im Ergebnis zu 3. sind

- für die Spitzenstunde nachts ca. 10 Fahrten ( $721 \times 1,3\%$ ),
- für die Spitzenstunde morgens ca. 47 Fahrten ( $721 \times 6,5\%$ ),
- für die Spitzenstunde mittags ca. 54 Fahrten ( $721 \times 7,4\%$ ) und
- für die Spitzenstunde nachmittags ca. 4 Fahrten ( $721 \times 6,0\%$ )

aus Wirtschaftsverkehren des Gebietes anzusetzen.

### Zusammenfassendes Ergebnis

Die Schätzung des Gesamtverkehrsaufkommens ist v.a. von Leistungsfähigkeitsrelevanz für den Anschluss der Erschließungsstraße an die Louis-Escande-Straße und das umgebende Verkehrsnetz. Das gesamte durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) addiert sich aus den vorgenannten Ergebnissen wie folgt:

- Beschäftigtenverkehre: 1092 Fahrten,
- Kunden-/Besucherverkehre: 1.829 Fahrten und
- Wirtschaftsverkehre: 721 Fahrten,

in Summe 3.642 Fahrten in das Gewerbegebiet oder aus dem Gewerbegebiet.

Auf die vorgenannten Zeiten des Tages bzw. der Nacht entfallen:

#### a) Nächtliche Spitzenstunde von 05.00 – 06.00 Uhr

- Beschäftigten-Fahrten: 43
- Kunden-/Besucher-Fahrten: 0
- Wirtschaftsverkehrs-Fahrten: 10

in Summe 53 Pkw-Fahrten, das wäre gleichbedeutend zu "unter ein Pkw pro Minute" und entspricht 1,5% des gebietlichen DTV.

#### b) Morgentliche Spitzenstunde von 07.00 – 08.00 Uhr

- Beschäftigten-Fahrten: 181
- Kunden-/Besucher-Fahrten: 15
- Wirtschaftsverkehrs-Fahrten: 47

in Summe 243 Pkw-Fahrten, das wäre gleichbedeutend zu "vier Pkw pro Minute" und entspricht 6,7% des gebietlichen DTV.

#### c) Mittägliche Spitzenstunde von 13.00 – 14.00 Uhr

- Beschäftigten-Fahrten: 138
- Kunden-/Besucher-Fahrten: 147
- Wirtschaftsverkehrs-Fahrten: 54

in Summe 339 Pkw-Fahrten, das wäre gleichbedeutend zu "fast fünf Pkw pro Minute" und entspricht 9,3% des gebietlichen DTV.

#### d) Nachmittägliche Spitzenstunde von 17.00 – 18.00 Uhr

- Beschäftigten-Fahrten: 81
- Kunden-/Besucher-Fahrten: 262
- Wirtschaftsverkehrs-Fahrten: 44

in Summe 311 Pkw-Fahrten, das wäre gleichbedeutend zu "gut fünf Pkw pro Minute" und entspricht 8,5% des gebietlichen DTV.

Als Spitzenstunde des Tageszeitraums ist insofern die Zeit von 17.00 bis 18.00 Uhr auszumachen. Statistisch gesehen sind 243 der 387 Fahrten (62,7%) dem Quell- und 145 der 387 Fahrten (37,3%) dem Zielverkehr zuzurechnen.

### Verteilung in das umgebende Verkehrsnetz

Plausiblen Annahmen zufolge werden ca. 70% der Ziel- und Quellverkehre die Zufahrtsstraße Louis-Escande-Straße nach Westen bzw. Süden nutzen (typische Richtungen: A 65-Anschluss Süd, B 39 ost- oder westwärts, Weinstraßenzentrum) und nur ca. 30% der Ziel- und Quellverkehre die Louis-Escande-Straße nach Osten bzw.

Nordosten nutzen (typische Richtungen: GI Altenschemel, Haßloch, nördliche Weindörfer).

Dementsprechend wollen in der o.g. Spitzenstunde des Tages von 17.00 bis 18.00 Uhr

- ca. 44 Fahrzeuge von Nordosten kommend das Gewerbegebiet anfahren und
- ca. 102 Fahrzeuge von Südwesten kommend das Gewerbegebiet anfahren bzw.
- ca. 73 Fahrzeuge das Gewerbegebiet Richtung Nordosten verlassen und
- ca. 171 Fahrzeuge das Gewerbegebiet Richtung Südwesten verlassen.

Diese Verkehrsmengen lassen sich erkennbar unproblematisch in das umgebende Verkehrsnetz einspeisen, auch ohne gesonderte Leistungsfähigkeitsbetrachtung für die aufnehmende Louis-Escande-Straße und der daran anschließenden Knotenpunkte.

### 11.3 Schallschutz

Im Zuge der dritten Änderung des Bebauungsplans „Kasernenstraße“ wurde eine schalltechnische Untersuchung (KREBS+KIEFER FRITZ AG (2017): „Schalltechnische Untersuchung, III. Änderung des Bebauungsplanes Kasernenstraße in 67434 Neustadt an der Weinstraße“, Darmstadt) durchgeführt. Das Gutachten untersucht die gewerbelärmabhängigen Auswirkungen der Planung. Im vorliegenden Fall ist der innerhalb des Geltungsbereichs entstehende Gewerbelärm beachtlich. Nach Rücksprache mit dem Gutachter kann auf eine dezidierte Untersuchung des Verkehrslärms verzichtet werden, da wie sich aus der Abschätzung der potentiell entstehenden Straßenverkehrsmengen ableiten lässt (Ziffer 11.2), keine wesentliche Veränderung der verkehrslärmtechnischen Situation in Bezug auf schützenswerte Bereiche zu erwarten ist. Einwirkungen von außen auf das Plangebiet durch vorhandenen Gewerbelärm sind insbesondere im Rahmen der Festsetzungen umliegender Bebauungspläne in gewerbegebietstypischem Maße zulässig. Um Nutzungskonflikten vorzubeugen wurde die Wohnnutzung im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung von Vorhaben in umfeldverträglicher Art und Weise, wozu die Geräuschkontingentierung erfolgte. Darüber hinaus gelten die einschlägigen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan enthält neben den methodischen Bestandteilen insbesondere dezidierte Aussagen zur Identifikation der wesentlichen schalltechnischen Belange und zur Herleitung und Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz. Das Gutachten kann der Anlage zur Begründung des Bebauungsplans entnommen werden. Zudem wird auf den Umweltbericht verwiesen.

### 11.4 Verschattung

Bei Realisierung von Baukörpern und Pflanzungen im Plangebiet ist eine Verschattung angrenzender Bereiche je nach Höhe und Stellung der Baukörper und Verortung sowie Art der Pflanzungen grundsätzlich nicht auszuschließen. Hiervon betroffen sein können dabei in erster Linie die östlich des Plangebiets liegenden Flächen, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt werden. Gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans bzgl. Pflanzungen (Vermeidung wesentlicher negativer Beeinträchtigungen hierdurch), dem Abstand der Baugrenzen zu den Landwirtschaftsflächen (10,50 m zzgl. des planexternen Landwirtschaftsweges) sowie der der Abstufung der Gebäudehöhen im Plangebiet nach Osten ist nicht mit einer relevanten Auswirkung auf die Landwirtschaftsflächen zu rechnen.

### 11.5 Klima

Bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind kleinräumige klimatische Auswirkungen und Veränderungen nicht auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wird

im Umweltbericht zum Bebauungsplan unter anderem unter Zuhilfenahme einer Stellungnahme zum Kaltluftgefährdungspotential (Ökoplana (2017): Stellungnahme zum Kaltluftgefährdungspotential im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets östliche Kasernenstraße in Neustadt an der Weinstraße“, Mannheim) eine Abschätzung der Folgen für die unmittelbar angrenzenden Flächen vorgenommen. Kleinräumige Auswirkungen auf die Luftströmungen und die Fließgeschwindigkeiten können nicht ausgeschlossen werden. Vermutlich werden teilweise höhere, teilweise niedrigere Fließgeschwindigkeiten entstehen. Inwiefern die angrenzenden Landwirtschaftsflächen eine negative Beeinträchtigung erfahren, ist aufgrund der hierbei zu berücksichtigenden diversen Parameter nicht verlässlich möglich. Um der möglichen Gefährdung der landwirtschaftlichen Flächen Rechnung zu tragen, wurden im Osten des Plangebiets die maximal zulässigen Gebäudehöhen verringert und die maximalen Gebäudelängen begrenzt. Zudem leisten die Festsetzungen zu Pflanzungen einen positiven Beitrag zur kleinklimatischen Situation. Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und der gutachterlichen Stellungnahme verwiesen.

### 11.6 Ver- und Entsorgung

Die Gebietsversorgung mit den üblichen Medien kann unter Nutzung und/oder Wertweiterung der bestehenden Anlagen sichergestellt werden.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wurde ein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erstellt und mit den zuständigen Behörden und Stellen abgestimmt. Im Zuge von Bodenbegutachtungen wurde an mehreren Stellen im Plangebiet auch die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds untersucht. Die Böden im Plangebiet sind teilweise aufgefüllt und dort oberflächennah nur schwach durchlässig, in Teilen sogar bis sehr schwach durchlässig, was in den für Versickerung des Niederschlagswassers erforderlichen Bereichen z.T. große Bodenaustausche erforderlich macht. Auch aus diesem Grund soll die Niederschlagswasserbewirtschaftung über eine zentrale öffentliche Anlage im Süden des Plangebiets erfolgen. Zudem nähme eine breitflächigere Versickerung deutliche größere Flächen in Anspruch, was im Sinne der Gewerbegebietsentwicklung vermieden werden soll.

Die Ableitung des Schmutzwassers soll über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal in Anschluss an die bestehende Kanalisation in der Speyerdorfer Straße und von dort zur Kläranlage erfolgen.

Insbesondere bzgl. der Gebietsentwässerung sind die entsprechenden konkreten Nachweise einer sach- und fachgerechten Umsetzung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben usw. zu erbringen und frühzeitig mit dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße bzw. der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

## 12 Planverfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfolgt im Regelverfahren unter Durchführung einer Umweltprüfung. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße teilweise geändert (Flächennutzungsplan-Teiländerung „Kasernenstraße Ost“). Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

- 17.09.2015  
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats über den Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung und Erweiterung im Stadtbezirk 32 und im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- 08.09.2016  
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- 03.02.2017 – 17.02.2017

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung,

- 17.01.2017 – 10.02.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. 4 Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung.

Der Aufstellungsbeschluss des Verfahrens wurde unter dem Titel „Kasernenstraße III. Änderung und Erweiterung“ gefasst. Im Vergleich hierzu wurde das Plangebiet in der Fassung des Bebauungsplan-Vorentwurfs verkleinert und der Bebauungsplan in „Kasernenstraße“ III. Änderung umbenannt, da keine Erweiterungsflächen mehr überplant werden. Ebenso liegt der Geltungsbereich demnach ausschließlich im Bereich der Kernstadt. Der direkte Zugriff auf die ehemals eingeplanten Weinbergflächen (ca. 1 ha im Osten des Plangebiets) gelang aufgrund langfristiger Pachtverhältnisse nicht. Durch die Verkleinerung ist das Plangebiet in Gänze im Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße, was eine zügige Entwicklung begünstigt und dabei bodenordnerische Maßnahmen unter Einbeziehung Dritter entbehrlich macht. Zur Entwurfsfassung erfolgte eine geringe Vergrößerung des Plangebiets im Nordosten um ca. 13 qm (Flurstück 2833/11). Auch diese Fläche gehört der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

### 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, z.B. zur Erschließung und zum Eingriffsausgleich sowie jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen.

Vermeidbare Kosten zu Lasten der Allgemeinheit sind 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.
- DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung.
- DIN 45691 Geräuschkontingentierung.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).
- 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 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) 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 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) 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 14. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) 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 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).
- 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).
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAz AT 08.06.2017 B5).
- 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) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), mehrfach geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 296).

## 15 Anlagen

- Auszüge aus ASAL Ingenieure GmbH (1994): „Erfassung potentieller Kontaminationen auf Konversionsflächen – Bericht zur Erhebung und Bewertung der Liegenschaft Kaserne-Turenne, Kasernenstraße 17, 67433 Neustadt an der Weinstraße“, Kaiserslautern.

- Auszüge aus Ingenieurbüro Rode GeoConsult GmbH (2001): „Gefahrerforschung durch Sondierungen und Analysen auf dem Gelände der ehemaligen Nachrichten-Kaserne (Turenne), Neustadt a. d. W., Kasernenstr. 17“, Hochspeyer.
- IBES Baugrundinstitut GmbH (2016): „Erschließung Gewerbegebiet Kasernenstraße III Neustadt Weinstraße/ Lachen-Speyerdorf“, Neustadt an der Weinstraße.
- IBES Baugrundinstitut GmbH (2016): „Aktenvermerk AV01 - Erschließung Gewerbegebiet Kasernenstraße III Neustadt Weinstraße/ Lachen-Speyerdorf“, Neustadt an der Weinstraße.
- ifa cosult GmbH (2017): „Erschließung des Gewerbegebiets „Kasernenstraße“ (Niederschlagsentwässerung), Neustadt an der Weinstraße.
- KREBS+KIEFER FRITZ AG (2017): „Schalltechnische Untersuchung – III. Änderung des Bebauungsplanes Kasernenstraße in 67433 Neustadt an der Weinstraße“, Darmstadt.
- Ökoplane (2017): Stellungnahme zum Kaltluftgefährdungspotential im Umfeld des geplanten Gewerbegebiets östliche Kasernenstraße in Neustadt an der Weinstraße“, Mannheim.
- Planungsbüro LAUKHUF (2017): „Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung nach § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung“, Heilbronn.
- Planungsbüro LAUKHUF (2017): „Umweltbericht inkl. Fachbeitrag Nachturschutz zum Bebauungsplan „Kasernenstraße“ III. Änderung, Heilbronn.
- R. Hinkelbein (2016): „Luftbilddauswertung auf Kampfmittelbelastung Louis-Escande-Straße, Bebauungsplan Kasernenstraße Neustadt an der Weinstraße“, Filderstadt.

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Hans Georg Löffler  
Oberbürgermeister