



Stadt Neustadt an der Weinstraße

**Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes  
„Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“ im Stadtbezirk Nr. 26**

Planstand: 02.10.2017

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Birgit Roeßing (FH)  
Dipl.-Geogr. Holger Fischer, Stadtplaner AKH

**Inhalt**

1	Vorbemerkungen .....	4
1.1	Veranlassung und Planziel .....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Verfahren .....	7
1.4	Übergeordnete Planungen.....	8
1.4.1	Raumordnung und Landesplanung .....	8
1.4.2	Flächennutzungsplanung.....	9
2	Inhalt und Festsetzungen .....	9
2.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
2.4	Zahl der zulässigen Wohnungen .....	14
2.5	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....	14
2.6	Grünflächen.....	14
2.7	Sonstige Festsetzungen .....	14
2.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	15
3	Verkehrerschließung.....	16
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange .....	18
4.1	Eingriffsregelung .....	18
4.2	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	18
4.3	Artenschutz .....	18
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz .....	19
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/ Baugrund.....	20
7	Kampfmittel.....	21
8	Immissionsschutz .....	21
9	Denkmalschutz .....	22
10	Sonstige Infrastruktur.....	23
11	Bodenordnung .....	26
12	Städtebauliche Vorkalkulation .....	26
13	Anhang.....	27

## Anlagen

- Planungsbüro Holger Fischer, 35440 Linden: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung“, Stand: 02.10.2017
- Planungsbüro Holger Fischer: Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG, Anlage 1, Ziffer 18.8, Stand 02.10.2017
- Ehrenberg Landschaftsplanung, 67659 Kaiserslautern: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 27.07.2017
- R. Hinkelbein, 70794 Filderstadt: Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Stand 30.08.2016
- Winfried Steinert, Büro für Schallschutz, 35606 Solms: Immissionsgutachten, Stand 28.09.2017
- R+T Ingenieure, 64293 Darmstadt: Verkehrsuntersuchung, Stand 11/2016 (und Aktualisierung 08/2017)
- Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH, 35578 Wetzlar: Sanierungskonzept, Stand 02.10.2017
- Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH, 35578 Wetzlar: Statusbericht Grundwasser vom 27.06.2017
- Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH, 35578 Wetzlar: HistE 1999 – 2016 (18.07.2017)
- Scheuermann und Martin, Vorplanung Entwässerungskonzept, 09/2017
- Stadt + Handel: „Verträglichkeitsanalyse für die Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Süd Marktes“, Stand 23.08.2017

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

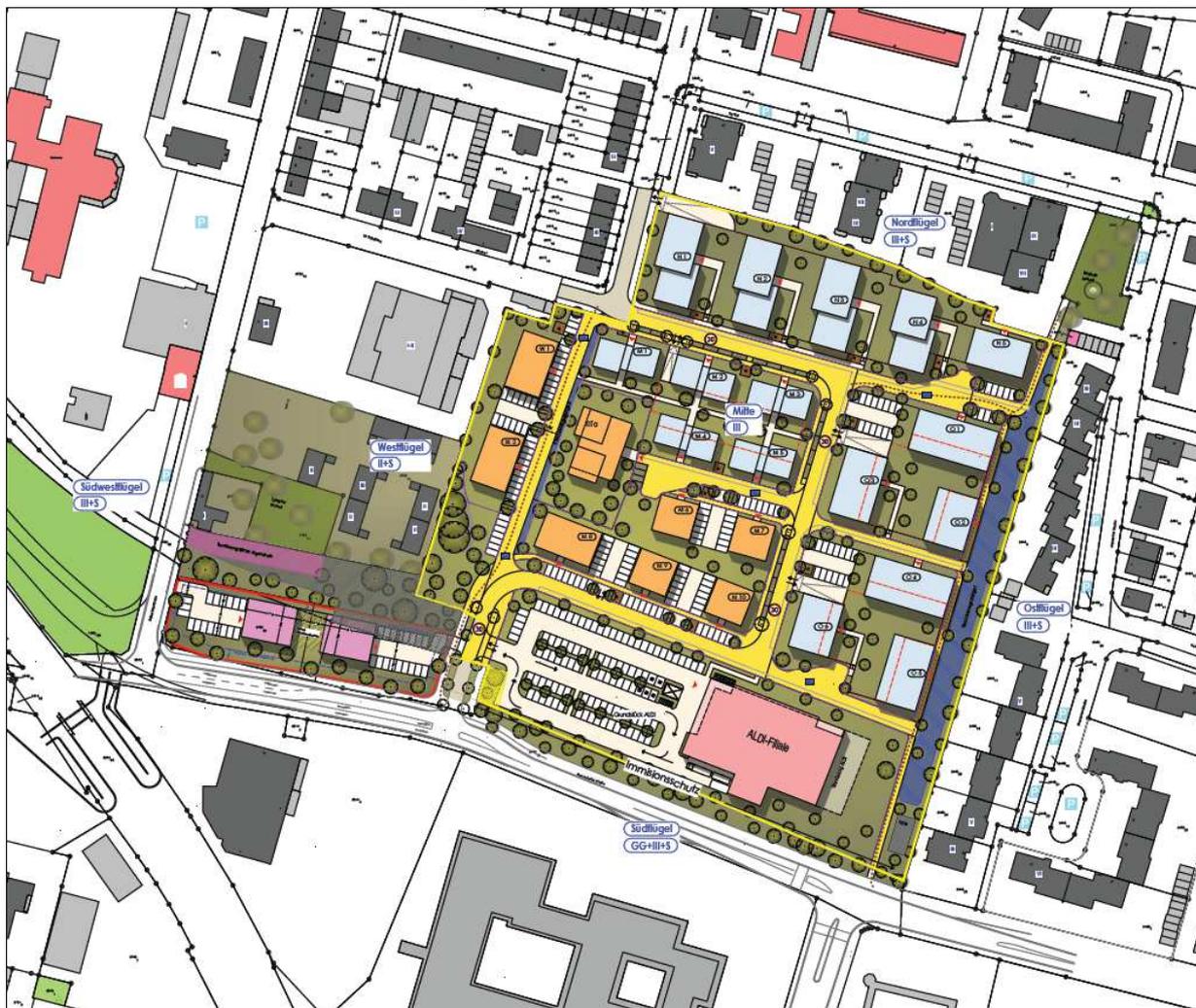
Der Eisenbahnknoten südöstlich der historischen Altstadt dokumentiert noch heute die Bedeutung des damals vorherrschenden Transportmittels für die Entwicklung des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße. Mit den Veränderungen im Modal Split hin zum Lkw nahm die Bedeutung schienengebundener Standorte ab. So befindet sich auch in Neustadt an der DB Strecke Landau-Ludwigshafen eine Gewerbebrache. Während die Industriegleise schon vor vielen Jahren bis auf eines zurückgebaut wurden, wurde der Gewerbestandort von dem hier vormals ansässigen Hersteller von Industrieverpackungen (SULO) erst am 31.08.2014 aufgegeben.

Der Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“ aus dem Jahr 2002 weist entsprechend der damaligen Nutzung den Gewerbestandort und den westlich anschließenden Schlachthof als Gewerbegebiet und zur Speyerdorfer Straße hin als Industriegebiet aus. Nur im Norden ist zur Wohnbebauung Spitalbachstraße ein kleineres Mischgebiet festgesetzt.

Der am 24.07.2014 als Satzung beschlossene Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“ I. Änderung widmet das Schlachthofgelände in ein Mischgebiet um. Hier wurden im südlichen Teil Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf errichtet. Bis zur verlängerten Industriestraße schließt sich ein eingeschränktes Gewerbegebiet an, um dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz Rechnung zu tragen, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Da sich auch im Norden und Osten Wohnbebauung - stadtbildprägend sind hier Geschosswohnungsbauten aus der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts - anschließt, bietet sich gerade auch im Hinblick auf den Vorrang der Innenentwicklung als Folgenutzung für das vormalige Werksgelände in dessen nördlichem Teil die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für Reihenhäuser, Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser an. Im Übergang zu der weiterhin einer gewerblichen Nutzung vorbehaltenen Fläche entlang der Speyerdorfer Straße wird ein Mischgebiet festgesetzt. Im Fokus der gewerblichen Nutzung steht hier die Verlagerung des derzeit auf der gegenüberliegenden Seite der Stadtkreisstraße K 1 ansässigen Lebensmitteldiscounters, um diesen an die Wohnbebauung heranzurücken und seine Erreichbarkeit insbesondere auch für die fußläufige Bevölkerung zu verbessern: die vielbefahrene Speyerdorfer Straße muss zukünftig nicht mehr gequert werden. Das anschließende Mischgebiet bietet die Möglichkeit zur Ansiedlung vorzugsweise kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsanbieter, die ihre Kunden sowohl in den angrenzenden wohngenutzten Quartieren finden als auch von der Nähe zu dem Nahversorger profitieren können.

Mit einer angestrebten Aufteilung von 50% Wohnen, 25% Mischnutzung und 25% gewerblicher Nutzung formuliert der Bebauungsplan ein ausgewogenes und der Lage in der Stadt angemessenes Spektrum zulässiger Nutzung für die gewerbliche Konversionsfläche.

**Städtebaulicher Entwurf SULO-Gelände (Stand: Juli 2017)**

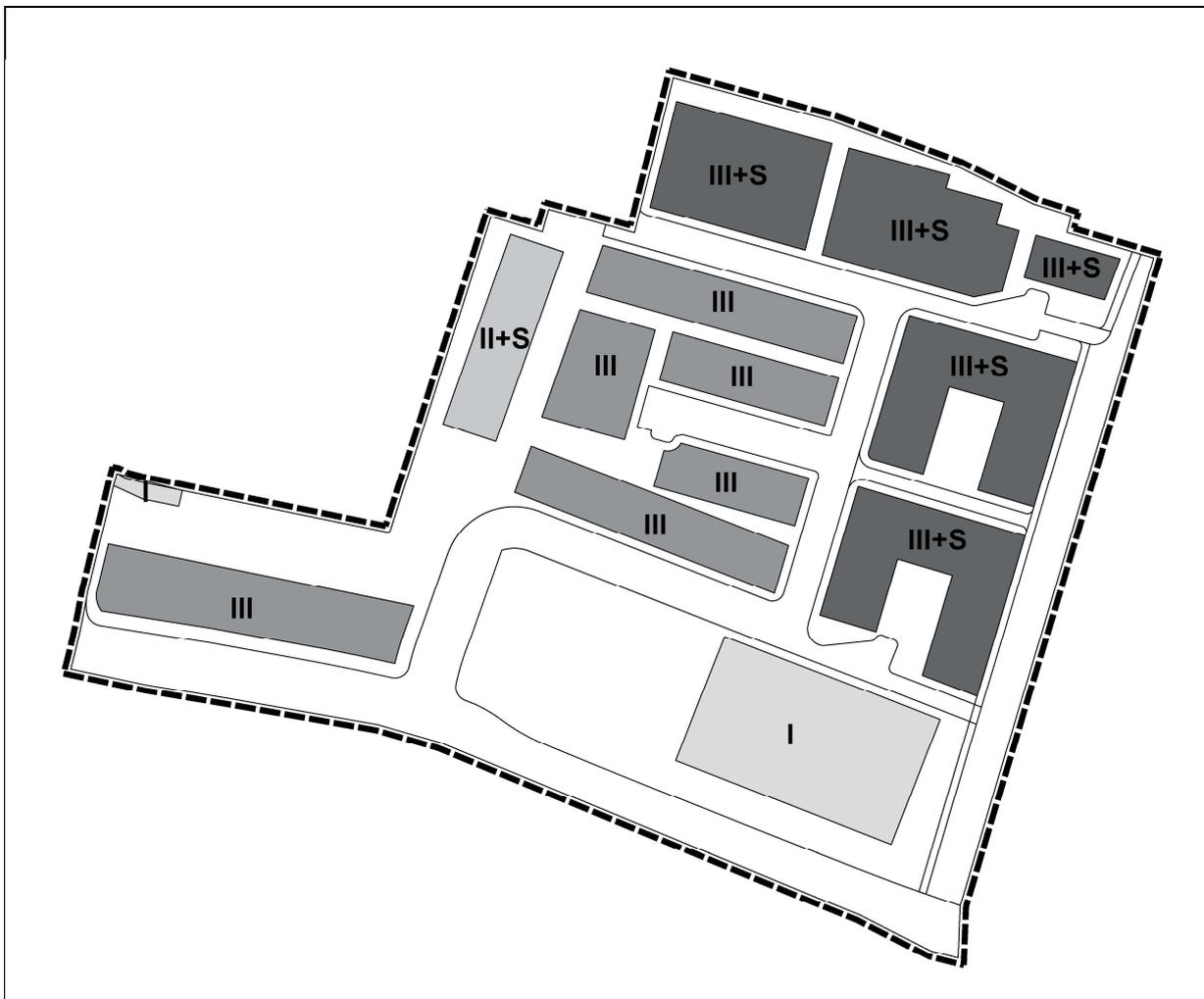
Quelle: Architekturbüro Feldmann, Gießen

Der städtebauliche Entwurf sieht einen Abzweig in Höhe der früheren Grundstückszufahrt, die vordem Teil der Industriestraße war, von der Speyerdorfer Straße vor. Im Gegensatz zu dem geradlinigen Verlauf der Industriestraße schwenkt die innere Erschließung zunächst nach Nordosten ab, um dann U-förmig durch das neue Quartier verlaufend in Höhe der früheren Werkszufahrt Im Schelmen / Industriestraße wieder in das bestehende Netz einzumünden. Den früheren Verlauf der Industriestraße spiegelt eine Anliegerstraße wieder, die von Süden her kommend vor der Straße Im Schelmen in einer Wendeanlage endet. Ziel dieser Straßenführung ist es, die Entstehung von Schleichverkehren parallel zur Schlachthofstraße zu vermeiden.

Die Vermeidung von Durchgangsverkehr dient auch der Sicherung der Wohnstandortqualität. Hierzu trägt u.a. auch der mittig angeordnete Kindergarten bei.

Die Rahmenbedingungen für das Maß der baulichen Nutzung formuliert die umliegende Bebauung: Die Wohnbebauung südlich des Schlachthofes weist zwei bis drei Vollgeschosse auf. Die Bebauung Schelmen/Industriestraße zeigt drei bis vier Vollgeschosse. Nordöstlich folgen Mehrfamilienhäuser mit bis zu neun Vollgeschossen. Im Osten begrenzt die Kettenbebauung entlang der Allensteiner Straße mit drei bis fünf Vollgeschossen das ehemalige Werksgelände. Hieran anlehnend soll die Randbebauung des neuen Quartiers ebenfalls bis zu vier Geschosse - drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss - aufweisen dürfen, während im mittleren Bereich maximal drei Vollgeschosse und bei der geplanten

Reihenhausbebauung im Westen maximal zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss errichtet werden dürfen. Diese Abstufung öffnet das Quartier nach Westen d.h. zur Nachmittagssonne hin und ist damit ein weiterer Garant für die angestrebte hohe Wohnqualität.



Diese sichert auch die randlichen Grünflächen, innerhalb derer gleichermaßen auch Kleinbiotope und Versickerungsanlagen angelegt werden sollen. Anzusprechen bleibt das Baufeld der Stadt im Südwesten. Hier sollte nach dem Bebauungsplan "Schlachthof-Speyerdorfer Straße" zwischen dem Industriegleis im Norden und der Speyerdorfer Straße im Süden eine neue Anbindung der Schlachthofstraße an die K1 entstehen – die Planung ist jedoch mittlerweile durch die Konzeption der neuen „Winzinger Spange“ überholt. Das jetzt zur Ausweisung gelangende Bau Feld kann sowohl von der Zufahrt zu dem neuen Quartier als auch von der Schlachthofstraße aus angefahren werden und empfiehlt sich für gewerblich genutzte Gebäude, so dass hier ein Gewerbegebiet zur Ausweisung gelangt.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Kernstadt und umfasst das ehemalige Werksgelände eines Herstellers von Industrieverpackungen (SULO), das gemeinsam mit dem westlich angrenzenden Schlachthof und den Stadtwerken jenseits der Schlachthofstraße vormals ein durch Bahnanlagen erschlossenes Gewerbe- und Industriegebiet darstellte. Heute grenzen ganz oder teilweise dreiseitig Wohnnutzungen an, was auch die Vorlage zur Ausweisung des vorgesehenen Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes darstellt.

Die Größe des Plangebietes beträgt 5,87 ha. Hiervon entfallen auf das

Allgemeine Wohngebiet	1,43 ha
Mischgebiet	1,20 ha
Gewerbegebiet	0,33 ha
Sondergebiet für den Nahversorger	0,84 ha
Straßenverkehrsflächen	1,19 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,15 ha
Grünflächen	0,71 ha
Ver- und Entsorgungsanlagen	0,02 ha

Der Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“ II. Änderung ersetzt mit seinem Inkrafttreten für seinen räumlichen Geltungsbereich den Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße“ und dessen I. Änderung.

### 1.3 Verfahren

Der Bundesgesetzgeber hat 2007 für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, ein sog. beschleunigtes Verfahren eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen sind vorliegend schon unter Hinweis auf die Gewerbebranche im Bereich des früheren Werksgeländes gegeben.

Ein Bebauungsplan darf aber nur im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die max. zulässige Grundfläche i.S. § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Dies ist vorliegend der Fall: die anrechenbare Grundfläche umfasst insgesamt 19.700 m<sup>2</sup>.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Liste UVP-pflichtiger Vorhaben befindet sich in Anlage 1 zum UVPG. Maßgeblich ist hier die Ziffer 18.7. Hiernach ist eine allgemeine Vorprüfung erforderlich beim Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für das im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundflächen von insgesamt 20.000 -100.000 m<sup>2</sup>. Ab 100.000 m<sup>2</sup> ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplangebietes und nimmt keinen Außenbereich in Anspruch. Zudem bleibt die festgesetzte Größe der Grundflächen unterhalb 20.000 m<sup>2</sup>. Es bedarf weder einer Umweltverträglichkeitsprüfung noch einer allgemeinen Vorprüfung.

Bei dem Nahversorger handelt es sich zwar um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschoßfläche von über 1.200 m<sup>2</sup>, für den es nach Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG einer allgemeinen Vorprüfung bedarf. Diese hat aber gezeigt, dass von dem Nahversorger – und nur dieser ist hier als Vorhaben zu bewerten – keine Auswirkungen ausgehen, die die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der

europäischen Vogelschutzgebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen. Schutzgebiete i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Damit kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB könnte abgesehen werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt regelmäßig durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von dem Angebot der Begrenzung der Öffentlichkeitsbeteiligung auf eine Offenlage macht die Stadt Neustadt an der Weinstraße aber keinen Gebrauch. Vielmehr erfolgt eine zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung analog dem Regelverfahren.

## **1.4 Übergeordnete Planungen**

### **1.4.1 Raumordnung und Landesplanung**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (Bestand) dar. Dies begründet sich in der vormaligen Nutzung des SULO-Geländes als gewerblich genutzte Fläche. Diese Nutzung wird seit 2014 nicht mehr ausgeübt. Da gemäß Z 1.4.1.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung durch die Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale hat, geht die Stadt Neustadt an der Weinstraße – auch nach Abstimmungsgesprächen mit der SGD Süd – davon aus, dass der Bebauungsplan keinen Dissens mit den Zielen der Raumordnung begründet. Verwiesen sei im Übrigen auf die kommunale Innenentwicklungskonzeption aus dem Jahr 2009.

Die Weiterführung einer Siedlungsfläche „Gewerbe“ würde an dieser Stelle auch Nutzungskonflikte begründen, da gewerbe- und industriegebietspflichtige Betriebe auf Ebene der Anlagengenehmigung nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes ggf. mit umfangreichen Auflagen zum Schutz der bereits vorhandenen Wohnbebauung rechnen müssten, die möglicherweise auch schon für die Aufgabe des Standortes durch SULO mit ausschlaggebend waren. Nach Norden und Osten grenzen ans Plangebiet umfangreiche Wohnbauflächen an, nach Westen die Mischbauflächen des ehemaligen Schlachthofes (heute Zerlegebetrieb) mit Sinti-Wohnprojekt und Jugendcafé. Die Umwidmung der Fläche zum Wohnen würde zu einer Homogenisierung des Stadtteils führen und eine sinnvolle Abpufferung zwischen Stadtwerke-Gelände (Gewerbegebiet), Schlachthof-Areal (Mischgebiet) und ehemaligem SULO-Gelände bedeuten.

Bei der Diskussion der Ziele und Grundsätze der Raumordnung bedürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben wie die vorliegend geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters regelmäßig der besonderen Würdigung. Die „Verträglichkeitsanalyse für die Verlagerung und Erweiterung des Aldi-Süd Marktes“ von Stadt + Handel, Stand 23.08.2017, hat die möglichen Auswirkungen untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass das Planvorhaben mit einer rechnerischen Kaufkraftabschöpfung von 49-50% überwiegend der Nahversorgung dient und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich um die Verlagerung eines Bestandsbetriebes von einem städtebaulich nicht integrierten an einem städtebaulich integrierten Standort handelt sowie der räumlichen, qualitativen und quantitativen Verbesserung der Nahversorgung als kongruent zu den Zielvorstellungen des städtischen Einzelhandelskonzeptes 2012 bezeichnet werden kann.

Die Verträglichkeitsanalyse nimmt auch eine Einordnung des Erweiterungs- und Verlagerungsvorhabens in den Einheitlichen Regionalplan Rhein Neckar vor. Auch hier gelangen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit den einschlägigen Vorgaben des Einheitlichen Regionalplanes kongruent ist. Die Verträglichkeitsanalyse ist Bestandteil dieser Begründung, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung der einzelnen Untersuchungsschritte, der Ergebnisfindung und der Ergebnisse verzichtet werden kann.

### 1.4.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße, wirksam seit dem 24.09.2005, stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche, nördlich und östlich als gemischte Baufläche und südlich als Grünfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan „Schlachthof-Speyerdorfer Straße II. Änderung“ im Wege der Berichtigung an dessen Festsetzungen angepasst.

## 2 Inhalt und Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planzieles gelangen ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO, ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO, ein Gewerbegebiet i.S. § 8 BauNVO und ein Sondergebiet i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO zur Ausweisung.

**Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Damit sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Der Ausschluss geschieht im Hinblick auf das Angebotsdefizit an Grundstücken für die Errichtung von selbstgenutztem Wohneigentum im Geschosswohnbau in der Kernstadt von Neustadt an der Weinstraße.

**Mischgebiete** dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Unter Anwendung der Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO werden die sich aus den Bestimmungen der BauNVO ergebenden Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (sowohl allgemein als auch ausnahmsweise) für unzulässig erklärt. In Ergänzung werden auch Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind, von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Der Ausschluss der vorangehend genannten Nutzungen begründet sich zum einen in dem Flächenbedarf der Nutzungen, zum anderen aber auch in dem städtebaulichen Umfeld des Mischgebietes, welches zu großen Anteilen durch Wohnbebauung geprägt ist und insofern im Vorfeld bereits Nutzungskonflikte auszuschließen sind.

Im Hinblick auf die Sicherstellung einer den städtebaulichen Zielvorstellungen nicht zuwiderlaufenden Einzelhandelsentwicklung wird im Übrigen festgesetzt: Einzelhandelsbetriebe mit „innenstadtrelevantem“ oder „innenstadt- und nahversorgungsrelevantem“ Sortiment im Sinne der Sortimentsliste der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ vom 25.10.2011 sind unzulässig. Die Sortimentsliste ist dieser Begründung im Anhang beigefügt.

**Gewerbegebiete** dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Von den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. In Ergänzung werden auch Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sowie jedwede Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem oder erotischem Charakter ausgerichtet sind, von der Zulässigkeit ausgenommen. Im Hinblick auf die Sicherstellung einer den städtebaulichen Zielvorstellungen nicht zuwiderlaufenden Einzelhandelsentwicklung wird im Übrigen festgesetzt: Einzelhandelsbetriebe mit „innenstadtrelevantem“ oder „innenstadt- und nahversorgungsrelevantem Sortiment“ im Sinne der Sortimentsliste der

„Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ vom 25.10.2011 sind ausgeschlossen. Die Begründung für deren Ausschluss entspricht dem des Mischgebietes.

**Sondergebiet:** Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mehr als nur unwesentlich auswirken können, sind außer in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) nur in für sie festgesetzten Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig.

Der Schwellenwert, ab dem solche Auswirkungen regelmäßig anzunehmen sind, liegt gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bei 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> überschreitet.

In einem Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird an der Speyerdorfer Straße ein Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen. Innerhalb des Sondergebietes ist ausschließlich ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.250 m<sup>2</sup> zulässig. Die raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen wurden untersucht, sie stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie Vorgaben zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Es gilt eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete, eine GRZ = 0,6 für die Mischgebiete, eine GRZ = 0,8 für Gewerbegebiete die sich damit an den zulässigen Obergrenzen der Verdichtung in den jeweiligen Baugebietstypen orientiert. Diese Festsetzung folgt im Hinblick auf die Erreichung einer dem Standort angemessenen Urbanität und dokumentiert im Übrigen den Anspruch auf eine Nachverdichtung im Innenbereich im Rahmen des zulässigen Umfangs. Für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel wird eine GRZ = 0,5 festgesetzt. Durch die vorgenommene Festsetzung wird die zulässige Obergrenze der Verdichtung nicht voll ausgeschöpft. Es ermöglicht jedoch eine Bebauung, die für die Errichtung eines modernen und zeitgemäßen Lebensmittelmarkts notwendig ist.

Auf die sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergebenden Überschreitungsregel bis zu max. 50 % der festgesetzten Grundfläche für Stellplätze, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche wird verwiesen.

Ergänzend hierzu wird für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden darf. Dies begründet durch die geplante Nutzung (Lebensmittelmarkt), die aufgrund ihrer Eigenart einen regelmäßig hohen Stellplatzbedarf aufweist.

Darüber hinaus wird für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 und 2 festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden darf. Die zusätzliche Überschreitung durch die genannten baulichen Anlagen begründet sich insbesondere durch die Schaffung von Mehrfamilienhäusern und der damit verbundene

Stellplatzbedarf. Dieser soll weitestgehend durch die Anlage von Tiefgaragen gedeckt werden, um die Grundstücksflächen weitestgehend von oberirdischen Stellplatzanlagen freizuhalten. Hierdurch können die Freiflächen durch gärtnerisch angelegte Grünflächen genutzt werden, was die Attraktivität der Aufenthaltsqualität, einhergehend mit der Wohnqualität im Wohnquartier steigern wird. Die Überschreitungsfestsetzung gilt auch für solche Tiefgaragen, die das durchschnittliche anstehende Geländeniveau nicht mehr als 1,0 Meter überschreiten. Auch für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 4 (4a / 4b) soll der Stellplatzbedarf der zulässigen Nutzungen in Form von Tiefgaragen, insbesondere von denen, die maximal 1,0 Meter über die Geländeoberfläche herausragen, gedeckt werden, so dass dies klarstellend im Bebauungsplan festgesetzt wird.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundfläche sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse reicht die zulässige Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 im Wohngebiet bis GFZ = 1,2 im Mischgebiet. Für das Gewerbegebiet ergibt sich eine GFZ = 2,4 und für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel eine GFZ = 0,6.

### **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)**

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend des in Kap. 1.1 dargelegten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes festgesetzt. Demgemäß gelten für die Baugebiete mit den lfd. Nr. 1, 2 und 4 max. II – III Vollgeschosse, für das Gebiet mit der lfd. Nr. 3 gelten zwingend II Vollgeschosse als zulässig. Im Bereich des Mischgebietes mit der lfd. Nr. 5 wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf Z = I festgelegt. Das Gebiet ergänzt das im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet und soll als dessen Erweiterung fungieren. Des Weiteren wird für das Baugebiet mit der lfd. 6 die Zahl der Vollgeschosse auf Z = III festgesetzt. Die Festlegung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel (Baugebiet Nr. 7) auf Z = I erfolgt anhand der für die Nutzung üblicherweise vorgenommene Ausführung in eingeschossigen Bauart.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Da eine Höhenbegrenzung zur Integration der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bedeutsam ist, beinhaltet der Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Festsetzungen zur zukünftigen Höhenentwicklung der geplanten Bebauung.

Damit sich die künftige Bebauung in die Baustuktur des Planumfeldes einfügt, erfolgt die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante Gebäude absolut in Meter über Normalnull. Diese wird entsprechend der dargelegten städtebaulichen Konzeption gestaffelt festgelegt. Für die geplante Randbebauung des neuen Quartiers beträgt die zulässige Gebäudehöhe im Allgemeinen Wohngebiet 145,0 m üNN und ermöglicht so eine Bebauung bis zu vier Geschosse (drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie. Für den mittleren Bereich (maximal drei Vollgeschosse) wird die zulässige Gebäudehöhe auf 143,5 m üNN festgesetzt und für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 3 im Westen auf 143,5 m üNN (maximal zwei Vollgeschosse plus Staffelgeschoss). Für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gilt eine maximale Oberkante Gebäude von 142,5 m üNN und für das Gewerbegebiet mit der lfd. Nr. 6 max. 146,0 m üNN. Eine Überschreitung der Oberkante Gebäude durch technische Aufbauten wie Antennen ist zulässig.

Für das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 5 erfolgt analog des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Schlachthof Speyerdorfer Straße I. Änderung“ eine Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe absolut in Meter über Normalnull. Die maximale Traufhöhe wird demnach auf 139,5 m üNN und die maximale

Firsthöhe auf 141,5 m üNN festgesetzt. Auch hier gilt, dass eine Überschreitung der Firsthöhe durch technische Aufbauten wie Antennen zulässig ist.

Ergänzend zur Festlegung der Höhen baulicher Anlagen werden sowohl im Bereich des Sondergebietes großflächiger Lebensmittelmarktes, als auch im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der nördlich angrenzenden Planstraße aufgrund der vorhandenen Topographie und der hierdurch entstehenden Notwendigkeit der Geländeauffüllung Sollhöhen durch Eintragung in der Plankarte festgesetzt. Des Weiteren wird textlich festgesetzt, dass die Höhenlage gemäß Eintrag in der Planzeichnung herzustellen ist; Abweichungen um bis zu 0,50 m sowie Abböschungen sind zulässig. Gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen sowie sonstigen festgesetzten Flächen ist eine Anpassung an die dortige Geländeoberkante durch An- und Abböschungen zulässig.

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Baugebiete der lfd. Nr. 1 bis 4 gilt die abweichende **Bauweise**, nach der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 35 Meter errichtet werden dürfen. Keine Festsetzung erfolgt bei der Bauzeile entlang der Speyerdorfer Straße, da in dem Gewerbegebiet Baukörper mit einer Länge von über 50 Meter nicht ausgeschlossen werden sollen, da diese auch als Schallschirm gegenüber den rückwärtig angrenzenden Wohnbaugrundstücken dienen können.

Für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel wird ebenfalls keine Bauweise bestimmt. Diese ergibt sich abschließend anhand der in der Plankarte ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche. Das Mischgebiet mit der lfd. Nr. 5 dient als Erweiterung des im rechtskräftigen Bebauungsplan „Schlachthof Speyerdorfer Straße I. Änderung“ ausgewiesenen Mischgebietes, für welches keine Bauweise festgelegt ist. Hieraus folgend wird auch im vorliegenden Bebauungsplan von der Aufnahme einer Bauweise in diesem Bereich abgesehen.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch die Ausweisung von Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Die Baugrenzen spiegeln dabei das städtebauliche Konzept gemäß Darstellung in Kap. 1.1 wider und sichern zum einen die gewünschte städtebauliche Struktur. Zum anderen sind sie aber auch so großzügig konzipiert, dass sie im gebotenen Umfang individuellen Bedürfnissen bei der Platzierung des Gebäudes auf dem Baugrundstück Rechnung tragen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Erker und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der LBauO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,0 m zur Nachbargrenze hineinreichen. Die Einhaltung der Abstandsbestimmungen nach Landesbauordnung ist auf der nachfolgenden Genehmigungsebene darzulegen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie haben einen Mindestabstand von 5,0 m zur erschließenden Straßenverkehrsfläche einzuhalten. Überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Klarstellend wird in den textlichen Festsetzungen ferner bestimmt, dass Tiefgaragen mit ihren Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für diesen Nutzungszweck gekennzeichneten Fläche zulässig sind. Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

## 2.4 Zahl der zulässigen Wohnungen

Bedingt durch die vom Geschosswohnungsbau geprägte nähere Umgebung des Plangebietes kann auf eine Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude verzichtet werden. Lediglich für die Baugebiete mit der lfd. Nr. 2, 3 und 4a wird zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 6 Wohnungen zulässig sind.

## 2.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Im Hinblick auf das Ziel, nicht nur eine städtebauliche, sondern auch eine ökologische Aufwertung des Plangebietes und eine angemessene Durchgrünung zu erreichen, werden folgende eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Oberirdische PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Rad- und Gehwege sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- Je Symbol ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern und zu 1/3 aus Bäumen anzupflanzen.
- Je 350 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken in den Gebieten mit der lfd. Nr. 2 ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- Durchgrünung der Stellplätze mit einer Dichte von einem Baum je 6 oberirdische Stellplätze.
- Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung. Dies gilt auch für Tiefgaragen, die das durchschnittliche anstehende Geländeniveau nicht mehr als 1,0 Meter überschreiten.
- Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen.

## 2.6 Grünflächen

Zur Steigerung der Wohnqualität im Umfeld der geplanten Bebauung setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Darüber hinaus ist zur Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage mit Versickerungsanlagen festgesetzt sowie entlang der Speyerdorfer Straße eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün.

## 2.7 Sonstige Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan besteht die planerische Absicht neben einer Mischnutzung und gewerblicher Nutzung insbesondere Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten. Hierdurch sollen die wertvollen Bauflächen auf der gewerblichen Konversionsfläche hauptsächlich zur Deckung des vorherrschenden Wohnraumbedarfs genutzt werden. Damit sich das künftige Wohnquartier in die Umgebungsbebauung einfügt, bedarf es einer zulässigen Höhenbegrenzung. Hieraus folgend besteht die städtebauliche Notwendigkeit, die über der Geländeoberfläche künftig herausragenden Baukörper optimal für Wohnzwecke auszunutzen. Daher wird vorliegend festgesetzt, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden das durchschnittliche anstehende Geländeniveau um nicht mehr als 1,0 m überschreiten dürfen. Darüber hinaus erfolgt die Festsetzung auch unter gestalterischen Gesichtspunkten, da Garagengeschosse die über der Geländeoberfläche hergestellt werden, häufig analog eines Sockels optisch bzw. farblich von der Gebäudefassade abgesetzt wird, was nicht den vorliegenden städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht. Die Begrenzung auf 1,0 m über dem Geländeni-

veau ist mit einem Sockel vergleichbar und führt zu einem homogenen Erscheinungsbild der künftigen Bebauung.

## **2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. den einschlägigen Bestimmungen des § 88 LBauO finden die nachfolgend wiedergegebenen Gestaltungsvorschriften Eingang in den Bebauungsplan. Diese verfolgen das Ziel, einen gestalterischen Rahmen für eine hohe städtebauliche Qualität zu setzen und damit die das Stadtbild negativ beeinträchtigenden Entwicklungen bereits im Vorfeld auszuschließen.

### **Dachgestaltung**

Im Vollzug des Bebauungsplanes soll ein Quartier entstehen, das durch eine moderne und zeitgemäße Bebauung geprägt ist. Hiernach weist diese Bebauung häufig eine Dachgestaltung als Flachdach oder flach geneigtes Pultdach in Verbindung mit Staffelgeschossen auf. Hieraus folgend enthält der vorliegende Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Vorschriften zur Dachgestaltung. Demnach gilt für die Gebiete mit der lfd. Nr. 1, 2, 3 und 4: Zulässig sind Flach- und Pultdächer bis max. 10°. Zur Dacheindeckung ist ausschließlich eine extensive Begrünung zulässig. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die Festsetzung nur für die Dacheindeckung des Staffelgeschosses. Darüber hinaus wird für die Gebiete mit der lfd. Nr. 6 und 7 bestimmt, dass ausschließlich Flach- und Pultdächer bis max. 10° zulässig sind. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der bestehenden Bebauung und der innerörtlichen Lage des Plangebietes zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und des Straßen- und Ortsbildes beitragen.

### **Fassadengestaltung**

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes der geplanten Bebauung gilt für die Gebiete mit den lfd. Nr. 1, 2, 3 und 4: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie abgetönten oder verspiegelten Verglasungen. Putze und Anstriche sind in Weiß oder gedeckten hellen Farben auszuführen.

### **Werbeanlagen**

Aufgrund der häufig negativen optischen Beeinträchtigungen von Werbeanlagen auf das Straßen- und Ortsbild besteht die Notwendigkeit, insbesondere für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel, durch entsprechende Vorschriften im Bebauungsplan einem negativen Erscheinungsbild entgegenzuwirken. Daher wird bestimmt, dass Werbeanlagen und Fahnenmaste nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Im Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel sind Werbeanlagen und Fahnenmaste zusätzlich innerhalb der gekennzeichneten Stellplatzflächen zulässig. Werbeanlagen und Fahnenmaste auf Dachflächen sind unzulässig. Werbeanlagen und Fahnenmaste an Gebäuden dürfen die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmaste dürfen eine Höhe von max. 3,50 m über dem angrenzenden Gelände nicht überschreiten und die Grundfläche der Anlage darf maximal 0,5 m<sup>2</sup> betragen. Im Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ist zusätzlich eine freistehende Werbeanlage und bis zu fünf Fahnenmaste bis zu einer Höhe von max. 7,00 m über Fahrbahnoberkante Speyerdorfer Straße zulässig. Lichtwerbung in Form von Blink- oder Lauflichtern sowie Wechselbeleuchtung ist unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

## Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

- Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Hecken und aneinander schließende Gehölze gelten als Einfriedung.
- Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Mauern- und andere undurchsichtige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe gem. Ziffer 2.5.3 ist die nächstgelegene öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe gem. Ziffer 2.5.3 ist der höchste Punkt der Einfriedung.

## Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Zur Eingriffsminimierung bzw. um einen positiven Beitrag zu den kleinklimatischen Bedingungen innerhalb des Plangebietes zu leisten sind die Grundstücksfreiflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

## 3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt durch einen verkehrsgerechten Ausbau der Einmündung der ehemaligen Industriestraße in die Speyerdorfer Straße und im weiteren Verlauf eine Straße, die über die Straße Im Schelmen (Industriestraße) und die Schlachthofstraße wieder in die Speyerdorfer Straße einmündet.

Die Untersuchung der aktuellen Verkehrssituation, der planinduzierten zusätzlichen Verkehre sowie deren Verteilung und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Netzelemente wurden durch R+T Ingenieure untersucht<sup>1</sup>. Die Gutachter kommen zu folgendem Fazit:

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße beabsichtigt eine städtebauliche Entwicklung des ehemaligen SULO-Geländes. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung eines Bebauungsplans "Schlachthof-Speyerdorfer Straße, II. Änderung" geplant. Das darin ausgewiesene Wohngebiet soll etwa 350 Wohneinheiten beherbergen. Erschlossen werden soll das Gebiet über eine Anbindung im Süden an die Speyerdorfer Straße und eine Anbindung nach Norden über die Industriestraße.

Die vorliegende Verkehrsuntersuchung stellt dar, wie sich die neuen Nutzungen verkehrlich auf das umgebende Straßennetz auswirken. Grundlage dafür sind Verkehrszählungen aus dem April 2016.

Durch die neuen Nutzungen wird mit einer induzierten Verkehrsmenge von etwa 2.100 Kfz/24h gerechnet (1.050 Kfz/24h jeweils zu- und abfließend). Aus Tagesganglinien wurden die Spitzenstundenbelastungen ermittelt. Demnach beträgt in der vormittäglichen Spitzenstunde der Zielverkehr 23 Kfz/h und der Quellverkehr 138 Kfz/h – in der nachmittäglichen Spitzenstunde beträgt der Zielverkehr 141 Kfz/h und der Quellverkehr 62 Kfz/h.

---

<sup>1</sup> R+T Ingenieure, 64293 Darmstadt: Verkehrsuntersuchung, Stand 11/2016

Die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen wurden auf das vorhandene Straßennetz aufgebracht. Es zeigt sich, dass in beiden Varianten die Verkehrsmengen auf den untersuchten Querschnitten im übergeordneten Straßennetz nur unerheblich steigen.

Für die Prognosesituation wurden die Leistungsfähigkeiten an den relevanten Knotenpunkten geprüft. Es zeigt sich, dass bei vollständiger Entwicklung die durchschnittliche Wartezeit an den untersuchten Knotenpunkten nur unwesentlich ansteigt. Somit lässt sich feststellen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen an den untersuchten Knotenpunkten mit mindestens ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt werden kann. Die Leistungsfähigkeit ist an den untersuchten Knotenpunkten weiterhin gegeben.

Eine entwurfstechnische Machbarkeit für den Anschlussknoten des Gebiets an die Speyerdorfer Straße wurden zwei Varianten aufgezeigt.

Aus verkehrlicher Sicht kann demnach der Realisierung des geplanten Vorhabens zugestimmt werden.

Der Untersuchung lag das zunächst für nahezu den gesamten räumlichen Geltungsbereich zur Ausweisung vorgesehenen allgemeine Wohngebiet zu Grunde. Da sich die nunmehr geplante Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounter auf das zu erwartende planinduzierten zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrsaufkommen auswirkt, bedurfte es einer Fortschreibung der Untersuchung. Die Aktualisierung stand 08/2017 kommt zu dem Ergebnis, dass keine Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich sind, um die zu erwartenden Neuverkehre leistungsfähig abwickeln zu können. Allerdings kann die zunächst empfohlene Einrichtung einer Querungshilfe vom Bebauungsplangebiet zum „ehemaligen“ Discounter südlich der Speyerdorfer Straße entfallen. Sie wird nach dem geplanten Umzug nicht mehr benötigt. Bei der Gestaltung der Gebietszufahrt ist jedoch der Radweg im Zweirichtungsverkehr unbedingt zu beachten. Die Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung ist Bestandteil der vorliegenden Begründung, vgl. Anlage.

Die **interne Verkehrserschließung** erfolgt durch mehrere von dem beschriebenen Ring abzweigende Stichstraßen. Die Ausbaubreiten reichen von 6,0 m bis 11,0 m entsprechend der Erschließungsfunktion des jeweiligen Straßenabschnittes. Im Bereich des Anschlusses an die Speyerdorfer Straße ist ein Straßenquerschnitt von 17 m vorgesehen um in Ergänzung zur Fahrbahn und den seitenbegleitenden Gehwegen die Möglichkeit von straßenbegleitenden Grünflächen zu schaffen, was zu einer Vernetzung mit den angrenzenden Grünflächen und deren Vegetationsbeständen führen soll. Angestrebt wird im Vollzug des Bebauungsplanes die Anordnung einer Tempo-30-Zone bzw. bei der westlichen Stichstraße eines verkehrsberuhigten Bereiches.

Für den **ruhenden Verkehr** werden im öffentlichen Raum zirka 55 öffentliche Stellplätze geschaffen werden. Deren Anordnung erfolgt überwiegend in Längsaufstellung entlang der Haupteerschließung. Im Bereich der mittleren Stichstraße ist hingegen die Anlage von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung geplant. Sie sind im Bebauungsplan nicht ausdrücklich ausgewiesen, um im Rahmen der Erschließungsplanung noch auf gewünschte Grundstückszufahrten reagieren zu können.

Den Stellplatznachweis auf den Baugrundstücken haben die Bauherren grundsätzlich im Bauantragsverfahren entsprechend der beantragten Nutzung zu erbringen.

Die Erschließung mit dem **ÖPNV** erfolgt über den Hauptbahnhof (rd. 1,2 km) und die Bahnhaltestelle Neustadt-Süd (rd. 0,6 km). Im Übrigen sind im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes mehrere Bushaltestellen vorhanden.

Bei der Speyerdorfer Straße handelt es sich um eine klassifizierte Straße, an die neben dem geplanten Einmündungsbereich, aufgrund der Klassifizierung und der bestehenden Verkehrsbelastung keine weiteren Grundstückszufahrten angeschlossen werden dürfen. Um dies im Bebauungsplan zu dokumentieren wird im Bereich des Gewerbegebietes entlang der Speyerdorfer Straße ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt.

Des Weiteren wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Verkehrsgeschehens und zur Strukturierung des planinduzierten Verkehrsaufkommens für das Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt, dass zwei Zufahrten an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen zulässig sind. Stellplätze im Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel dürfen nicht unmittelbar von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Planstraßen angefahren werden.

## **4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

### **4.1 Eingriffsregelung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zur Bewertung der Eingriffserheblichkeit sei auf den im Anhang beigelegten Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass gegenüber dem Voreingriffszustand eine Aufwertung erzielt wird, die insofern keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich macht.

### **4.2 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden, erfordern keine Umweltprüfung. Allerdings ergibt sich bereits aus dem Gebot der gerechten Abwägung, dass auch hier die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege vollumfänglich abzarbeiten sind. Die Ergebnisse werden in Form eines Landschaftsplanerischen Planungsbeitrag wiedergegeben. Insofern sei auf die Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

### **4.3 Artenschutz**

Während das Bundesnaturschutzgesetz das Verhältnis zum Baurecht in § 19 regelt, sind die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten Gegenstand des § 44 BNatSchG. Diese Vorschriften zum Artenschutz gelten unmittelbar und begründen, zumal bei Bebauungsplänen die zeitnah umgesetzt werden sollen, die Erforderlichkeit eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages.

Im Rahmen des zum vorliegenden Bebauungsplan erarbeiteten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages<sup>2</sup> wurden die Vogelwelt, Fledermäuse und Reptilien untersucht. Im Ergebnis werden folgende Maßnahmenbereiche identifiziert und Maßnahmen vorgeschlagen:

---

<sup>2</sup> Ehrenberg Landschaftsplanung, 67659 Kaiserslautern: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stand 27.07.2017

- V1) Südlich des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 1: Erhaltung vorhandener Großbäume und Sträuchern mit Integration in Grünflächenkonzept und Vernetzung mit angrenzenden Vegetationsbeständen
- V2) Erhaltung vorhandener Gehölzbestände entlang der Speyerdorfer Straße, Vermeidung von Bestandsbrüchen. Entwicklung geschlossener Gehölzstrukturen
- V3) Rodungen und Schnittmaßnahmen ausschließlich in der gesetzlich zulässigen Jahreszeit (§ 39 BNatSchG) zwischen dem 01.10. und 29.02. Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen mit erkennbaren Brutstätten in Anlehnung an § 39 BNatSchG ebenfalls nur innerhalb der gesetzlich zulässigen Jahreszeit.
- V4) Bei Scheunenabriss sowie Baumfällungen (Pappelreihe) sind Fledermausvorkommen zu beachten, vorzugsweise in den Wintermonaten November-Februar. Tabuzeit ist die Wochenstubenperiode Mitte April bis Mitte August.
- CEF - A1) Vorzeitige Herstellung und störungsfreie Sicherung der östlichen Versickerungsmulde mit geeigneten Reptilienbiotop-Elementen (Gabionen). Durchführung der Maßnahme als erster Bauabschnitt, Auslegung von Leitelementen/-strukturen als künstliche Versteckangebote und Aufforderungsimpuls zur Vergrämung in die neu geschaffenen Angebote
- CEF - A2) Vorgezogene Herstellung dauerhafter Grünflächen und Strukturen. Integration von Versickerungsmulde und Immissionsschutzgehölz. Ergänzung vorhandener Baumgruppen an westlicher Bebauungsplangrenze (siehe oben V 1) um weitere Teilflächen südlich des ehem. Schlachthofgeländes. Verzahnung mit Grünflächen östl. der Zufahrt. Integration von Gabionen als Habitatangebot für Reptilien; Ausbringung von Sommer- sowie Winterquartierhilfen an Altbäumen (mit  $D > 0,5$  m).
- CEF - A3) Ausbringung von Fledermaus-Quartierhilfen an neuen Gebäuden; es sind sog. "Fledermaus-Ziegel" vorzugsweise in Südost-Exposition in das Mauerwerk zu integrieren.

Hinzu kommt eine ökologische Baubegleitung, deren fachgerechten Vollzug gewährleistet und dokumentiert.

Die aufgezeigten Maßnahmen haben, soweit der abschließende Katalog zulässiger Festsetzungen in § 9 Abs. 1 BauGB dies ermöglicht, Eingang in den normativen Teil des Bebauungsplanes gefunden. Soweit eine Festsetzung nicht möglich ist, sind die Maßnahmen als Hinweis zur Berücksichtigung in seinem Vollzug in die Plankarte des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Weiterhin steht hierfür noch der zu schließende städtebauliche Vertrag zur Verfügung.

## 5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

### Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die **Trinkwasserversorgung** und die **Löschwasserversorgung** für den Grundschutz können über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Die **Entwässerung** des Plangebietes wurde untersucht. Das Institut für Industriellen und Geotechnischen Umweltschutz IGU kommt zu dem Ergebnis, dass das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann. Das hierauf aufbauende Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Scheuermann und Martin sieht mehrere Versickerungsanlagen vor, die auch Eingang in den normativen Teil des Bebauungsplanes gefunden haben. Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

Bezüglich der Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers werden wasserwirtschaftliche Festsetzungen gemäß § 51 Abs. 4 LWG in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese lauten wie folgt:

- Gemäß § 2 Abs. 2 LWG gilt: Niederschlagswasser soll nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann, und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.
- Für die Baugebiete mit den lfd. Nr. 1 bis 7 gilt:  
Das auf nicht begrüntem Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern, soweit dies mit vertretbarem Aufwand technisch möglich ist oder keine andere rechtlich zulässige Beseitigungsmöglichkeit (z.B. Brauchwassernutzungsanlagen) geschaffen wird.

### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

### **Wasserschutzgebiete**

Amtlich festgestellte Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb der geplanten Zone III b des Seitens der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße zur Ausweisung durch Rechtsverordnung beantragten Wasserschutzgebiets Ordenswald. Die künftigen Vorgaben der im Festsetzungsverfahren befindlichen Rechtsverordnung sind zu beachten.

## **6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten/ Baugrund**

### **Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Auf dem Gelände wurden von 1914 bis 2014 Behälter für die chemische und pharmazeutische Industrie sowie für Lebensmittel, Mineralöle und Gefahrgut hergestellt. Die hiermit verbundenen Arbeiten wie Entfettung, Entschlackung, Lackierarbeiten und Verzinkung sowie im jüngeren auch Prozesse der Kunststoffformung haben ihre Spuren auf dem Gelände hinterlassen. Daher wurde bereits im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes Untersuchungen durchgeführt.<sup>3</sup>

Im Ergebnis bedarf es der teilräumlichen Sanierung. Ziel der Sanierung ist es, die schädliche Beeinflussung der Böden und des Grundwassers am Standort zu unterbinden. Hierfür benennt die Untersuchung konkrete Maßnahmen, die von der Beprobung des örtlichen Grundwassers, die Sanierung eines Werkstattbereiches und vertiefende Erkundung weiterer Schadensbereiche bis hin zu Vorgaben für den Aushub, die Zulässigkeit deren Beendigung und die Wiederverfüllung von Sanierungsgruben reichen.

Wesentlich für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist, dass eine Bebauung erst dann erfolgt, wenn die Sanierungsziele erreicht sind. Dies wird im zu schließenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Damit ist eine Kennzeichnung im Bebauungsplan - nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gilt dies für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - nicht erforderlich.

---

<sup>3</sup> Institut für industriellen und geotechnischen Umweltschutz GmbH, 35578 Wetzlar: Sanierungskonzept, Stand 12.10.2016

## Baugrund

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist in seiner Stellungnahme vom 23.02.2017 darauf hin, dass bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen sind. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens und damit Angaben zu den Durchlässigkeiten der angetroffenen Bodenschichten zu machen, wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Diese ist als Anlage der Begründung beigefügt. Das Ergebnis stellt sich zusammenfassend wie folgt dar: Die mit zwischen  $k_f = 1,8 \times 10^{-4}$  und  $5,6 \times 10^{-4}$  m/s festgestellten Durchlässigkeiten der örtlichen Kiese und Sande erfüllen die Anforderungen des Arbeitsblatts ATV-DVWK-A 138 für Versickerungsanlagen. Der Abstand zwischen dem Horizont der Versickerung und dem Grundwasserstand ist größer 1 m. Am Projektstandort sind damit formal die Voraussetzungen für eine Versickerung von Niederschlagswasser gegeben.

## 7 Kampfmittel

Zur Absicherung der geplanten Erkundung- und Bauarbeiten wurde eine Luftbildauswertung vorgenommen.<sup>4</sup> Die in den Jahren von 1940 bis 1945 vorhandenen Sprengbombenrichter, Stellung, Deckungsgräben und -Löcher sowie Flakstellungen und schwere Gebäuden Schäden wurden betrachtet. Die Luftbilder zeigen, dass Untersuchungsgebiet und seine Umgebung mit Sprengbomben bombardiert worden sind. Da nach den Erfahrungen des Gutachters etwa acht bis 15 Prozent aller abgeworfenen Sprengbomben nicht explodierten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Sprengbomben-Blindgänger oder andere Kampfmittel vorhanden sind. Daher soll das gesamte Untersuchungsgebiet eine nähere Überprüfung durch ein Kampfmittel-autorisiertes Unternehmen vor Beginn von bodeneingreifenden Baumaßnahmen durchgeführt werden. Diese Regelung wird auch Eingang in den städtebaulichen Vertrag finden. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 8 Immissionsschutz

### Lärm

Der Bebauungsplan folgt mit seiner Ausweisung eines Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO – Mischgebiet - Allgemeines Wohngebiet dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz, nach dem bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem wohnen dienenden Gebiete vermieden werden.

Dennoch wurde aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Speyerdorfer Straße, mit prognostiziert für 2025 rund 15.000 Fahrzeugen pro Tag, zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.<sup>5</sup> Untersucht wurden die Emittenten Verkehr, Gewerbe und Freizeit.

---

<sup>4</sup> R. Hinkelbein, 70794 Filderstadt: Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung, Stand 11.11.2016

<sup>5</sup> Winfried Steinert, Büro für Schallschutz, 35606 Solms: Immissionsgutachten, Stand 28.09.2017

Im Ergebnis sind für schutzbedürftige Räume gegenüber dem Außenlärm durch Maßnahmen an den Gebäuden wie zum Beispiel die Verwendung von Fenstern mit entsprechenden Dämmmaßen und schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erforderlich. Dies betrifft die in der nachfolgenden Karte dargestellten Fassaden, auch wenn die tatsächliche Bebauung von dem hier dargestellten städtebaulichen Gestaltungskonzept abweichen sollte.



Vorschläge des Schallgutachters haben in Form von Festsetzungen Eingang in den normativen Teil des Bebauungsplanes gefunden.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Vermeidung und Reduzierung von Lärmemissionen aus dem Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel durch den Kundenverkehr, der Andienung des Lebensmittelmarktes sowie der Rollgeräusche der Einkaufswagen Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Strahlung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem ein lokal erhöhtes (>40 bis 100 kBq/m<sup>3</sup>), seltener hohes Radonpotential (>100 kBq/m<sup>3</sup>) über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Eine Radonuntersuchung wird durchgeführt. Deren Ergebnisse werden unmittelbar nach Vorlage (und vor Satzungsbeschluss) als redaktioneller Hinweis zur Berücksichtigung bei der Ausführung der Fundamente und Kellergeschosse in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 9 Denkmalschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes im Vollzug der Bauleitplanung sind folgende Hinweise Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Bei der Vergabe von vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Planungsträger sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außen-

stelle Speyer, Kleine Pfaffengasse 10, 67346 Speyer, zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit diese überwacht werden können.

- Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Seite 159 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245), hinzuweisen. Danach ist jeder zu Tage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
- Die voranstehenden Hinweise entbinden den Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe.
- Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit entsprechende Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten des Bauträgers/ Bauherrn finanzielle Beträge für die Maßnahmen erforderlich.

## 10 Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Stellungnahmen sind nachfolgend zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes dargestellt.

### **Creos Deutschland GmbH (Stellungnahme vom 22.02.2017):**

„Im Bereich des Schutzstreifens unserer Leitung sind Baumaßnahmen nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Parallelführungen von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vor Baubeginn eine detaillierte technische Abstimmung mit uns vorzunehmen.

Besonders zu beachten ist, dass zur Sicherheit der Gasversorgung und um eine Gefährdung auf der Baustelle auszuschließen, im Schutzstreifenbereich der Leitung(en) Erdarbeiten nur nach vorheriger Einweisung durch einen Beauftragten der Creos Deutschland GmbH ausgeführt werden dürfen.

Wir weisen Sie besonders darauf hin, dass die Zustimmung für Arbeiten im Leitungsbereich unter Beifügung von Plänen (Lagepläne, Grundrisse, Querprofile usw.) rechtzeitig, mindestens jedoch 20 Werktage vor Beginn der Arbeiten, bei der Creos Deutschland GmbH schriftlich zu beantragen ist.“

**Pfalzwerke Netz AG (03.03.2017):****4.2 Hinweise für Erschließungsträger**

(...)

*Im Plangebiet befinden sich unterirdische Telekommunikationskabelleitungen der PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Leitungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Diese Versorgungseinrichtungen müssen von jeglicher Bebauung, von sonstigen baulichen Maßnahmen, von Bepflanzung mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelndem Bewuchs freigehalten werden.*

*Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.*

*Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen zu treffen.*

**Deutsche Telekom Technik GmbH (17.02.2017, 08.04.2014):**

Anlagen der Telekom befinden sich bereits teilweise im Plangebiet (Hausanschlüsse). Siehe hierzu beiliegenden Plan.

Zur Versorgung aller vorgesehenen Gebäude des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, die von Ihnen ausgewiesenen Privatwege nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Wir möchten Sie darüber hinaus auch davon in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

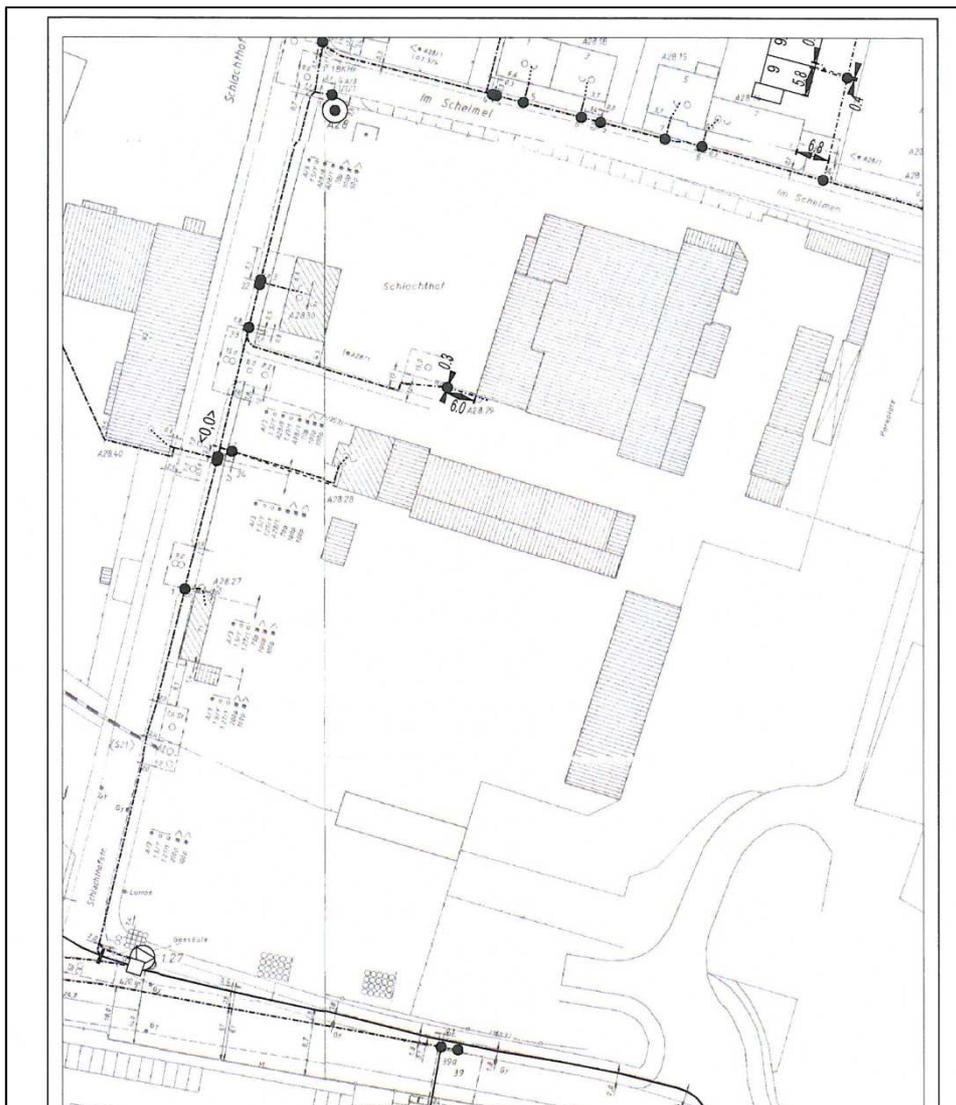
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Ausschreibung, schriftlich angezeigt werden.

## Anlage zur Stellungnahme Deutsche Telekom Technik GmbH



## 11 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich, da die Flächen vollständig im Privatbesitz sind und aus dieser Rechtsposition heraus erschlossen, aufgeteilt und veräußert werden..

## 12 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neustadt an der Weinstraße voraussichtlich keine unmittelbaren Kosten, da es sich um die Erschließungsmaßnahme eines privaten Investors handelt. Die Verkehrsflächen sowie die Flächen für Versorgungsanlagen gehen nach Abschluss der Baumaßnahme in das Eigentum und den Unterhalt der Stadt Neustadt an der Weinstraße über. Der Abschluss eines entsprechenden Erschließungsvertrages wird erforderlich sein.

**13 Anhang**

Liste der innenstadtrelevanten Sortimente der Stadt Neustadt an der Weinstraße gemäß Stadtratsbeschluss vom 25.10.2011.

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008 <sup>6</sup>	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadtrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Briefmarken/ Münzen	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen Briefmarken Münzen und Geschenkartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Briefmarken und Münzen)
Computer (PC-Hardware und – Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	Aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)

<sup>6</sup> WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. Ä.)
Kinderwagen	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	Aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Leuchten/ Lampen	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätsbedarf)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (NUR: Einzelhandel mit Musikalien)
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Teppiche (ohne Teppichböden)	Aus 47.53  Aus 47.79.1	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)  Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (daraus NUR: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	Aus 47.78.9  Aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)  Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln  Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g.

		(daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel, freiverkäuflich	47.73	Apotheken
Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht innenstadtrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment im engeren Sinne	Aus 47.52	Einzelhandel mit Metallwaren. Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	Aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbeläge)
	Aus 47.59. 9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	Aus 47.78. 9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Boote)
Elektrogroßgeräte*	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten  (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken)

		und -truhen)
Fahrräder und Zubehörs	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	Aus 47.52. 1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher. Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	Aus 47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten* und antiken Teppichen (daraus NICHT: Einzelhandel mit antiken Teppichen)
Motorräder und Zubehör*	45.40	Handel mit Krafrädern, Krafradteilen und -zubehör
Musikinstrumente	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien (NUR: Einzelhandel mit Musikinstrumenten)
Pflanzen/ Samen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sonstiger Einzelhandel a.n.g.	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Non-Food-Waren a.n.g.)

(WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008)

- + Erweiterung gegenüber LEP IV
- Reduzierung gegenüber LEP IV