

Bebauungsplan-Vorentwurf

„Im Altenschemel“

VI. Änderung

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Begründung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | Planungsanlass und -intention | 4 |
| 2 | Plangebiet | 4 |
| 2.1 | Lage des Plangebiets | 4 |
| 2.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 3 | Bestand | 4 |
| 3.1 | Städtebauliche Situation | 4 |
| 3.2 | Technische Infrastruktur | 4 |
| 3.3 | Immissionen | 5 |
| 3.4 | Bodenverhältnisse | 6 |
| 3.5 | Kampfmittel | 6 |
| 3.6 | Flora und Fauna | 6 |
| 3.7 | Wasser/ Gewässer | 6 |
| 4 | Planungsrechtliche Situation | 7 |
| 4.1 | Landes- und Regionalplanung | 7 |
| 4.2 | Flächennutzungsplan | 9 |
| 4.3 | Wirksamer Bebauungsplan | 9 |
| 4.4 | Denkmalpflege | 11 |
| 4.5 | Sonstige Fachplanungen | 12 |
| 5 | Erfordernis und Ziel der Planung | 12 |
| 6 | Städtebauliche Konzeption | 12 |
| 7 | Prüfung von Standortalternativen | 12 |
| 8 | Planinhalt und Festlegungen | 13 |
| 8.1 | Art der baulichen Nutzung | 13 |
| 8.2 | Maß der baulichen Nutzung | 14 |
| 8.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 15 |
| 8.4 | Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen | 15 |
| 8.5 | Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen | 15 |
| 8.6 | Örtliche Bauvorschriften | 15 |
| 8.7 | Hinweise | 16 |
| 9 | Flächenbilanz | 16 |
| 10 | Umweltbericht | 16 |
| 11 | Sonstige fachliche Belange | 16 |
| 11.1 | Verkehrstechnische Auswirkungen | 16 |
| 11.2 | Schallschutz | 16 |
| 11.3 | Ver- und Entsorgung | 17 |
| 12 | Planverfahren | 17 |
| 13 | Umsetzung des Bebauungsplans | 18 |

14 Anlagen

18

1 Planungsanlass und -intention

Die Flächenreserven des im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf ansässigen Gewerbebetriebs Bauscher Miet & Vertriebs GmbH & Co. KG „Im Altenschemel“ 4 sind erschöpft. Bereits im Jahr 2006 wurde durch den Bebauungsplan „Im Altenschemel“ V. Änderung eine Erweiterung der Betriebsfläche ermöglicht, welche nun abermals ihre Kapazitätsgrenze erreicht hat. Im Jahr 2017 gelang der Flächenzugriff auf die unmittelbar westlich angrenzenden Grün- und Freiflächen und somit ergibt sich die Möglichkeit einer Betriebserweiterung. Um dem Gewerbebetrieb eine Entwicklungsperspektive zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan „Im Altenschemel“ zu sechsten Mal geändert werden.

2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf südlich der Straße „Im Altenschemel“ (K8). Es erstreckt sich zwischen den Adressen „Im Altenschemel 2“ (altes Wasserhaus im Eigentum der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße) und „Im Altenschemel 4“ (Firmengelände Bauscher) bis an den Speyerbach im Süden.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 2,10 ha groß.

Die Flurstücke 9915/14, 9915/15, 9916/1, 9918/33 und 9918/34 werden in Gänze, die Flurstücke 9915/11 und 11286 teilweise vom räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eingeschlossen. Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Planzeichnung nachvollziehbar.

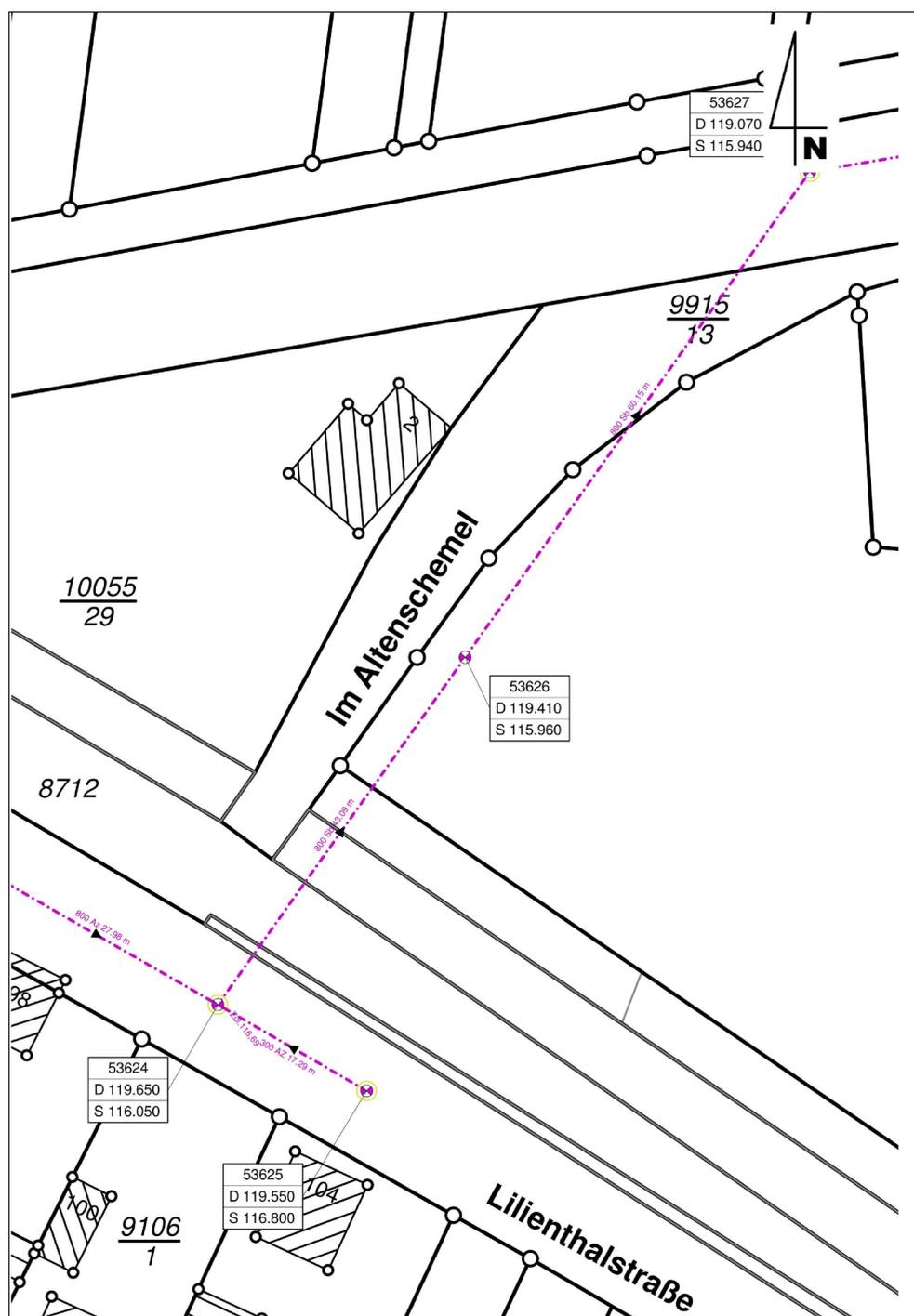
3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

In der Osthälfte befinden gewerbliche Betriebsflächen und in der Westhälfte Wiesenflächen, welche im Süden durch den Speyerbach säumende Baumbestände begrenzt werden. Nach Südwesten schließen sich außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung private Wohnanwesen an der Lilienthalstraße an. Diese sind zum Teil eingebettet in den Bebauungsplan „Ernst-Udet-Straße“ und dort als Dorfgebiet (MD) im Sinne der BauNVO eingestuft.

3.2 Technische Infrastruktur

Im Osten des Plangebiets verläuft ein öffentlicher Mischwasserkanal (DN 800) teilweise durch das Plangebiet und innerhalb der Straße „Im Altenschemel“ weiter nach Osten.



Auszug aus der Kanaldatenbank des Eigenbetriebs Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße, unmaßstäblich, genordet.

Der Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation kann über diesen Kanal erfolgen. Ein öffentlicher Niederschlagswasserkanal ist nicht vorhanden.

Eine Versorgung mit Gas, Strom und Wasser kann über die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen gesichert werden.

3.3 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch die Verkehre der Straße „Im Altenschemel“, der Lilienthalstraße sowie der K1 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 gebiets-typisch und verträglich zu bezeichnen.

Vom Plangebiet sind durch die derzeitige Geschäftstätigkeit (Vermietung, Verkauf und Serviceleistungen zu Baumaschinen) auf das Umfeld keine wesentlichen Beeinträchtigungen erkennbar.

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

3.4 Bodenverhältnisse

Es gibt keinen Verdacht auf vorhandene Altablagerungen, Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung. Hinsichtlich dessen haben jedoch noch keine eingehenden Begutachtungen stattgefunden. Eine Eintragung des Geländes im Altlastenkataster besteht nicht.

3.5 Kampfmittel

Zur Abschätzung des Vorhandenseins von Kampfmitteln im Plangebiet erfolgte eine Auswertung von Luftbildern und von historischen Unterlagen durch einen Fachgutachter. Diese Auswertung ergab eindeutige Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbomben-Blindgängern innerhalb des Untersuchungsgebiets.

Demnach besteht ein Kampfmittelverdacht.

Eingriffe in den Boden im Plangebiet sind mit besonderer Vorsicht auszuführen. Ein entsprechender Hinweis ist dem Bebauungsplan hinzugefügt. Die Dokumentation der Kampfmittelpotentialuntersuchung ist der Begründung als Anlage beiliegend. Hierauf wird im Weiteren verwiesen.

3.6 Flora und Fauna

Im Jahr 2017 fand eine Biotoptypenkartierung des Geländes statt. Das Plangebiet fungiert im Wesentlichen als Nahrungs- und Jagdraum für die vorhandene Fauna. Brutvorkommen konnten nicht erfasst werden, für einige Vogelarten besteht jedoch ein Brutverdacht. Einer der im Plangebiet vorhandenen Bäume wurde als Höhlenbaum identifiziert, welcher jedoch nicht genutzt wird. Gleichwohl ist bei Wegfall/ Niedergang entsprechender Ersatz, z.B. über Nistmöglichkeiten im Umfeld zu schaffen. Das Plangebiet wird als Nahrungsraum von vier Fledermausarten genutzt. Habitate bzw. Fortpflanzungsstätten sind nicht vorhanden.

Eine Kartierung der Strukturen entlang des Speyerbachs erfolgte nicht, da hier keine Veränderungen durch die Bebauungsplan-Änderung vorbereitet werden.

Im Weiteren wird auf die Anlage zur Begründung der Bebauungsplan-Änderung verwiesen, welche eine Artenliste Brutvögel und eine Biotopkartierung enthält. Diese befinden sich wie der Bebauungsplan erst im Vorentwurfstatus und sind noch zu vervollständigen. Auf Grundlage der abschließenden Erfassungen sind Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen im Bebauungsplan abzuleiten.

3.7 Wasser/ Gewässer

Im Süden des Plangebiets verläuft der Speyerbach als Gewässer II. Ordnung. Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Veränderung von Anlagen im Sinne des § 36 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) die weniger als 40 m von der Uferlinie entfernt sind, bedürfen gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) der wasserrechtlichen Genehmigung.

Nach Auslauf der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet „Ordenswald“, in welchem sich das Plangebiet befand, ist im Neufestsetzungsverfahren derzeit keine Überplanung des Gebiets vorgesehen.

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 erläutert.

4.1.1 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als bestehende Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Diese nachrichtliche Übernahme ist deckungsgleich mit den avisierten Festsetzungen des Bebauungsplans, indem das Gebiet als „Gewerbegebiet“ 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 Gelände liegt weitestgehend brach und weist eine nutzungsbezogene und anthropogene Vorprägung auf (frühere Siedlung, militärische Nutzung). Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden kann zudem ein Anschluss an die bestehende, gut ausgebaute infrastrukturelle Erschließung erfolgen. Die Herstellung öffentlicher gebietsinterner Anlagen ist nicht erforderlich.

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 westlich bestehender gewerblicher Bauflächen des großen Gewerbe- und Industriegebiets „Altenschemel“. Weiter westlich schließt das „Wasserhaus“ der Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße an. Im Süden bzw. Südwesten befinden sich die Dorfgebietsflächen südlich der Lilienthalstraße.

Über die nahegelegene Kreisstraße 1 ist die verkehrliche West-Ost-Anbindung des Plangebiets in die Richtungen Neustadt und Haßloch sichergestellt. Hier können weitere Industrie- und Gewerbegebiete unmittelbar erreicht werden. Zudem erfolgt eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Anschlussstelle „Neustadt/Weinstraße-Süd“ der Bundesautobahn 65 ist lediglich ca. 6 km entfernt und bildet den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz in Nord-Süd-Richtung. Demnach weist das Gebiet eine hohe Verkehrsgunst auf. Diese überörtlichen Anbindungen durchlaufen zudem keine Wohngebiete oder sonstige sensiblen Nutzungsbereiche. Es 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“ sowie nach Haßloch. Auch die kleinräumige 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 als Entwicklungsmöglichkeit und Bestandssicherung eines Neustadter Gewerbebetriebs 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. Dies bezieht sich derzeit auf die kürzlich erschlossenen Gewerbeflächen in der Joseph-Monier-Straße, wo ein weitreichender Vermarktungsfortschritt erreicht ist. In erster Linie vermittelt die Stadt jedoch private 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. 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 im Jahr 2018 in der Erfurter-Straße (Bebauungsplan „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ VI. 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, welche derzeit nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Durch die geringe Größe des Plangebiets und unter Abzug der Grün- und Freiflächen (z.B. Überschwemmungsgebiet des Speyerbachs) entsteht vorliegend keine Ausweisung von übergebürlich großen Gewerbeflächen, sondern eine Gebietsabrundung.

Die vorliegende Bauleitplanung und die dadurch avisierte Gewerbeflächenentwicklung werden als zeitgemäße und anlassbezogene Ergänzung (Erweiterung des bestehenden Betriebs) zu den dargelegten Bemühungen der Stadt Neustadt an der Weinstraße betrachtet, bestehende Gewerbeflächenpotentiale zu aktivieren. Folglich wird die Planung aktuellen Marktanforderungen gerecht und beachtet dabei die raumordnerischen Zielvorgaben für die „Siedlungsbereiche Gewerbe“ des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

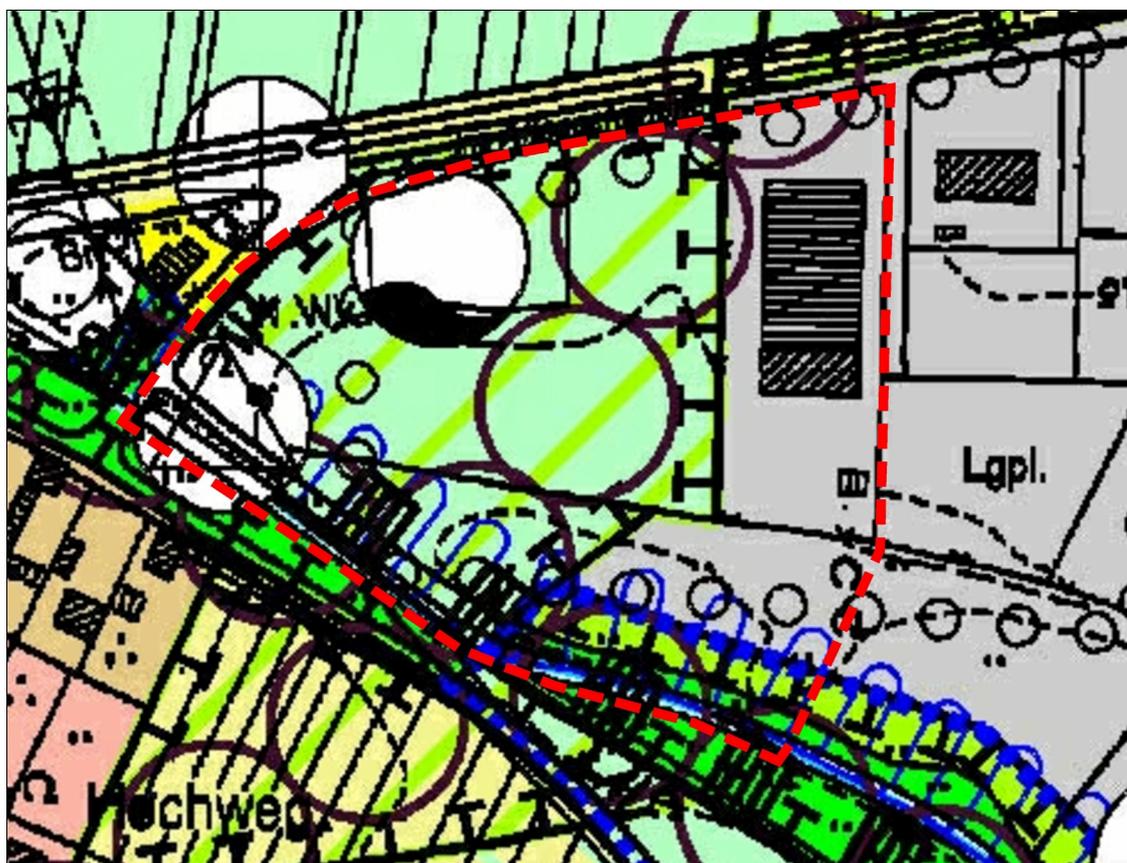
4.1.5 Zusammenfassung

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 weitgehend als öffentliche/ private Grünfläche dargestellt, welche mit „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert sind und in Nord-Süd-Richtung von einer ökologisch „erhaltenswerten bzw. zu entwickelnden Vernetzungslinie“ durchquert wird. Eine derartige Vernetzungslinie verläuft ebenfalls entlang des Speyerbachs. Zudem sind Teile der Grünfläche durch die Signatur eines Grabungsschutzgebiets überlagert, welches jedoch nicht förmlich festgesetzt ist. Im Osten sind die bestehenden Gewerbegebietsflächen bereits als solche ausgewiesen. Am Südrand verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Rehbach-Speyerbach“, welches bestandkräftig ist. Flächen in bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplänen mit baulicher Nutzung gehören jedoch nicht zum Landschaftsschutzgebiet. Zudem findet sich im Süden die Signatur des Wasserschutzgebiets „Ordenswald“ (Zone III), dessen Rechtsverordnung ausgelaufen ist. Der Speyerbach ist als Fließgewässer im Flächennutzungsplan dargestellt, in dessen Randbereichen die Darstellung einer Biotopfläche getroffen wurde.

Die Darstellungen „Ver- und Entsorgungsanlage Wasser“ sowie „Ver- und Entsorgungsanlage Umspannwerk“ beziehen sich nicht auf Bereiche innerhalb des Plangebiets, sondern westlich davon.



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

Der Bebauungsplan „Im Altenschemel“ VI. Änderung wird gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Weiteren erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

4.3 Wirksamer Bebauungsplan

Im wirksamen Bebauungsplan „Im Altenschemel“ V. Änderung ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als Grün- bzw. Freifläche unterschiedlicher Zweckbestimmung

festgesetzt. Im Westen befindet sich eine „Landwirtschaftsfläche -Dauergrünland-“, östlich davon eine „öffentliche Grünfläche -Schutzgrün-“, wiederum hiervon im Osten schließt sich eine „Retentionsfläche und Private Grünfläche -Schutzgrün-“ an. Nördlich des als solchen festgesetzten Speyerbach ist der bestehende Bereich ebenfalls gemäß des derzeitigen Bestands festgelegt („Bachbegleitgrün+Bachreinigungsweg“). Als Gewerbegebiet ist der übrige Bebauungsplan-Geltungsbereich festgesetzt. Die Maßkennziffern sind genauso wie der Verlauf des Überschwemmungsgebiets des Speyerbachs sowie die nachrichtlich übernommenen denkmalpflegerischen Festsetzungen der Abbildung am Ende dieses Kapitels zu entnehmen.

Bei Vergleich der Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Altenschemel“ V. Änderung mit den derzeit ausgeübten Nutzungen im Plangebiet lässt sich festhalten, dass einige Bereiche nicht entsprechend ihrer Zweckbestimmung im Bebauungsplan genutzt werden. Die „öffentliche Schutzgrünfläche“ ist nicht in einer Mindestbreite von 5,0 m mit Sträuchern unterschiedlicher Höhe bepflanzt, sondern großteils geschottert. Daran westlich angrenzend, wird die Grünlandnutzung zurzeit teilweise nicht mehr ausgeübt und als Lagerfläche verwendet. Nachfolgende Fotografie vom Juli 2018 dokumentiert diesen Zustand.



Fotografie von Teilen des Bebauungsplangebiets, eigene Aufnahme 2018.

Ebenso wird die „Retentionsfläche und Private Grünfläche -Schutzgrün-“ im Südosten des Plangebiets nicht gemäß der ursprünglichen Bebauungsplanung genutzt. Dieser Bereich ist großteils versiegelt und dient als Abstellfläche.

Auch in Bezug auf die Textlichen Festsetzungen lassen sich Abweichung zwischen Bestand und Planung erkennen. Entgegen der Vorgabe mindestens 20% des Baugrundstücks -unter Anrechnung der dort festgesetzten Schutzgrünfläche- landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, beläuft sich dieser Wert nach erster Inaugenscheinnahme auf unter 10%. Auch in Bezug auf die Baumpflanzungen (alle angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen) bleibt der Bestand weit hinter den ursprünglichen Planungen zurück. Zumal die im Plangebiet bestehenden Pflanzungen, z.B. in den Randbereichen der „Landwirtschaftsfläche - Dauergrünland -“ hierauf nicht anzurechnen sind.

Insgesamt besteht vor allem in Bezug auf die grünordnerischen und ökologisch orientierten Festsetzungen ein großes Umsetzungsdefizit, welches im Zuge der erneuten Überplanung zu beheben sein wird.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Altenschemel“ V. Änderung, unmaßstäblich, genordet, eigene Darstellung.

4.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet, welches den Gewannennamen „Bei der alten Kirche“ trägt, werden Reste einer frühmittelalterlichen Siedlung in der Umgebung der ehemaligen Kirche St. Georg aus dem 9. Jahrhundert vermutet. Die unterirdischen Reste der Kirche werden auf dem Flurstück Nr. 9916/1 erwartet, worauf auch das leicht erhöhte Gelände hindeutet. Bei Grabungen in den Jahren 2004/2005 wurden im östlichen Bereich der heutigen Gewerbefläche Reste einer Karolingischen Siedlung gefunden.

Bereits in den Jahren 2004/2005 wurde die letzte Betriebserweiterung der Firma Bauscher demnach im Bereich des „unterirdischen Kulturdenkmals und Gräberfelds“ vollzogen. Ausgrabungen waren erforderlich, standen dem Vorhaben aber nicht grundsätzlich entgegen.

Die Beantragung eines Grabungsschutzgebiets durch die Landesarchäologie wurde im Jahr 2018 angekündigt, ist jedoch bislang nicht erfolgt. Auch deswegen besteht derzeit nicht vollkommene Klarheit, wie mit den archäologischen bzw. denkmalpflegerischen Erkenntnissen und Verdachtsmomenten umzugehen ist und inwiefern eine Realisierung der Planung erschwert bzw. verwehrt werden könnte.

Alle denkmalpflegerische Belange sollen in den Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan ermittelt werden und eine hinreichende Würdigung ggf. durch Festsetzungen erhalten.

4.5 Sonstige Fachplanungen

Weitere 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 in Teilen zu ändern, da dieser dort im Wesentlichen Grün- und Freiflächen festsetzt. Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines Gewerbegebiets in Anlehnung an das bestehende Gesamtgebiet „Im Altenschemel“. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll nur für nicht-innenstadtrelevante Sortimente ermöglicht werden. 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.

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Angebotsplanung vorgenommen.

6 Städtebauliche Konzeption

Auf Ebene des Bebauungsplan-Vorentwurfs sollen zwei Planungsvarianten diskutiert werden. Beide Varianten unterscheiden sich durch die Inanspruchnahme des Flurstücks 9916/1, auf welchem vermutlich die ehemalige Kirche St. Georg stand. Städtebaulich und in Bezug auf eine gewerbliche Nutzung, würde eine Festsetzung des Geländes als Gewerbegebiet angeraten sein. So kann der Nachfrage an Gewerbebauland hinreichender entsprochen werden. Eine unförmige Aussparung mit entsprechenden Abstandsflächen könnte entfallen. Sofern jedoch gewichtige denkmalpflegerische Belange entgegenstehen, kann das Areal, wie in Variante eins dokumentiert, als Grünfläche -überlagert mit einer nachrichtlichen Festsetzung im Sinne der Denkmalpflege-überplant werden.

Durch die frühzeitige Beteiligung -insbesondere der entsprechenden Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB- sollen u.a. bzgl. der denkmalpflegerischen/archäologischen, Belange die erforderlichen Informationen eingeholt werden.

7 Prüfung von Standortalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen beschränkt sich aufgrund der Erweiterungsabsicht eines bestehenden Gewerbebetriebs grundsätzlich auf das unmittelbare Umfeld des Bestandsgeländes. Eine gänzliche Verlagerung an einen anderen Standort stellt u.a. aus wirtschaftlichen und logistischen Gründen für den Betrieb keine Option dar.

Östlich des Betriebsgeländes bestehen zwischen der Straße „Im Altenschemel“ und dem Speyerbach weitere Gewerbebetriebe. Im Süden bildet der Speyerbach eine natürliche Barriere. Nördlich bestehen Grün- bzw. Grünlandflächen in den Gemarkungen Märzäcker bzw. vordere Lettenwiesen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Folgende Kriterien sollen neben der Nähe zum bestehenden Betrieb bei der Auswahl der zu entwickelnden Fläche insbesondere Berücksichtigung finden:

- zügig entwickelbare Fläche, z.B. ohne ggf. langwieriges Umlegungsverfahren,
- Nähe zu bestehenden gewerblich genutzten Flächen zur harmonischen städtebaulichen Einbindung in den Siedlungskörper,
- keine Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers.

Die überplanten Flächen sind großteils im Eigentum des angrenzenden Gewerbebetriebs und können daher zügig gemäß ihrer avisierten Zweckbestimmung als Gewerbebauland genutzt werden. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Sie

weisen eine bauliche Vorprägung auf (Kirche, Friedhof, Siedlung, militärische Nutzung). Dabei wird der Siedlungskörper nicht nach außen erweitert, sondern ein Lückenschluss zur Fläche des bestehenden ehemaligen Wasserwerks und der Bebauung südlich der Lilienthalstraße vollzogen. Dies wäre bei einer Gebietsentwicklung nördlich der Straße „Im Altenschemel“ nicht gegeben. Zudem würde sich das Vorhaben in einen Teil des Landschaftsschutzgebiets „Rehbach-Speyerbach“ ausweiten, welcher noch nicht baulich genutzt wird. Die vorhandene Gewerbebebauung kann am Standort weiter entwickelt werden und eine städtebaulich angemessene Fortentwicklung des Bestands erfolgen. So kann eine Wahrnehmung des Gesamtgebiets „Im Altenschemel“ als Einheit erfolgen. Durch die Nähe zum bestehenden Gelände können vermeidbare Mehrwege bzw. -fahrten vermieden werden und die Betriebsabläufe weitestgehend störungsfrei vollzogen werden. Da die westlich bestehenden Gewerbeflächen dauerhaft von anderen Betrieben genutzt werden, ist eine Ausweitung hierher durch den Ankauf bzw. die Übernahme dortiger Grundstücke nicht möglich.

Den aufgeführten Vorteilen gegenüber steht die denkmalpflegerische Wertigkeit des Geländes als ehemalige Kirche mit Friedhof und karolingischer Siedlung. Sofern den denkmalpflegerischen Belangen hinreichend Rechnung getragen werden kann, wird die vorliegende Standortauswahl als geeignet und zu bevorzugen erachtet.

Für die städtebauliche Entwicklung vorrangig zu nutzende Innenentwicklungspotentiale sind bei Prüfung des städtischen Baulandkatasters unter Beachtung vorgenannter Prämissen nicht vorhanden. 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 festgesetzt und eine Gliederung und Differenzierung vorgenommen. Neben den Festsetzungen zur allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vorhaben sowie zu deren Unzulässigkeit erfolgen Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandel.

8.1.1 Festsetzungen zum Einzelhandel

Das Gebiet soll nicht in erster Linie dem Einzelhandel dienen. Angelehnt an die „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Stadt + Handel, 2011, Dortmund/ Karlsruhe) sind nur Waren nicht-innenstadtrelevanter Sortimente zulässig. Davon ausgenommen werden gering große Einzelhandelsflächen als Randsortimente oder im Sinne des „Handwerkerprivilegs“. So können 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.). Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Planungsziele ergibt sich folgende Festsetzungssystematik:

- Nur grundsätzlich raum- und umfeldverträgliche Waren im Kernsortiment zulässig.

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.

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“ zur Stärkung der Betriebsstandorte zulässig.

Die gebietsweite Zulässigkeit von Warenverkäufen im Sinne des „Handwerkerprivilegs“ 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 gemäß 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. Zusätzliche Nachweise der Gebiets- und Umfeldverträglichkeit in Sachen Einzelhandel sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse an denen des überplanten Bebauungsplans. In Bezug zur Örtlichkeit erfolgen über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen umfeldverträgliche Obergrenzen in Anlehnung an das Umfeld.

Untergeordnete Bauteile dürfen die zulässigen Gebäudehöhen in einem städtebaulich verträglichen Maß überschreiten. Somit können falls erforderlich z.B. technische Auf-

bauten 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 Betriebsansprüchen flexibel entgegen zu treten, sind die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen festgesetzt. Gleichwohl sind die Baugrenzen des bestehenden Baurechts aus dem Bebauungsplan „Im Altenschemel“ bzw. seiner wirksamen Änderung aufgenommen und zu den Randnutzungen einheitliche Abstände eingehalten, um eine städtebaulich ansprechende Einbindung der Bauvorhaben in das Umfeld zu gewährleisten und freizuhalten Bereiche sicherzustellen.

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 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 8.6.

8.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Stellplätze und Garagen dürfen nicht direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen anfahrbar sein, um Such- und Rangierverkehre im öffentlichen Raum zu vermeiden.

Die Anzahl und Breite der Grundstückszu- und -abfahrten wird begrenzt. Jedes Betriebsgrundstück kann maximal zwei Anschlüsse zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche erhalten. Die Bereiche zwischen vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche sollen weitest möglich von baulichen Anlagen freigehalten werden, was darüber hinaus auch durch weitere Festsetzungen sichergestellt wird (z.B. zu Werbeanlagen).

8.6 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 und wird aus dem überplanten Bebauungsplan übernommen. 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.

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.

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.

8.7 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

| Bezeichnung | Größe | Größe anteilig |
|--|------------------|----------------|
| Gewerbegebiet | 13.746 qm | 65,6 % |
| private Grünflächen | 5.667 qm | 27,0 % |
| öffentliche Grünflächen | 993 qm | 4,7 % |
| Wasserflächen | 550 qm | 2,6 % |
| Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung, Eingriffsbebauungsplan | 20.956 qm | 100 % |

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

10 Umweltbericht

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

11 Sonstige fachliche Belange

11.1 Verkehrstechnische Auswirkungen

Bei Realisierung des Gewerbegebiets ist mit nutzungsbedingten Mehrverkehren zu rechnen. Die zu erwartenden Verkehrsmengen lassen sich erkennbar unproblematisch in das umgebende Verkehrsnetz einspeisen, auch ohne gesonderte Leistungsfähigkeitsbetrachtung für die aufnehmenden Straßen und der daran anschließenden Knotenpunkte.

11.2 Schallschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung von Vorhaben in umfeldverträglicher Art und Weise. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden sich bereits gewerblich benutzte Bauflächen. Hiervon sind auf das Plangebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu vermuten. Auch werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine Vorhaben vorbereitet, welche wesentliche negative Auswirkungen auf das gewerbliche Umfeld befürchten lassen. Entstehende Mehrverkehre können von der Straße „Im Altenschemel“ aufgenommen werden, woran keine sensib-

len Nutzungen grenzen. Die nächstgelegene Wohnbebauung an der Lilienthalstraße ist zum Teil eingebettet in den Bebauungsplan „Ernst-Udet-Straße“ und dort als „Dorfgebiet“ (MD) im Sinne der BauNVO eingestuft. Auch den nicht überplanten Bereichen kommt ein Dorf- bzw. Mischgebietscharakter zu. Durch den Abstand zum Gewerbegebiet und der Nutzungsabstufung von einem Gewerbegebiet zu einem Dorfgebiet/Mischgebiet sind auch hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Darüber hinaus gelten die einschlägigen Bestimmungen, z.B. der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben.

11.3 Ver- und Entsorgung

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

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird kein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erstellt, sondern ist nachgelagert auf Grundlage von konkreten Vorhaben zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden und Stellen abzustimmen. Flächen, z.B. zur breitflächigen Versickerung, stehen im Plangebiet zur Verfügung.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann über den bestehenden Mischwasserkanal 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 Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch. Der Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Durch die Bebauungsplan-Änderung wird eine Fläche erneut beplant, welche bereits seit Jahren mit einem wirksamen Bebauungsplan überlagert ist. Daher ist das Gebiet mittels verbindlicher Bauleitplanung für die bauliche und sonstige Nutzung schon vorbereitet und wird auch entsprechend genutzt. Für das Areal besteht der qualifizierte Bebauungsplan „Im Altenschemel“ V. Änderung, welcher im vorliegenden Verfahren im Sinne der Gebietsabrundung angepasst werden soll. Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich Lachen-Speyerdorfs zuzurechnen. Die örtlichen Besonderheiten durch

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

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

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

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

- 23.05.2017
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats,

- 01.06.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Zur Vorentwurfsfassung erfolgte eine Vergrößerung des Plangebiets im Süden um den Bachbegleitweg sowie den Speyerbach zur Schaffung der Deckungsgleichheit von fünfter und sechster Änderung des Bebauungsplans.

13 Umsetzung des Bebauungsplans

Grundsätzlich umfasst die Umsetzung des Bebauungsplans alle im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Kosten. Zu nennen sind hierbei insbesondere bauliche und grünordnerische Maßnahmen sowie jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen.

Vermeidbare Kosten zu Lasten der Allgemeinheit sind nicht absehbar.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

14 Anlagen

- L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (2017): „Bebauungsplan „Im Altenschemel“ VI. Änderung Fachbeitrag Artenschutz, Artenliste Vögel“, Kaiserslautern.
- L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (2017): „Bebauungsplan „Im Altenschemel“ VI. Änderung Fachbeitrag Artenschutz, Bestand Biotoptypen“, Kaiserslautern.
- Dipl.-Biol. J. Agarius, Beratender Ingenieur (2017): „Luftbildvorauswertung zur Kampfmittelerkundung, Im Altenschemel, Neustadt an der Weinstraße“, Hannover.

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Marc Weigel
Oberbürgermeister