



Bebauungsplan-Vorentwurf „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“

im Ortsbezirk Mußbach

Begründung

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und -intention	4
2	Plangebiet.....	4
2.1	Lage des Plangebiets.....	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	Bestand.....	5
3.1	Städtebauliche Situation.....	5
3.2	Topographie	5
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	5
3.4	Technische Infrastruktur	5
3.5	Nahversorgung, soziale Infrastruktur.....	5
3.6	Immissionen	5
3.7	Flora, Fauna.....	6
3.8	Boden / Vornutzung.....	6
3.9	Kampfmittel	6
3.10	Schutzgebiete	6
3.11	Eigentumsverhältnisse	7
4	Planungsrechtliche Situation	7
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bestehende Bauleitpläne.....	8
4.4	Denkmalpflege	8
4.5	Sonstige Fachplanungen.....	8
5	Erfordernis und Ziel der Planung.....	8
6	Städtebauliche Konzeption	8
7	Prüfung von Standortalternativen.....	9
8	Planinhalt und Festlegungen	9
8.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.2	Maß der baulichen Nutzung	9
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen	10
8.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	10
8.5	Verkehrsflächen	10
8.6	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	10
8.7	Flächen für Geh- Fahr und Leitungsrechte	11
8.8	Grünflächen.....	11
8.9	Passiver Schallschutz	12
8.10	Ausgleichsmaßnahmen.....	13

8.11	Örtliche Bauvorschriften	13
8.12	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	14
8.13	Hinweise	14
9	Flächenbilanz	14
10	Sonstige fachliche Belange/ Auswirkungen der Planung	14
10.1	Pflanzen	15
10.2	Boden.....	15
10.3	Luft/ Klima	15
10.4	Landschaft.....	15
10.5	Biologische Vielfalt	15
10.6	Schutz vor Gerüchen.....	15
10.7	Verkehrstechnische Auswirkungen.....	15
10.8	Luftschadstoffe	16
10.9	Ver- und Entsorgung	16
11	Umweltbericht	16
12	Planverfahren	16
13	Umsetzung des Bebauungsplans	16
14	Rechtsgrundlagen.....	17
15	Anlagen.....	19

1 Planungsanlass und -intention

Der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße beschloss am 06.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“. Im Wesentlichen war der damalige Anlass die Sicherung eines damals vorhandenen Gewerbebetriebes (Fa. Flaschenhandel Wolf) und die Neuansiedlung eines Feuerwehrgerätehauses auf ehemaligen Flächen der Deutschen Bahn. Das Feuerwehrgerätehaus wurde an anderer Stelle errichtet, der Gewerbebetrieb wurde an der Stelle aufgegeben.

Am 10.11.2016 beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ in Teilen aufzuheben und anschließend den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ zu beschließen. Dessen Geltungsbereich umfasst nun die Flächen der Teilaufhebung und zusätzlich die Flächen des ehemaligen Raiffeisen-Warenlagers, welches sich im Eigentum der VR Bank Mittelhaardt (Sitz in Bad Dürkheim) befindet. Die Grundstücke der DB AG wurden seinerzeit von der Stadt erworben und werden aktuell in Teilen als Parkplatz genutzt.

Nach Etablierung des REWE-Marktes an der Meckenheimer Straße gibt es auch kein Marktpotenzial mehr, dort einen Lebensmittelmarkt zu errichten; auch diese Idee war schon in der Diskussion gewesen.

Ein neuer Entwicklungsimpuls geht von dem Wunsch der VR Bank Mittelhaardt aus, das Raiffeisen-Warenlager abzubauen und dort Büroflächen zu errichten. Geplant ist keine neue Filiale, sondern „Back-Office-Arbeitsplätze“, die keinen regen Kundenverkehr nach sich ziehen werden. Die Stadtverwaltung unterstützt diese Idee und konnte die VR Bank zur Mitfinanzierung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens gewinnen. Auch legt die Stadt Wert auf eine ortsbildverträgliche Architektur bzw. Gebäudegliederung.

Die städtischen Grundstücke werden vollständig mit überplant. Zentrales, gemeinsames Verfahrensziel ist die Etablierung eines Mischgebietes (MI) gemäß BauNVO. Sowohl Wohnen als auch „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ sollen demnach gemäß § 6 BauNVO möglich sein. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten muss diese Nutzungsperspektive auch hinsichtlich der Einwirkungen des Bahnlärms und Gewerbelärms absichern.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele sind:

- Wiedernutzung von Brachflächen, ganz im Sinne der städtischen Innenentwicklungskonzeption;
- Sanierung etwaiger Bodenverunreinigungen;
- Aufwertung des Gesamterscheinungsbildes des Bahnhaltdepotpunktes;
- Stärkung der örtlichen Infrastruktur, z.B. durch Ansiedlung eines Ärztehauses.

2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet der Bebauungsplan-Änderung liegt im Westen des Neustädter Ortsteils Mußbach. Im Osten angrenzend ist der Bahnhof Mußbach, im Süden die Kurpfalzstraße und im Westen und Norden die Baugrundstücke der Straße „Am Hasenstein“.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1,58 ha große Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke mit den Flurstücksnummern:

437/2 teilweise und die Flurstücke 734/3, 445, 447/2, 447/4, 447/5, 448/2, 449/6, 460/21, 460/27, 460/28, 734/3 und 13301/2 vollständig. Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Mußbach.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Auf dem Flurstück mit der Nummer 445 befinden sich die aufgegebenen Gebäude des ehemaligen Raiffeisen-Warenlagers. Auf den übrigen Grundstücken wurde die Bebauung abgerissen. Lediglich deren Bodenplatten sind noch vorhanden. Auf der Südseite sind Park- und Ride Parkplätze des Bahnhofpunktes vorhanden.

Im Osten des Plangebietes schließt sich das ehemalige Bahnhofsgebäude und eine Lagehalle an. Beide Gebäude sind gewerblich genutzt.

Im Süden entlang der Kurpfalzstraße ist eine geschlossene zweigeschossige Bebauung, teilweise in Haus-Hof-Bauweise vorzufinden.

Im Westen entlang der Straße am Hasenstein befinden sich kleinere Gebäude, häufig in Haus-Hof-Bauweise oder abweichender Bauweise mit Grenzbebauung. Die Bebauung in der Stichstraße „Am Hasenstein“ ist überwiegend eine offene eingeschossige Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen.

3.2 Topographie

Das Gelände des ehemaligen Raiffeisen-Warenlagers (Flurnummer 445) liegt gegenüber dem restlichen Gelände im Mittel etwa 2 m höher auf etwa 151 m über NN. Die tieferliegenden Grundstücke liegen im Mittel bei 149 m über NN. Die Stichstraße „Am Hasenstein“ liegt etwa auf einer mittleren Höhe von 153 m über NN. Die entsprechenden Böschungen liegen weitgehend auf den Grundstücken 447/4 und 460/28.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist ausschließlich über die Kurpfalzstraße erschlossen und besitzt einen unmittelbaren Zugang zu Bahnhofpunkt Neustadt – Mußbach.

3.4 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet selbst befinden sich noch aktuell stillgelegte Gas, Wasser und Stromanschlüsse.

Ein Mischwasserkanal verläuft von der Stichstraße „Am Hasenstein“ über die Grundstücke 447/4 und 447/5 und schließt in den Mischwasserkanal in der Kurpfalzstraße an.

3.5 Nahversorgung, soziale Infrastruktur

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine nahversorgungsrelevanten Einrichtungen. Die Nahversorgung der im Umfeld lebenden Bevölkerung wird in erster Linie über den Lebensmittelmarkt in der Meckenheimer Straße sichergestellt. Die Schule und eine Kindertagesstätte sind in ca. 360 m Entfernung in Mußbach vorzufinden.

3.6 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen ein. Im Wesentlichen sind dies Bahnverkehrslärm und Gewerbelärm. Unter Ziffer 10.8. wird genauer auf die Lärmimmissionen eingegangen.

3.7 Flora, Fauna

Das Plangebiet ist durch die Vornutzung schon anthropogen vorbelastet. Die Flächen sind teilweise noch stark versiegelt. Betonfundamente, Bodenplatten von bereits abgerissenen Gebäuden sind noch vorhanden. Teilweise sind die Flächen geschottert und diesen aktuell als Parkplatz.

Eine dichtere Vegetation ist lediglich innerhalb der Böschungen vorzufinden. Im Wesentlichen sind dies Robinien, Birken und Holunder durchzogen von Brombeergebüschen.

3.8 Boden / Vornutzung

Die Nutzungshistorie des Plangebietes war immer gewerblicher Art. Im westlichen Bereich war das Raiffeisen-Warenlager, im östlichen Bereich die Fa. Flaschen-Wolf. Davor waren auf den Grundstücken 460/28 und 447/4 andere Firmen, vermutlich auch ein Schrottplatz. Solche Vornutzungen veranlasste den Plangeber bei der Erstellung des Bodengutachtens genauer hinzuschauen. Es gibt zwei Gutachten, jeweils für den Bereich des ehemaligen Raiffeisenlagers und für die ehemaligen Bahnflächen. Beide Gutachten wurden von RSK Alenco (siehe Anlagen) erstellt. Inhaltlich wurde sowohl die Bodenmechanik und Versickerungsfähigkeit als auch hinsichtlich Bodenbelastungen bzw. Bodenverunreinigungen untersucht.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass weitgehend keine Bodenverunreinigungen in den geogenen Bodenzonen vorliegen. Lediglich die Auffüllung im Südteil des Grundstücks 447/4 ist aufgrund erhöhter Kupfer und TOC-Gehalte im Feststoff sowie erhöhter Sulfat-Konzentration im Eluat als Z2 Abfall nach LAGA Boden einzustufen. Dieses Material ist vor Entsorgung nochmals in Haufwerken nach LAGA PN98 zu beproben.

Versickerungsversuche ergaben für die untersuchten Böden im Mittel einen kf-Wert von 1.1×10^{-5} m/s, wodurch eine wirksame Versickerung nach den Vorgaben der DWA-A 138 möglich ist. Die Ergebnisse fließen in das Entwässerungskonzept ein.

3.9 Kampfmittel

Grundsätzlich werden Baugebiete auf Kampfmittelfreiheit untersucht. Vorab wurde eine orientierende Untersuchung durch eine Luftbildauswertung von 19 Luftbildern aus dem Befliegungszeitraum vom 11.09.1944 bis 09.07.1945 vom Gutachter Dr. K. Hinkelbein (siehe Anlage) ausgewertet. Der südliche Bereich des Plangebietes wurde als bombardierter Bereich festgestellt und gekennzeichnet und der Gutachter empfiehlt diesen Teilbereich durch ein qualifiziertes Unternehmen freimessen zu lassen, bevor Bohr-, Grab-, Ramm-, Rüttel- oder Baggerarbeiten durchgeführt werden.

Der Bodengutachter wurde darauf hingewiesen und hat die betroffenen Bohrpunkte georadartechnisch überprüft und keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden. Dies gilt allerdings nur für die betroffenen Bohrpunkte in der Verdachtsfläche.

3.10 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich abgesehen von der Lage im Naturpark Pfälzer Wald und Biosphärenreservat keine beachtlichen naturschutzfachlichen Schutzgebiete.

3.11 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks 445 ausschließlich im Eigentum der Stadt Neustadt an der Weinstraße.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

In der Raumnutzungskarte - Blatt West des wirksamen Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der seit 24.09.2005 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße stellt im Plangebiet im südlichen Teil eine gemischte Baufläche dar. Die nördliche Fläche des Plangebietes ist als Grünfläche dargestellt und entlang der Böschungen ist eine Biotopvernetzung beabsichtigt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“, unmaßstäblich, genordet.

Der Bebauungsplan „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ wird zu großen Teilen gem. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Weiteren erfolgt

die Anpassung des Flächennutzungsplans im Zuge der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

4.3 Bestehende Bauleitpläne

Der Stadtrat Neustadt an der Weinstraße beschloss am 06.11.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“. Die frühzeitige Beteiligung ist gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB noch nicht durchgeführt worden.

Am 10.11.2016 beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan „Am Bahnhof“ in Teilen aufzuheben.

4.4 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Kulturdenkmäler und Denkmalzonen der Denkmaltopographie des Landes Rheinland-Pfalz. Jedoch sind in unmittelbarer Umgebung einige Denkmäler und Denkmalensembles (bauliche Gesamtanlagen) vorzufinden. Dies ist die Gesamtanlage Kurpfalzstraße 46/48, sowie die bauliche Gesamtanlage Kurpfalzstraße 49. Ebenfalls grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an die Denkmalzone „Ortskern Mußbach“ an.

4.5 Sonstige Fachplanungen

Relevante übergeordnete Fachplanungen bzw. Fachplanungen von überörtlicher Bedeutung i.S.d. § 38 BauGB existieren derzeit für Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

5 Erfordernis und Ziel der Planung

Sowohl für die Umnutzung des ehemaligen Raiffeisengeländes als auch die Aktivierung der Brachflächen an der Bahn ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ein Bebauungsplan erforderlich. Insbesondere die Höhenentwicklung als auch Themen wie Immissionsschutz, Entwässerungs- und Entsorgungsmanagement sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Zur Bewertung des Plangebietes hinsichtlich des Artenschutzes wurden im Jahr 2014 und ergänzend im Jahr 2017 eine artenschutzrechtliche Erfassung und artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG durchgeführt und ein entsprechendes Fachgutachten von Michael Höllgärtner erarbeitet.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens „Westlich des Mußbacher Bahnhofes“ ist die klassische Konversion und Reaktivierung einer innerörtlichen Brache in einem dörflich geprägten Umfeld. In dieses Umfeld soll eine adäquate städtebauliche Einbindung neuer Anlagen erfolgen. Im Zuge der Planung sollen insbesondere vorhandene topographische Verhältnisse gewürdigt werden.

6 Städtebauliche Konzeption

Ein Augenmerk der städtebaulichen Ordnung ist die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude. Die Firsthöhen des umliegenden Bestandes, insbesondere die der höher liegenden Wohngebäude in der Stichstraße „Zum Hasenstein“ sollen durch die künftigen Gebäude nicht überschritten werden.

So orientiert sich das städtebauliche Konzept insbesondere hinsichtlich Nutzungsart, Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise an der umliegenden Bebauung, wo sowohl die Wohnnutzung, landwirtschaftliche Betriebe und gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu finden sind.

Erschlossen wird das Gebiet durch eine Stichstraße, die an die Kurpfalzstraße anbindet. Die geförderten ÖPNV-Parkplätze sollen als öffentliche Parkplätze festgesetzt werden.

7 Prüfung von Standortalternativen

Konversion und Reaktivierung von Brachflächen insbesondere an dieser gut vom öffentlichen Nahverkehr erschlossenen Fläche im Innenbereich machen eine Prüfung von Standortalternativen obsolet. Ähnliche Flächen dieser Größe sind in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden.

8 Planinhalt und Festlegungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die von den Investoren vorgesehenen Nutzungen sind Büronutzungen (Back-Office der VR Bank ohne Kundenverkehr), sowie betreutes Wohnen, Arztpraxen und ein Quartierscafé. Es ist aber auch eine Wohnnutzung im nördlichen Baufenster vorgesehen. Deshalb wird für alle Bauflächen ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Tankstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 sowie Abs. 3 BauNVO sind hier nicht erwünscht und werden deshalb gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben im Mischgebiet begründet sich durch den hohen Flächenbedarf dieser Nutzung. Eine Realisierung eines Gartenbaubetriebes innerhalb des Mischgebietes von vergleichsweise geringer Größe erscheint an dieser Stelle bezogen auf die wirtschaftlichen Platzbedarfe und Betriebsabläufe inadäquat. Weiterhin sollen die von einem Gartenbaubetrieb ausgehenden Emissionen, insbesondere die Gerüche (Kompost, Düngung) auf den außerhalb des Plangebietes liegenden Bestand vermieden werden.

Tankstellen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund damit einher gehender Zu- und Abfahrten von Fahrzeugverkehr auf den angrenzenden Straßen, den erzeugten innergebietlichen Verkehren und den hieraus sowie weiteren aus dem Betrieb von Tankstellen resultierenden Immissionen ausgeschlossen. Diese Festsetzung wird insbesondere im Bezug auf die schutzwürdigen Nutzungen innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans getroffen.

Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe in Form von Bordellen oder bordellähnlichen Betrieben sind aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehenen sozialen Nutzungen, wie betreutes Wohnen unzulässig. Neben den negativen Einflüssen auf diese sozialen Einrichtungen bzw. deren Nutzer soll verhindert werden, dass der Standort durch negative städtebauliche Wirkungen der als unzulässig festgesetzten Nutzungen auf das Umfeld abgewertet wird und so ein Trading-Down des Ortsteils begünstigt. Schädliche Einwirkungen auf die Wohnnutzung werden zudem verhindert.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne der Innenentwicklung sollen die Flächen gemäß den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung bzgl. der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nutzbar sein.

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung sich an dem umgebenden Bestand orientiert. Die maximalen Firsthöhen werden in Metern über Normalnull (NN) für alle Baufenster festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass die geplanten Gebäude den Bestand nicht überragen. Auf die Höhenlagen der baulichen Anlagen (Sockelhöhe) wird verzichtet. Bei Flachdächern ist die Firsthöhe gleichzusetzen mit der Traufhöhe. Da davon auszugehen ist, dass begrünte Dächer, die das Niederschlagswassermanagement begünstigen, zum Tragen kommen, diese in der Regel als Flachdächer oder leicht geneigte Dächer ausgebildet sind, wird auf die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe verzichtet.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

Um den potentiellen Bauherren grundsätzlich ein Maß an Flexibilität bzgl. der Stellung der Gebäude auf den Grundstücken zu ermöglichen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen mit drei großzügigen Baufenstern festgesetzt.

Die vorgegebenen Hauptfirstrichtungen sollen gewährleisten, dass bauliche Anlagen parallel bzw. rechtwinklig zu den Baugrenzen errichtet werden.

8.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die Realisierung entsprechender Anlagen auf dem Grundstück möglichst flexibel verorten zu können, erfolgt die Festsetzung der Zulässigkeit dieser Anlagen allgemein innerhalb der großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb nur in den entsprechend festgesetzten Flächen. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da im Bebauungsplan keine Flächen für die Ver- und Entsorgung des Gebiets festgesetzt sind und diese Anlagen wesentliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt des Gebiets nicht befürchten lassen. Die Nutzung von erneuerbaren Energien innerhalb des Plangebiets wird befürwortet und durch die Festsetzungen erleichtert.

Durch die überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. mit der Grundflächenzahl von 0,6 bzw. deren Überschreitung bis 0,8 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird verhindert, dass eine übergebührlige Versiegelung bzw. Überdeckung der Grundstücke mit baulichen Anlagen stattfindet. Zudem sollen Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

8.5 Verkehrsflächen

Die zusätzliche öffentliche Erschließungsanlage in Form der Stichstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Fußgänger sollen die ganze Straße benutzen dürfen und Kfz müssen Schrittgeschwindigkeit einhalten. Damit soll der Zugang zum Bahnhofpunkt und zu den Arztpraxen möglichst verkehrssicher werden. Die Verkehrsfläche soll in einem umgekehrten Dachprofil mit mittiger Entwässerungsrinne ausgebaut werden. Diese soll in einen Entwässerungsgraben entwässern.

Die Erschließungsstraße zu den geplanten Gebäuden der VR-Bank ist eine rein private Erschließung und wird deshalb nicht ausdrücklich festgesetzt.

Die Planung erfüllt bei Umsetzung die an sie gestellten Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Wirtschaftlichkeit, Erschließungsfunktion, Ausnutzbarkeit und ökologischer Ansprüche in gebotenen Maße.

8.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG, Grundsätze der Abwasserbeseitigung) ist das Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ortsnahe zu versickern, verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Diese Aufzählung der Verwertungsmethoden gibt eine Priorisierung vor - Versickerung vor Einleitung in ein Gewässer vor Einleitung in die Kanalisation. Damit soll auch die Grundwasserneubildung gefördert werden.

In der Kurpfalzstraße in Mußbach gibt es zwar ein Trennsystem, das aber nicht ausreichend dimensioniert ist, um weiteres Niederschlagswasservolumen aufzunehmen.

Gewässer zur Direkteinleitung sind in unmittelbarer nicht vorhanden. Ein Entwässerungskonzept zum Baugebiet wurde vom Eigenbetrieb Stadtentsorgung aufgestellt (siehe Anlage), das ein zentrales Versickerungsbecken auf der Nordseite des Plangebietes vorsieht. Die Ableitung der Niederschlagswasser von den Dächern der geplanten Gebäude soll über einen offenen Graben entlang des Böschungsfußes bis zum Versickerungsbecken erfolgen. Die Baugrundverhältnisse wurden vorab durch ein orientierendes Boden- und Baugrundgutachten durch RSK Alenco, Kandel ermittelt. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden 16 Kleinrammbohrungen und schwere Rammsondierungen, sowie Versickerungsversuche durchgeführt. Hieraus wurde ein mittlerer Kr-Wert von 1.1×10^{-5} ermittelt. Eine Versickerung ist somit möglich. Das Regenrückhaltebecken wurde mangels Notentlastung auf benachbarte Flächen für ein 100-jähriges Regenereignis bemessen. Deshalb wurde das Versickerungsbecken mit einer Fläche von 1140 m² ausreichend bemessen. Die genaue Lage wird im weiteren Verfahren nochmals überprüft werden.

8.7 Flächen für Geh- Fahr und Leitungsrechte

Der notwendige Entwässerungsgraben, der das anfallende Niederschlagswasser in das Versickerungsbecken ableiten soll, läuft über private Grundstücksflächen. Er stellt einen Teil der Entwässerungsanlage dar. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit bzw. zum Unterhalt der Grundstücksentwässerungen muss ein Geh- Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebs Stadtentsorgung für die entsprechenden Flächen festgesetzt werden.

Der Mischwasserkanal DN 400 SB, der die Gebäude der Stichstraße „Am Hasenstein“ entwässert, verläuft aktuell über das Grundstück 447/4 und entwässert in der Kurpfalzstraße in den dort verlaufenden Mischwasserkanal DN 450 SB. Aufgrund der Planung muss der Kanal auf eine Strecke von 150 m so umverlegt werden, dass er möglichst über lange Strecken in öffentlichen Flächen verläuft. Dennoch wird der Kanal nach Umverlegung auch weiterhin teilweise über das private Grundstück 447/4 verlaufen. Auch diese Entwässerungsanlage muss regelmäßig gewartet werden, insbesondere die Schächte müssen zugänglich sein. Deshalb wird im Bereich des bestehenden und künftigen Kanalverlaufs ebenfalls ein Geh- Fahr und Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebes Stadtentsorgung festgesetzt.

Das Versickerungsbecken muss ebenfalls regelmäßig gewartet werden. Damit der Entsorgungsträger die Fläche mit Fahrzeugen erreichen kann wird von der öffentlichen Verkehrsfläche ab Wendeplatz bis zum Versickerungsbecken entlang der östlichen Grenze des Baugrundstücks ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigenbetriebes Stadtentsorgung festgesetzt.

8.8 Grünflächen

Im Einmündungsbereich der geplanten Straße in die Kurpfalzstraße soll eine kleine öffentliche Grünfläche entstehen, die als kleiner Grünbereich mit Sitzbänken und eventuell als kleiner Bouleplatz ausgebaut werden kann. Für gelegentliches Spiel ist eine Bahn mit einer Länge von 12,5m, x 3m ausreichend und kann somit in der Grünfläche hergestellt werden.

Weitere öffentliche Grünflächen sind Straßenbegleitgrün entlang der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße. Zum einen soll hier der Zugangsbereich zum Bahnhaltelpunkt mit entsprechenden Pflanzen aufgewertet werden und zugleich eine zusätzliche Versiegelung vermieden werden.

8.9 Passiver Schallschutz

Das Plangebiet grenzt im Osten unmittelbar an die Bahnstrecke 3436 Neustadt-Bad Dürkheim. Dort befindet sich auch der Bahnhofpunkt Mußbach. Das eigentliche Bahnhofgebäude und dahinter liegende Hallen sind gewerblich (Gerüstbaubetrieb und Bildhauer bzw. Künstlerwerkstatt) genutzt.

Die möglichen Gewerbelärm- bzw. Verkehrslärmeinwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch das Gutachten „Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ erstellt durch FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern (siehe Anlage) prognostiziert worden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass tagsüber (06.00 – 22.00 Uhr) bei freier Schallausbreitung in einer Höhe von 2,4 m über GOK die unmittelbar an die Bahnanlage angrenzenden Bereiche aufgrund des Schienenverkehrslärms der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) um bis zu 8 dB (A) überschritten wird. Im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird der Orientierungswert eingehalten.

In einer Höhe von 5,2 m über GOK wird der Orientierungswert im gesamten nördlichen Teilbereich des Plangebietes überschritten. Im südlichen Bereich wird ab einem Abstand von 30 m zur südöstlichen Plangebietsgrenze der Orientierungswert von 60 dB(A) eingehalten.

In einer Höhe von 8,0 m über Grund wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) im gesamten nördlichen Bereich des Plangebiets überschritten. Ab einem Abstand von rund 40 m zur südöstlichen Plangebietsgrenze wird der Orientierungswert im südlichen Bereich des Plangebiets eingehalten.

Im Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) werden bei freier Schallausbreitung im Plangebiet in einer Höhe von 2,4 m über Grund an den Baugrenzen der geplanten Mischgebiete entlang der Bahnstrecke Verkehrslärmeinwirkungen von bis zu aufgerundet 61dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete in der Nacht von 50 dB(A) wird im nördlichen Teil des Plangebiets deutlich um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Ab einem Abstand von rund 20 m zur südöstlichen Plangebietsgrenze wird der Orientierungswert im südlichen Teil des Plangebiets eingehalten. In einer Höhe von 5,2 m über Grund wird der Orientierungswert ab einem Abstand von rund 35 m zur südöstlichen Plangebietsgrenze eingehalten.

In 8,0 m über Grund wird der Orientierungswert erst ab einem Abstand von rund 50 m zur südöstlichen Plangebietsgrenze eingehalten. Wegen den zu erwartenden Überschreitungen der Orientierungswerte – insbesondere im Nachtzeitraum – werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der deutlichen Überschreitungen des Orientierungswertes, insbesondere im Nachtzeitraum, werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Das Gutachten schlägt zum Schutz vor Verkehrslärmemissionen die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vor.

Der Bebauungsplan folgt der gutachterlichen Empfehlung, die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, von denen das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile von konkreten Bauvorhaben abzuleiten ist, für den ungünstigsten Fall der freien Schallausbreitung im Plangebiet in 8 m über Grund jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum festzusetzen. Von den so definierten Anforderungen an das erforderliche Schalldämmmaß kann im Baugenehmigungsverfahren abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenpegel geringere Maßnahmen ausreichen.

Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden geplanter Gebäude.

8.10 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Bewertung des Plangebietes hinsichtlich des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Erfassung und artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG von Michael Höllgärtner, Jockrim im Februar 2018 erstellt. Dem Gutachten gingen im den Jahren 2014 drei Erfassungsdurchgänge und 2017 jeweils eine Kartierung pro Artengruppe voran.

Unter den streng geschützten Arten wurde nur die Mauereidechse innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. 2014 und 2017 erfolgten Nachweise der Art in der Steinmauer im Nordteil des Plangebietes und am Rand der angrenzenden Bahntrasse. Das Vorkommen ist Teil der lokalen Population, welche die Bahntrasse und auch Teile der Ortslage von Mußbach, insbesondere alte Gebäude mit Trockenmauerwerk besiedelt. Die Anzahl erfasster Tiere schwankte zwischen 65 Tieren im Jahr 2014 und 32 Tieren im Jahr 2017. Durch die vorgesehene Bebauung kommt es zur Zerstörung der Fortpflanzungsstätten angrenzend an die Bahntrasse. Die Vorkommen an der Trockenmauer innerhalb der Böschung im Nordwesten bleiben erhalten. Durch eine Bebauung ohne Umsiedlung oder Vergrämung der Tiere kann auch eine Tötung von Individuen und deren Störung nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung einer Betroffenheit der Art durch das Vorhaben ist die Anlage von Ersatzhabitaten in Form von 3-4 Gabiolenkörben vorzusehen. Diese könnten im Bereich des Retentionsbeckens hergestellt werden. Dorthin sind die Tiere durch gezielte Vergrämungsmaßnahmen umzusiedeln. Auch die Bahntrasse dient der Art als Lebensraum, sodass eine Vergrämung vor Baubeginn innerhalb deren Aktionszeit durch Abschieben des Geländes ausreichend sein sollte, um eine Tötung von Individuen zu verhindern.

Andere streng geschützte Arten waren eher Nahrungsgäste (Zwergfledermaus) oder hatten ihre Brutvorkommen (Türkentaube und Turmfalke) außerhalb des Plangebietes. Eine Beeinträchtigung dieser Individuen durch die Planung ist gemäß Gutachten nicht zu erwarten.

Weitere europäische Vogelarten (Dorngrasmücke, Elster und Girlitz) wurden im Plangebiet nachgewiesen, können aber auf andere Habitate ausweichen.

Die Verluste der Fortpflanzungsstätten des Feld- und Haussperlings sowie des Hausrotschwanzes, können durch das Anbringen von Nistkästen und Niststeinen in geeigneten Flächen im Umfeld oder an Gebäuden ausgeglichen werden. Eine Störung dieser Arten ist nicht zu erwarten. Grundsätzlich sollten Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeiten beginnen.

Als besonders geschützte Insektenarten wurden der kleine Sonnenröschenbläuling sowie die blauflügelige Ödlandschrecke ausgemacht und Betroffenheiten festgestellt. Zur Vermeidung eines dauerhaften Verlustes der Fortpflanzungsstätten sollten an sandigen Stellen potenzielle Ersatzhabitats durch Förderung oder Einsaat von Reiher-schnabel oder Wolligem Storchschnabel vorgesehen werden.

Abgesehen von den besonders geschützten Tierarten sind Beeinträchtigungen von weiteren Tierarten gemäß der artenschutzfachlichen Untersuchung nicht zu erwarten bzw. als unwesentlich anzusehen.

8.11 Örtliche Bauvorschriften

Es werden lediglich Festsetzungen zu der Dachform getroffen. Hinsichtlich der Dachgestaltung sind jedoch entgegen der umliegenden Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes neben Sattel – und Walmdächern auch Flachdächer und flachgeneigte Dachformen zulässig, um insbesondere Dachgrün zu ermöglichen. Gründächer haben bauphysikalische und ökologische Vorzüge. Die Bepflanzung wirkt als natürli-

ches Schutzschild für die Dachabdichtung. Sie gleicht Extremtemperaturen aus und schirmt das Gebäude gegen extreme Umwelteinflüsse, wie Hagel ab. Gleichzeitig haben Dachbegrünungen positive Effekte auf die Umwelt, denn sie speichern einen großen Teil des Regenwassers und lassen es anschließend verdunsten. Es filtert Staub und Schadstoffe und verbessert die Luftqualität. Gründächer funktionieren im Winter als Wärmedämmung und schützen die Räumlichkeiten im Sommer vor hohen Temperaturen. Das Ergebnis sind wohltemperierte Zimmer und reduzierte Energiekosten. Gründächer schaffen neuen Lebensraum für Tierarten. Letztendlich vermindern Gründächer Schallreflexionen um bis zu 3dB. Die Schalldämmung innen wird bis zu 8dB verbessert.

Um negative Beeinträchtigungen z.B. auf die städtebauliche Gestalt zu vermeiden, erfolgt die Beschränkung von Materialien zur Fassadengestaltung.

Einfriedungen sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, wie z.B. eine erhöhte bauliche Massivität oder die Förderung der Entstehung von Angsträumen entfalten. Die getroffenen Festsetzungen differenzieren bzgl. der zulässigen Höhen zwischen Einfriedungen zu öffentlichen Flächen und übrigen Einfriedungen. Zudem werden höhere geschlossene Einfriedungen zugelassen, da diese mehrfach im Umfeld des Plangebietes vorhanden sind und von der gewählten Höhe keine negativen Auswirkungen zu befürchten stehen. Aufgrund des unterschiedlichen Geländeneiveaus wird als unterer Bezugspunkt die angrenzende (Verkehrs-)Fläche bzw. die vorhandene Geländehöhe festgesetzt.

Typische Einfriedungen sind im Bebauungsplangebiet und dessen Umfeld nicht erkennbar (z.B. Mauern, Holzzäune, Gitter, Maschendraht), weswegen keine Beschränkung zulässiger Materialien erfolgt.

8.12 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

In den Bebauungsplan wird eine wasserrechtliche Regelung übernommen, die bei Umsetzung der Planung besonders beachtlich ist.

8.13 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.

9 Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche in ha	Anteilig in %
Mischgebiet	1,19	75,4
Öffentliche Verkehrsfläche Verkehrsberuhigter Bereich	0,14	8,8
Öffentliche Parkfläche	0,07	4,4
Regenrückhaltebecken	0,11	7,0
Öffentliche Grünfläche	0,07	4,4
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1,58	100

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

10 Sonstige fachliche Belange/ Auswirkungen der Planung

10.1 Pflanzen

Die vorzufindenden Pflanzbestände befinden sich ausschließlich in den Hangböschungen, die weitgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen sind. Jedoch ist während der Herstellung des Entwässerungsgrabens und der weiteren Ableitungstellen von Niederschlagswasser, insbesondere in der Böschung östlich des westlichen Baufensters ein Verlust von Pflanzen zu verzeichnen. Jedoch ist dieser Verlust von Vegetationsstrukturen auf ein vertretbares Maß im Sinne der Innenentwicklung beschränkt und daher als hinnehmbar erachtet. Kompensiert werden die Verluste durch deutliche Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich des Versickerungsbeckens. Zudem bestehen im Umfeld der Baugebietsflächen Ausweichlebensräume. Durch Rodungen ausschließlich außerhalb der Brutzeit soll sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten in der Umgebung aufgesucht werden können. Zudem erfolgt in Relation zur in Anspruch genommenen Grundstücksfläche die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen.

Besonders geschützte Pflanzenarten, welche über die getroffenen Festsetzungen hinaus ein spezielles Ausgleichserfordernis begründen, bestehen im Plangebiet nicht.

10.2 Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in den Boden, z.B. durch Versiegelung vorbereitet. Die Bodenfunktionen Wasserspeicherung und -rückhaltung, Produktionsort und Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten gehen in neu versiegelten Bereichen verloren. Die zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung als hinnehmbar erachtet.

10.3 Luft/ Klima

Sowohl die makroklimatischen wie auch die mikroklimatischen Auswirkungen der Planung werden durch die zusätzliche Versiegelung, Bebauung und den Verlust von Vegetationsbereichen als gering erachtet und werden zur Erreichung der Planungsziele hingenommen.

10.4 Landschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird kein bedeutsamer Eingriff in die Landschaft, insbesondere ihr Erscheinungsbild, vorbereitet. Eine zusätzliche potentielle Bebauung fügt sich aufgrund der Höhenbeschränkungen in die bestehenden Strukturen weitgehend ein.

10.5 Biologische Vielfalt

Eine wesentliche Veränderung oder Beeinträchtigung oder Veränderung der Biodiversität ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

10.6 Schutz vor Gerüchen

Im Plangebiet selbst sowie in dessen Umfeld bestehen keine Nutzungen oder Anlagen, welche eine wesentliche Beeinträchtigung der geruchsbezogenen Situation befürchten lassen. Im Weiteren sind derartige Nutzungen oder Anlagen auf Grundlage der gegebenen rechtlichen Voraussetzungen weder im Plangebiet selbst noch in dessen Umfeld grundsätzlich zulässig.

10.7 Verkehrstechnische Auswirkungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen gewisse Anzahl zusätzlicher Wohnungen, Büros und Praxen zu. Dies generiert grundsätzlich Verkehre, die allerdings keine wesentlichen Beeinträchtigungen in den umliegenden Straßen befürchten lassen. Insbesondere die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bahnhaf-

tepunkt Mußbach) wird dem Plangebiet zu Gute kommen. Folglich ist nicht von einer vornehmlichen Verschlechterung der verkehrlichen Situation auszugehen.

10.8 Luftschadstoffe

Weder durch im Plangebiet und dessen Umfeld bestehende oder zulässige Vorhaben und Anlagen, noch durch die Entstehung von Mehrverkehren sind wesentliche Beeinträchtigungen bzgl. Luftschadstoffen zu befürchten.

10.9 Ver- und Entsorgung

In den Kapiteln 8.6 und 8.7 wurde bereits eingehend auf die Entsorgung des Schmutzwassers und den Umgang mit Niederschlagswasser eingegangen.

Die Versorgung mit Strom, Gas, Trink- und Löschwasser sowie Telekommunikationsanlagen kann gewährleistet werden.

11 Umweltbericht

Ein Umweltbericht zum Bebauungsplan wird nicht erstellt, da von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Durchführung der Umweltprüfung und der Erstellung des zugehörigen Umweltberichts abzusehen.

12 Planverfahren

Das Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Betriebes, sowie einer Brachfläche im Innenbereich mit einem Geltungsbereich unter 2 ha. Es wird daher das Verfahren gem. § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt. Es wurde bereits im Jahr 2017 die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Inzwischen sind 2 Jahre vergangen und der Plangeber ist zur Überzeugung gekommen, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden im Sinne von § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die in der Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden im Zuge der Abwägung des kommenden Verfahrensschritts behandelt.

- 10.11.2016

Aufstellungsbeschluss des Stadtrats über den Bebauungsplan „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ im Ortsbezirk Mußbach gem. § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB,

- 08.12.2016

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB,

- 10.01.2017 – 07.02.2017

Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

13 Umsetzung des Bebauungsplans

Grundsätzlich umfasst die Umsetzung des Bebauungsplans alle im Zuge der Baumaßnahmen anfallenden Kosten. Zu nennen sind hierbei insbesondere bauliche und entwässerungstechnische Maßnahmen sowie jeweils die damit einhergehenden Aufwendungen für Planungsleistungen. Erforderliche öffentliche Erschließungsanlagen müssen hergestellt werden.

Vermeidbare Kosten zu Lasten der Allgemeinheit, z.B. für öffentliche Erschließungsanlagen, entstehen grundsätzlich nicht. Höhere Aufwendungen, z.B. zur Beräumung von Altlasten (Aufschüttungen Z2 gem. LAGA Boden), sind zum Zeitpunkt des Vorentwurfes des Bebauungsplans bereits ermittelt. Diese werden von der jeweiligen Bauherrschaft getragen werden.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da sich die Neubauflächen aufgrund der geringen Anzahl von Grundstückseigentümern (maximal drei) am zügigsten auf privatrechtlicher Grundlage entwickeln lassen und die öffentlichen Erschließungsflächen bereits bestehen. Eine öffentlich-rechtliche Neuordnung des Gebiets ist nicht von Nöten.

14 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), (Neufassung)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), (Neufassung)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. 1998, 365), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LNatSchG) in der Fassung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz (LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), §§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. 1978, 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, 302), zuletzt geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 3 Absatz 4 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

15 Anlagen

- Artenschutzrechtliche Erfassungen und artenschutzrechtliche Prüfung nach §44 BNatSchG Michael Höllgärtner, Ludwigstr.66, 76751 Jockgrim Februar 2018
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ in Neustadt an der Weinstraße – OT Mußbach, FIRU Gfl mbH Kaiserslautern, 14.Juli 2017
- Orientierendes Abfall und Baugrundgutachten, RSK Alenco GmbH vom 22.03.2019
- Orientierende Untergrunduntersuchung ehemalige RWZ Gelände, Kurpfalzstraße / Neustadt – Mußbach, Alenco Environmental Consult GmbH, Kandel vom 27.10 2014
- Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung Bahnhof Mußbach, Neustadt an der Weinstraße – Mußbach, Dr. K. Hinkelbein vom 21.02.2016
- Kurzerläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept Baugebiet „Westlich des Mußbacher Bahnhofs“ im Ortsbezirk Mußbach,

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Marc Weigel
Oberbürgermeister