NEUSTADT
AN DER WEINSTRASSE

Bebauungsplan „Lange Strahläcker“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Begründung

Planstand: Vorentwurf 06/2020

Inhalt

1 Anlass, Grundlagen, Ziele ... 3
2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht ... 3
3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen ... 4
3.1 Ziele der Raumordnung ... 4
3.2 Flächennutzungsplan ... 5
4 Planungsverfahren ... 5
5 Festsetzungen ... 5
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 5
5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise ... 6
5.3 Verkehrsflächen ... 7
5.4 Grünfläche ... 8
6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange ... 8
6.1 Wasserwirtschaft, Altlastenflächen, Erschließung ... 8
6.1.1 Gewässerschutz ... 8
6.1.2 Altlastenfläche Bodenschutz, Kampfmittel ... 9
6.1.3 Erschließung ... 10
6.2 Verkehr ... 10
6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft ... 11
7 Bodenordnung, Städtebauliche Daten ... 11

Neustadt an der Weinstraße und Wetzlar, Juni 2020

Planbearbeitung:

KuBuS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

Fachbereich 2
Stadtentwicklung und Bauwesen
Abt. 220 Stadtplanung
Amalienstraße 5
67434 Neustadt an der Weinstraße

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Umsiedlungs- und Erweiterungsabsichten eines in Neustadt an der Weinstraße ansässigen Unternehmens. Am heutigen Betriebsstandort sind aufgrund ungünstiger Grundstückszuschnitte und wegen der Lage an einem Fließgewässer die notwendigen baulichen Maßnahmen nicht möglich. Der Flächenbedarf beträgt ca. 20.000 qm. Eine geeignete Fläche dieser Größe ist in den wenigen noch freien Gewerbeflächen nicht vorhanden. Im Bereich östlich der Louis-Escande-Straße befindet sich in der Gewanne „Lange Strahläcker" ein ca. 7,3 ha großes Areal, welches insbesondere hinsichtlich der Eigentümerstruktur eine kurzfristige Entwicklung möglich macht. Die Fläche „Lange Strahläcker" liegt südlich des Pohlengrabens und schließt an den bestehenden Decathlon-Markt und die gewerblichen Flächen der Joseph-Monier-Straße an.
Günstige Eigentümerstrukturen in dem Gebiet, ein geringes ökologisches Konfliktpotenzial, eine gute Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, ein geringes Konfliktpotenzial im Verhältnis zu störanfälligen Nutzungen (z.B. keine bestehende Wohnbebauung) und die Nähe zu bestehenden gewerblich genutzten Flächen sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gewerbegebiets.

Aufgrund der Flächengröße von 7 ha ist es möglich, hier nicht nur die konkret anstehende Betriebsumsiedlung zu realisieren, sondern noch weitere Gewerbeflächen zu schaffen. Zwei weitere, in Neustadt an der Weinstraße ansässige Unternehmen sehen die Fläche als Bereich zur Standortsicherung an und planen perspektivisch die Realisierung von Investitionen zur Stärkung des Standorts Neustadt an der Weinstraße.

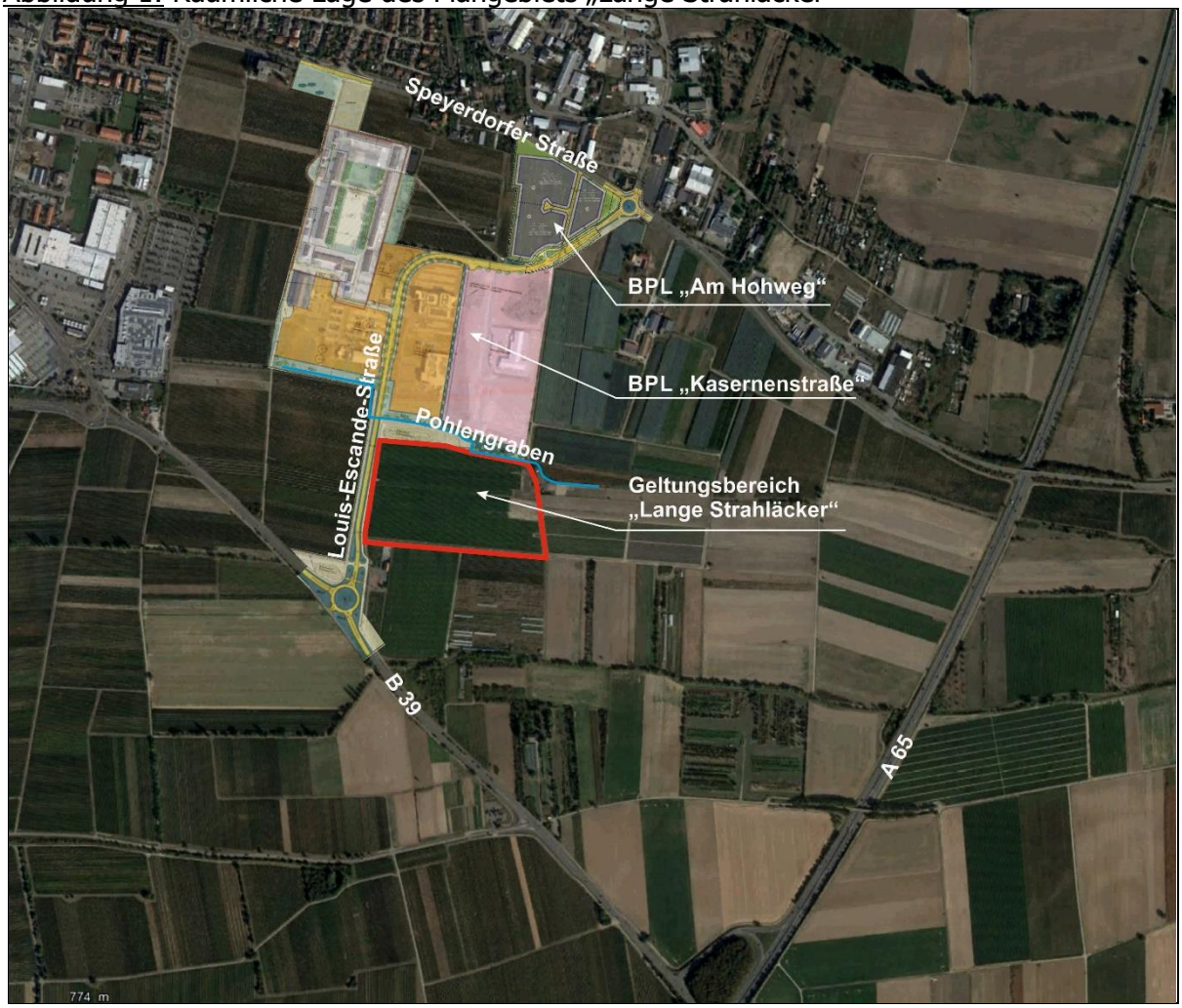
Im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße ist das Areal derzeit als „landwirtschaftliche Fläche – Ackerland" dargestellt, was eine Flächennutzungsplan-Teiländerung im Parallelverfahren erforderlich macht. Die Aufstellung beider Bauleitpläne erfolgt im Regelverfahren mit Umweltbericht.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet schließt südlich an die Gewerbeflächen an der „Louis-Escande-Straße", „Le Quartier-Hornbach" und „Joseph-Monier-Straße" an. Es umfasst ein rd. 7,3 ha großes Areal in der Gewanne „Lange Strahläcker". Die nördliche Grenze zum Grundstücksbereich des sich anschließenden Decathlon-Markts bildet der „Pohlengraben" mit einem angebundenen Regenrückhaltebecken.

Die Flächen im Plangebiet werden intensiv landwirtschaftlich zum Spargelanbau genutzt. Auch die umgebenden Bereiche sind großflächig intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die „Louis-Escande-Straße" und im weiteren die „Speyerdorfer Straße" im Norden und die B 39 im Süden (Autobahnanschluss in ca. 1,5 km Entfernung, 2 min Fahrzeit).

Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets „Lange Strahläcker“



Bildquelle: Geoportal RLP

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

Für die weitere gewerbliche Entwicklung und die Umsetzung von Maßnahmen zur Umsiedlung von Betrieben und für die Neuansiedlung von Unternehmen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage für Erschließungsmaßnahmen und Baugenehmigungen erforderlich.

3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele für die Stadt Neustadt an der Weinstraße sind im Landesentwicklungsprogramm IV und im Regionalplan Rhein-Neckar verankert. Neustadt an der Weinstraße ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum (kooperierend mit Haßloch).

Mit dem Ortsteil Lachen-Speyerdorf ist die Stadt als „Siedlungsbereich Gewerbe“ festgelegt, der Planbereich selbst ist als „Weißfläche“ ohne eine konkrete standortbezogene raumordnerische Zielfestlegung dargestellt.

Zusätzliche gewerbliche Bauflächen sollen an die bestehende Bebauung anknüpfen, verkehrlich günstig liegen und möglichst auch an den ÖPNV und ggf. an den Schienengüterverkehr angebunden sein sowie geringe ökologische Konfliktpunkte aufweisen.

In den „Siedlungsbereichen Gewerbe" ist die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen hier, unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen, angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorgehalten werden.

Es wird festgestellt, dass der Bebauungsplan den raumordnerischen Vorgaben entspricht, insbesondere da die Flächenreserven der Stadt Neustadt an der Weinstraße aufgebraucht sind und für knapp ein Drittel der Fläche der Neubau eines in Neustadt an der Weinstraße ansässigen Unternehmenns konkret geplant wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als „landwirtschaftliche Fläche – Ackerland" dar. Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB). Zur Wahrung dieses Entwicklungsgebots wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Teiländerungsverfahren für den Flächennutzungsplan durchgeführt („Parallelverfahren" gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

4 Planungsverfahren

Grundlage für die Einleitung der Beteiligungsverfahren ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 29.10.2019. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) dienen der Identifikation der jeweiligen, in der Planung zu berücksichtigenden Belange.

Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) und in die Umweltprüfung ein.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

In Umsetzung von Ziel und Zweck des Bebauungsplanes, die gewerblich nutzbaren Flächen zu erweitern, wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.
Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig (Festsetzung, Ziffer 1.1):

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben.

Ausnahmsweise zulässig sind (Festsetzung, Ziffer 1.2):

- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Elektro- und Stromtankstellen sowie Tankstellen unter Nutzung erneuerbarer Energien,
- Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben, wenn eine unmittelbare räumliche Zuordnung zum Hauptbetrieb und die Errichtung im betrieblichen Zusammenhang gegeben ist, wenn zudem eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist, sowie wenn die Grenze der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3

BauNVO nicht überschritten wird und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum erkennbar sind.

Ausdrücklich unzulässig sind (Festsetzung, Ziffer 1.3):

- Einzelhandelsbetriebe, die gemäß der Sortimenstliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße innenstadtrelevant sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevant sind,
- Tankstellen, welche nicht unter Ziffer 1.1 zählen,
- Wohnungen aller Art,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten,
- 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,
- Selbstständige Lagerplätze, Autohöfe sowie Betriebe der Abfallwirtschaft und-verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial).

Die Bestimmung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ergibt sich aus der sog. „Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße" in Tabelle 33 auf den Seiten 148-152 der „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße" (Stadt+Handel, 2011, Dortmund/Karlsruhe). Die betreffenden Seiten sind der Anlage zu den Textlichen Festsetzungen beigefügt. Die Zuordnung zur städtischen Einzelhandelskonzeption ist als textliche Festsetzung Ziffer 1.3 im Bebauungsplan verankert.

Verstärkt ist die Tendenz zu beobachten, dass sich an gut erreichbaren Gewerbestandorten zunehmend Spielotheken, Wettbüros, Internetcafés u.ä. Betriebe ansiedeln und damit die gewünschte gewerbliche Entwicklung unterbinden. Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe des Rotlichtmilieus[1].

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Zur optimalen Ausnutzung der Grundstücke wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 das in der Baunutzungsverordnung definierte Höchstmaß ausgeschöpft.

[1]Vergnügungsstätten als Unterart von Gewerbebetrieben sind Betriebe, die ausschließlich oder vorwiegend der Unterhaltung des Publikums zur Befriedigung des Spiel- und Geselligkeits- und/oder des Sexualtriebs dienen (z.B.: Diskotheken, Tanzlokale, Spielhallen, Kinos, Peep-Shows, Striptease- oder Table-Dance-Bars u.a.m.).
Bordelle sind nach der der Rechtsprechung (BVerwG, 25.11.1983, 4 C 21.83) als „Gewerbebetriebe aller Art" einzustufen und sind deshalb auch in den Festsetzungen entsprechend zu differenzieren.
Den ausgeschlossenen Anlagen ist gemeinsam, dass sie u.a. durch Lärmbelästigungen und erhöhte Verkehrsaufkommen regelmäßig negative Auswirkungen für die unmittelbare Nachbarschaft mit sich bringen.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier zulässig. Auf die „Kappungsgrenze", nach der eine Grundfläche von 80 v.H. eines Grundstückes nicht überschritten werden darf, wird hier ergänzend hingewiesen. Danach dürfen durch Hauptanlagen, untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen maximal 80 % eines Grundstücks überbaut werden - unabhängig von deren Standorten.

In dem Gebiet wird überwiegend eine Bebauung mit Hallen erwartet. Die Geschossigkeit der Gebäude ist hier für das städtebauliche Erscheinungsbild nachrangig. Bestimmend sind die tatsächlichen Gebäudehöhen. Als weitere Bestimmung zum Maß der baulichen Nutzung wird deshalb eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Das Maß ist bestimmt mit 140 m über Normalhöhennull (NHN). Bezugshöhe ist 127 m NHN. Das Gelände im Plangebiet steigt innerhalb des Geltungsbereichs von Osten nach Westen von rd. 127 m NHN auf rd. 129 m NHN an. Innerhalb der Baugrenzen liegt die höchste Geländehöhe bei rd. 128 m NHN. Damit sind Gebäudehöhen bis zu 13 m realisierbar - je nach Einstellung des Baukörpers im Gelände. Technische Dachaufbauten (z.B. Klimaanlagen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie werden auf die Gebäudehöhe nicht angerechnet, wenn sie auf maximal 15 % der Dachfläche begrenzt bleiben und eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

Für gewerbliche Nutzungen (Produktion, Lagerhaltung, Konfektionierung, usw.) werden häufig längere Gebäude benötigt als in der offenen Bauweise regelmäßig zulässig sind. In den Planfestsetzungen wird deshalb ausdrücklich bestimmt, dass Gebäude über 50 m zulässig sind, wobei im Grundsatz die offene Bauweise gilt, Gebäude also mit seitlichen Grenzabständen errichtet werden müssen.

5.3 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über die Louis-Escande-Straße. Zunächst war vorgesehen, eine Erschließungsstraße am südlichen Geltungsbereichsrand zu führen, die in der Weiterführung auch die neu anzulegenden Gewerbeflächen erschlossen hätte. Aufgrund aktueller Planungen zur Ertüchtigung des Kreisverkehrsplatzes Louis-Escande-Straße / B 39 hätten die Knotenpunkte zu nahe beieinander gelegen, so dass die Erschließung des Gewerbegebiets neu konzipiert wurde. Im Ergebnis steht die Verschiebung der Erschließungsstraße nach Norden. Sie bindet die Flächen im Plangebiet an, in der Dimensionierung vergleichbar zur Joseph-Monier-Straße.

Die städtischen Planungsabsichten sehen die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen in Richtung der Autobahn A 65 vor. Hierfür wird ein Erschließungskonzept entwickelt. Die Erschließungsstraße im Bebauungsplan „Lange Strahläcker" wird für die weitere gewerbliche Entwicklung eine ergänzende Erschließungsfunktion haben. Sie wird planungsrechtlich in der ihr zugedachten endgültigen Funktion im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt.
Für die Erschließung des Gewerbegebiets „Lange Strahläcker" wird die Straße auf der Gesamtlänge nicht benötigt. Zur Anbindung der Gewerbegrundstücke genügt die Ausbildung als gerade Stichstraße. Sichergestellt werden muss, dass LKW im Gebiet wenden können, hierfür wird der Bau einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage erforderlich. Die Straße mit Wendeanlage wird als zeitlich befristete Erschließungssituation angesehen. Sie wird im Bebauungsplan als auflösend bedingte Festsetzung aufgenommen (befristete und bedinge Zulässigkeit von Nutzungen). Wird bei der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen die Straße nach Süden weitergeführt, kann die Wendeanlage zurückgebaut und die entstehende Restfläche dem anliegenden Gewerbegrundstück zugeteilt werden.

Die neue Straße ist ausgelegt auf eine Fahrbahnbreite von 6,50 m mit beidseitig angeordneten Gehwegen (je 2 m), einem Längsparksteifen für PKW (2 m) und einen Längsparksteifen für LKW (2,50 m). Eine Radwegeverbindung ist im Bereich der Grünfläche im Norden des Plangebiets vorgesehen.

Die Anbindung an die Louis-Escande-Straße ist langfristig als Kreisverkehrsplatz gedacht - in der Plankarte durch eine transparente Darstellung von Verkehrsfläche angedeutet. Für das Gebiet „Lange Strahläcker" allein ist der Anschluss als Einmündung (Knotenpunktform I nach RAS-K) in die Louis-Escande-Straße vorgesehen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Verkehrsablauf in der Louis-Escande-Straße werden auf der gesamten Länge des Geltungsbereichs und auf 15 m im Plangebiet direkte Grundstückszufahrten ausgeschlossen (Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt).
Ebenfalls zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs und um die Anordnung Parkstreifen entlang der Erschließungsstraße zu ermöglichen, wird die Zahl der Zufahrten je Baurundstück auf zwei begrenzt.

Die Louis-Escande-Straße ist im Bebauungsplan „Kasernenstraße" mit einer inneren Differenzierung in Fahrbahnen, Grünflächen und Sonderwege (Fußgänger, Radverkehr, Landwirtschaftsverkehr) festgesetzt. Die notwendigen Umbauten für die Anlage der Einmündung machen eine Auflösung dieser inneren Differenzierung notwendig, die Louis-Escande-Straße wird deshalb in einer Breite von ca. 3 m in den Geltungsbereich einbezogen. Der vorhandene Wirtschaftsweg wird mit der Ausweisung des Gewerbegebiets nicht mehr benötigt. Er kann für den Rad- und Fußverkehr in der Einbahnrichtung von Süden nach Norden auf dieser Seite verschmälert werden. Eine Teilfläche wird den Grundstücksflächen zugeordnet.

5.4 Grünfläche

Südlich des bestehenden Gewerbe- und Sondergebiets (Cineplex, Decathlon) verläuft der Pohlengraben, an dem zur Niederschlagswasserrückhaltung ein Regenrückhaltebecken angeordnet ist. Diese durchgrünenden Strukturen werden ergänzt durch die im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche.

Die Festsetzungen zu den anzulegenden Pflanzungen greifen Empfehlungen der Grünordnungsplanung auf und ermöglichen den Neubau einer Radwegeverbindung zur Innenstadt. Auch für die Regenwasserbewirtschaftung des Gebiets wird innerhalb der Grünfläche die Anlage eines Regenrückhaltebeckens empfohlen. Diese Anlage wird als zulässige bauliche Einrichtung in den Textfestsetzungen benannt.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altlastenflächen, Erschließung

6.1.1 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines großräumig abgegrenzten Gebiets „Trinkwasserschutzgebiet im Verfahren". Dieses Gebiet erstreckt sich zwischen der B 39 und der A 65 nach Norden und geht nördlich der Speyerdorfer Straße in das Wasserschutzgebiet Ordenswald Zone III B (Trinkwasserschutzgebiet im Neufestsetzungsverfahre) über.

Der Pohlengraben verläuft am Nordrand des Plangebiets. Am Pohlengraben grenzt ein Regenrückhaltebecken an, Überschwemmungsgebiete (gesetzlich oder nachrichtlich) oder Überflutungsgebiete sind nicht ausgewiesen bzw. dargestellt.

6.1.2 Altlastenfläche Bodenschutz, Kampfmittel

Altlastenflächen sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.

Eine Kampfmittelvorerkundung hat zum Ergebnis, dass im Projektgebiet „Lange Strahläcker" keine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden konnte. Die Auswertung basiert auf einer guten, belastbaren Datenbasis (Luftbilder, Akten, Literatur, Internetquellen). Gemäß „Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung" besteht kein weiterer Handlungsbedarf[2].

Im Wesentlichen als Grundlage für Aussagen zur Niederschlagswasserbehandlung im Rahmen eines Entwässerungskonzepts wurde für das Plangebiet ein Baugrundgutachten vorgelegt[3]. Das Gutachten umfasst weiterhin eine abfallrechtliche Einstufung, um orientierend eine umwelttechnische Bewertung der anfallenden Rückbau-/ Aushubmaterialien geben zu können. Durchgeführt wurden Bodenerkundungen, bodenmechanische und chemoanalytische Laboruntersuchungen.
Aus den Untersuchungen geht hervor, dass die Versickerungseignung des Untergrundes in weiten Teilen ungünstig ist. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht im gesamten Gebiet möglich. Grundsätzlich ist für die Versickerung von Niederschlagswasser ein tiefreichender Aushub von Boden erforderlich, um eine Versickerungsanlage unterhalb der Deckschichten an gröber körnige Sande und Kiese anschließen zu können.
Grundwasser steht erst in einer Tiefe von ca. 6,0 m bis 7,0 m unter der Geländeoberkante an. Wasserhaltungen bei Baumaßnahmen beschränken sich demnach auf das Beseitigen von anfallendem Sicker-, Schichten- und Tragwasser.
Für den Straßenbau werden Hinweise darauf gegeben, dass der Untergrund nicht ohne weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Tragfähigkeit genutzt werden kann. Die tatsächliche Tragschichtdicke kann erst im Zuge der Bauausführung verbindlich festgelegt werden.
Nach der bodenschutzrechtlichen Beurteilung liegt ein Verdacht auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen bzw. ein Altlastenverdacht im Sinne des Bodenschutzrechts nicht vor. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind alle üblichen Bodennutzungen auf der Fläche ohne Einschränkungen zulässig[4].

Die Rückhaltung und Bewirtschaftung des Niederschlagswasser ist eine zentrale Anforderung an die Planung und ihre Umsetzung, um nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt weitestmöglich zu vermeiden und zu minimieren. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass eine Versickerung von Regenwasser im Plangebiet nur eingeschränkt möglich ist. Vorliegend sind demzufolge alle vertretbaren Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und zur Regenwasserverwendung auszunutzen. Denkbar sind Rückhaltungen und Abflussminimierungen durch Dachbegrünungen (gleichzeitig wirksam gegen klimatische Folgen der Planung und zur Schaffung von Lebensräumen für Insekten), in Form von Rückhaltebecken und -gräben auf den Grundstücken oder durch Sammlung des Oberflächenwassers in einer zentralen Rückhalteanlage.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Entwässerungskonzept entwickelt. Im weiteren Planungsprozess werden die umsetzbaren Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung weiter geprüft und entsprechend in die Festsetzungen zur Planung übernommen.

[2]Luftbilddatenbank Dr. Carls, Estenfeld, Auswertungsprotokoll vom 10.01.2020, Az. 191025706
[3]Versickerungs-, Straßen- und Baugrundgutachten, IBES Baugrundinstitut, Neustadt a.d.W., 20.02.2020, Az. 20.100.1
[4]a.a.O. Abschnitt 10.3

6.1.3 Erschließung

Ein unmittelbarer Anschluss des Plangebiets an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht möglich. Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Louis-Escande-Straße geführt.

Eine Schmutzwasserdruckleitung endet in Höhe des Knotenpunkts Louis-Escande-Straße/ Le Quartier-Hornbach.
Im Bereich des Landwirtschaftsweges an der Louis-Escande-Straße liegen eine Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom sowie eine private Wasseranschlussleitung, eine Stromleitung für die Straßenbeleuchtung und ein privaten Stromversorgungskabel.
Im Osten des Geltungsbereichs wird das Plangebiet von einer 110kV-Starkstromfreileitung der Pfalzwerke überspannt.
Die bekannten Leitungen sind in der Plankarte nachrichtlich dargestellt. Die Darstellungen zeigen den ungefähren Verlauf an, in der Umsetzung der Planung sind frühzeitige Abstimmungen und Vereinbarungen mit den Eigentümern bzw. dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu treffen.

Für die Entwässerung des Gebiets liegt der Entwurf für ein Entwässerungskonzept vor[5]. In dieser Studie wird auf Basis der Bodenuntersuchungen (vgl. Abschnitt 6.1.1) aufgezeigt, in welchen Grundstücksbereichen Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser vorhanden sind. Aufgrund der heterogenen Bodenbeschaffenheit im Plangebiet gelten für die Grundstücke (im Planstand Vorentwurf 3 Einheiten) unterschiedliche Randbedingungen zur Versickerung. Dabei zeigen die Untersuchungen, dass auf den Grundstücken jeweils 1 Regenrückhaltebecken angeordnet werden kann. Die Lage der Becken ist abgeleitet aus den Bodenverhältnissen. Dort, wo eine Versickerung möglich ist, sind Versickerungsanlagen mit den erforderlichen Größen (Flächen, Volumina) angegeben. Die Beckengrößen sind für zwei Annahmen berechnet: Variante 1 geht vom Bau von Gründächern im Gewerbegebiet aus, Variante 2 von harten Dachbedeckungen. Daraus ergeben sich unterschiedliche Abflussbeiwerte. In den Flächenempfehlungen wird jeweils die Umsetzung der Variante 1 angenommen. Die Flächenanforderungen für die Rückhaltebecken sind geringer, zudem mindern begrünte Dächer die klimatischen Auswirkungen der Planung (geringere Aufheizung) und stellen Lebensraum für Tiere und Pflanzen (naturschutzfachliche Eingriffsminimierung).
Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen wird der Bau eines Rückhaltebeckens innerhalb der Grünfläche vorgeschlagen. Die Zuleitung des Wassers erfolgt von der Louis-Escande-Straße und, für die neue Erschließungsstraße, über einen Kanal, der auf der Grenze zwischen den zukünftigen Gewerbegrundstücken geführt wird. An den Kanal für können auch die Überläufe von den Rückhaltebecken der privaten Gewerbegrundstücke angeschlossen werden.

Die Schmutzwasserableitung ist nicht im Freispiegelgefälle möglich. Schmutzwasser kann über ein neu zu errichtendes Pumpwerk an den nächst gelegenen Anschlusspunkt der öffentlichen Kanalisation in der Joseph-Monier-Straße geführt werden. Im Gebiet selbst läuft der Schmutzwasserkanal parallel zum in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Regenwasserkanal. Bei der Planung und Dimensionierung sollten auch mittelfristig vorgesehene zusätzliche Erweiterungen um das Plangebiet herum berücksichtigt werden.

6.2 Verkehr

Zur Ermittlung der planbedingten Verkehre wird eine Verkehrsprognose (Verkehrserzeugung und -verteilung) erstellt und eine Machbarkeitsprüfung durchgeführt (beauftragt).

[5]Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Lange Strahläcker" in Neustadt an der Weinstraße, Zwischenbericht vom April 2020, ipr Consult 67433 Neustadt an der Weinstraße

Im öffentlichen Verkehr besteht ein Anschluss über die Buslinie 509. Die nächste Haltestelle „Louis-Escande-Straße" im „Quartier Hornbach" ist ca. 450 m (5 Gehminuten) entfernt, sie bietet 4 Fahrtenpaare zwischen 7:15 und 15:45 zum Hauptbahnhof Neustadt an der Weinstraße.

6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Vorfeld des Planungsverfahrens wurde ein Fachbeitrag Artenschutz (1. Stufe Potenzialabschätzung) eingeholt[6]. Zusammenfassend wird darin festgestellt, dass der angrenzende Lebensraumkomplex um das Regenrückhaltebecken am Pohlengraben der Schwerpunkt faunistischer Artvorkommen ist.
Bei den vorkommenden Vogelarten handelt es sich um typische, verbreitete und ungefährdete Arten (Gehölzbrüter und bodennah brütende Vogelarten). Vom Gutachter werden eine streng geschützte Art (Neuntöter) und eine besonders beschützte Art (Rohrsänger) als Brutvögel erwartet, sie sind jedoch nicht nachgewiesen.
Von den Amphibien ist die Wechselkröte (streng geschützt) in dem Biotopkomplex registriert worden. Weitere Arten werden aufgrund der Biotopstrukturen nicht ausgeschlossen, sind aber vor Ort nicht kartiert.
Das Plangebiet selbst ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (agroindustrieller Spargelanbau) geprägt und weist keine bedeutenden Lebensraumstrukturen auf.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Grünordnungsplan mit naturschutzfachlicher Eingriffsregelung erarbeitet. Im weiteren Verfahrensverlauf werden die bauleitplanerisch fassbaren und festsetzbaren Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung geprüft. Die verbleibenden Defizite werden durch geeignete (externe) Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Bestandteile der Umweltprüfung sind die vorliegenden und in Bearbeitung befindlichen Gutachten (Kampfmittelprüfung, Bodenuntersuchungen, Entwässerungskonzept, Verkehrsprognose, Grünordnungsplanung). Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht zusammengefasst.

7 Bodenordnung, Städtebauliche Daten

Die Flächenbilanz des Plangebiets ergibt folgende Gliederung und Aufteilung zu den jeweiligen Teilflächen:

Teilfläche	Zuordnung BauGB	Fläche	
		Fläche in ca. qm	Anteil
Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	59.900	84,1 %
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	6.400	9,0 %
Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15	4.900	6,9 %
Gesamtfläche		**71.200**	**100%**

Die Entwicklung und Umsetzung der Planung erfolgt über eine private Grundstücksgesellschaft in Zusammenarbeit mit der Stadt Neustadt an der Weinstraße.
Die Grundstücke im Plangebiet werden von der Gesellschaft erworben, die Stadt bringt Teilflächen (öffentliche Straßen und Wege) in die Planung ein.

[6]Bebauungsplan „Lange Strahläcker" - Fachbeitrag Artenschutz, 1.Stufe Potenzialabschätzung, Ehrenberg Landschaftsplanung, Stand Oktober 2019

Die Neuaufteilung des Gebiets in Baugrundstücke, Grünflächen und Verkehrsflächen erfolgt auf der Grundlage einer Teilungsvermessung. Die Teilflächen werden unter den Planungsbeteiligten (Vorhabenträger, Bauherrschaften, Stadt) auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags neu zugeteilt.