

Drucksache Nr.: 441/2020

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen:
Az.: 220tj

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf		Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Mußbach		Ö	zur Vorberatung
Ortsbeirat Hambach		Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	12.01.2021	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	13.01.2021	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	09.02.2021	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "Lange Strahläcker" im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

- a) Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches.**
- b) Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen.**
- c) Freigabe zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.**

Antrag:

Der Stadtrat beschließt

- a) Den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lange Strahläcker“, wie in der Anlage 1 dargestellt, zu ändern.
- b) über die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag und
- c) die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Lange Strahläcker“ durchzuführen.

Begründung:

Der Stadtrat fasste am 29.10.2019 den Aufstellungsbeschluss zum o.g. Bebauungsplan.

Im Vergleich zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses erfolgte eine geringfügige Erweiterung der Straßenführung in Richtung Norden, um den vollständigen Straßenverlauf in die Planung mit einzubeziehen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans-Vorentwurfs wurde ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Ebenso enthielt der Vorentwurf erste Ansätze bzw. Aussagen zur

Niederschlagswasserbewirtschaftung, zu grünordnerischen Festlegungen, zur Bodenbeschaffenheit, der Verkehrserzeugung sowie zu Kampfmitteln. In den Textlichen Festsetzungen wurden insbesondere Überlegungen zur Regelung der zulässigen Art der Nutzung, u.a. zur eingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen sowie zum Ausschluss von Wohnnutzungen festgesetzt.

Der Vorentwurf wurde öffentlich ausgelegt und die Behördenbeteiligung wurde durchgeführt: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand hierzu vom 20.07.2020 bis 21.08.2020 bzw. 27.07.2020 bis 26.08.2020 statt.

Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Von den Nachbargemeinden gingen zwei Stellungnahmen ein, jedoch ohne Anregungen.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 24 Stellungnahmen ein (11 mit Anregungen, 13 ohne Anregungen).

Nachfolgend sind die wesentlichsten Anregungen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung aufgeführt:

Die Telefonica GmbH sowie die Pfalzwerke Netz AG haben sich dahingehend geäußert, dass eine Richtfunktrasse sowie eine Freileitung den Geltungsbereich durchqueren. Den Anregungen, diese in der Planzeichnung entsprechend darzustellen und zu berücksichtigen, wurde gefolgt. Des Weiteren äußerte sich die Pfalzwerke Netz AG dahingehend, dass sie einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile im Bereich des Schutzstreifens nicht zustimmt. Dies wurde ebenfalls in der Entwurfsplanung berücksichtigt und angepasst.

Der ESN hat sich kritisch zu der fehlenden öffentlichen Entwässerungsanlage für das anfallende Schmutzwasser geäußert. Zwischenzeitlich wurden mehrere Gespräche zwischen dem ESN, der Stadt sowie mit den Investoren geführt und eine Lösung erarbeitet. Das anfallende Schmutzwasser soll über einen neu verlegten Schmutzwasserkanal zu einem zentral errichteten und neu geplanten Hebewerk im Norden fließen. Von dort wird das Schmutzwasser gehoben und mittels Freispiegleitung weiter nach Norden dem Schmutzwasserkanal im Wendehammer der Joseph-Monier-Straße zugeführt.

Nach der Stellungnahme des LBM sieht dieser die Planung kritisch und konnte zum Zeitpunkt der Stellungnahme der vorgesehen Änderung nicht zustimmen. Grund dafür ist der Kreisverkehrsplatz an der B 39. Dieser stößt bereits jetzt in den Morgen- und Abend-Verkehrsspitzenstunden an seine Kapazitätsgrenzen. Eine weitere Ausweisung von Gewerbeflächen würde dazu führen, dass sich die Leistungsfähigkeit weiter verschlechtert bzw. auch nach Ertüchtigung des Kreisels nicht mehr gegeben ist. Daher fordert der LBM die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes unter Einbeziehung der dort geplanten Ertüchtigung des Kreisels nachzuweisen. Dieser Anregung wurde gefolgt und ein entsprechendes Fachgutachten in Auftrag gegeben. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass der ertüchtigte Kreisverkehrsplatz zwischen den Qualitätsstufe C und D liegt, wodurch eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehrsströme gewährleistet ist.

Im nächsten Verfahrensschritt soll die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Vor dem Hintergrund einer Gesamtkonzeption für die gewerbliche Entwicklung im Osten von Neustadt an der Weinstraße wurde in der Louis-Escande-Straße eine Kreisverkehrslösung zur Anbindung der künftigen Gewerbeflächen vorgesehen. Allerdings wurde der Kreisverkehrsplatz zum Zeitpunkt des Vorentwurfes nicht in den Geltungsbereich aufgenommen.

Zwischenzeitlich hat man sich darauf verständigt, dass der Kreisverkehrsplatz bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Lange Strahlacker realisiert werden soll. Die Fläche wurde daher in den Geltungsbereich der Entwurfsfassung mit aufgenommen, um die

entsprechende baurechtliche Grundlage zu schaffen. Darüber hinaus hat sich der Durchmesser von 40 m auf 55 m erhöht. Grund hierfür ist ein 4m breiter Grünstreifen für die Straßenentwässerung sowie ein gemeinsamer Geh- und Radweg von 3,5 m.

Der Abzweig ins Plangebiet sieht eine gerade Stichstraße vor, die etwa bis zur Mitte des Geltungsbereiches in Richtung Osten verläuft und von dort in Richtung Süden abknickt. Im Vorentwurf hatte der Straßenquerschnitt eine Breite von 15 m. Im Hinblick auf die großflächige Gewerbeentwicklung verfolgt die Stadt eine Gesamtkonzeption für die Rad- und Fußwegeverbindung, die Parksituation sowie die Grüngestaltung, weshalb sich der Straßenquerschnitt auf 16,5 m vergrößert hat und um Straßenbäume ergänzt wurde.

Des Weiteren wird die im Vorentwurf festgesetzte auflösend bedingte Festsetzung für die in Richtung Süden abknickende Straße überflüssig, da sich die Investoren darauf verständigt haben, die Straße bereits mit Umsetzung des Bebauungsplanes Lange Strahläcker zu realisieren.

Für den Eingriffsausgleich wird auf eine externe Fläche zurückgegriffen, welche in der Gemarkung Mußbach liegt (Fläche des sog. „Ökokontos“). Folglich liegen Teile des Geltungsbereichs nun auch im Ortsbezirk Mußbach. Nach Rücksprache mit der Hauptabteilung ist es möglich, die Vorberatung in einem Umlaufverfahren durchzuführen.

Die Umweltbelange wurden zusammenfassend in einer Umweltprüfung untersucht, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Darin werden die möglichen Eingriffe und der Ausgleichsbedarf auf Grundlage der Planung ermittelt sowie die zugehörigen Maßnahmen beschrieben, welche im Bebauungsplan festgesetzt sind. Im Zuge der Planungen erfolgten die Erstellung und Berücksichtigung von Fachgutachten zu den Themen Artenschutz, Entwässerung, Kampfmittel, Boden und Verkehr.

Es wird empfohlen, über die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB laut Verwaltungsvorschlag zu entscheiden und die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Im Weiteren wird auf die Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Lange Strahläcker“ verwiesen.

Neustadt an der Weinstraße, 17.12.2020

Oberbürgermeister