

Bebauungsplan „Lange Strahläcker“

in den Ortsbezirken Lachen-Speyerdorf, Hambach und Mußbach

Begründung
Stand: 16. Dezember 2020

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	6
3.1	Städtebauliche Situation	6
3.2	Topographie	7
3.3	Verkehrliche Erschließung	7
3.4	Technische Infrastruktur	7
3.5	Nutzungen	7
3.6	Immissionen	7
3.7	Bodenverhältnisse	8
3.8	Kampfmittel	8
3.9	Flora und Fauna	8
3.10	Eigentumsverhältnisse	9
4	Planungsrechtliche Situation	9
4.1	Landes- und Regionalplanung	9
4.2	Flächennutzungsplan	11
4.3	Angrenzende Bebauungspläne	12
4.4	Denkmalpflege	13
4.5	Immissionsschutz	13
4.6	Sonstige Fachplanungen	13
5	Erfordernis und Ziel der Planung	13
6	Städtebauliche Konzeption	14
7	Prüfung von Standortalternativen	14
8	Erschließung	15
9	Planinhalt und Festlegungen	16
9.1	Art der baulichen Nutzung	16
9.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	18
9.3	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	19
9.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Schutzstreifen	21
9.5	Grünfläche	21
9.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
9.7	Örtliche Bauvorschriften	23
9.8	Hinweise	23
10	Flächenbilanz	24

10.1	Eingriffsbebauungsplan	24
10.2	Ausgleichsbebauungsplan	24
10.3	Gesamtbebauungsplan	24
11	Planverfahren	24
11.1	Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren	25
12	Umsetzung des Bebauungsplans	26
13	Rechtsgrundlagen und Vorschriften	26
14	Anlagen	27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Räumliche Lage des Plangebiets	5
Abbildung 2:	Räumliche Lage der externen Kompensationsfläche am Mußbacher Baggerweiher	6
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt).....	9
Abbildung 4:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kasernenstraße“ unmaßstäblich, genordet.....	12
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kasernenstraße, III. Änderung“ unmaßstäblich, genordet.....	13

1 Planungsanlass und -intention

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), die Nähe zu bestehenden gewerblich genutzten Flächen sowie die weiteren gewerblichen Entwicklungsplanungen der Stadt sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gewerbegebiets.

Aufgrund der Flächengröße von rd. 7,3 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 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebiets

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 externen Ausgleichsflächen befinden sich in der Gemarkung Mußbach im Bereich des Baggerweihers.

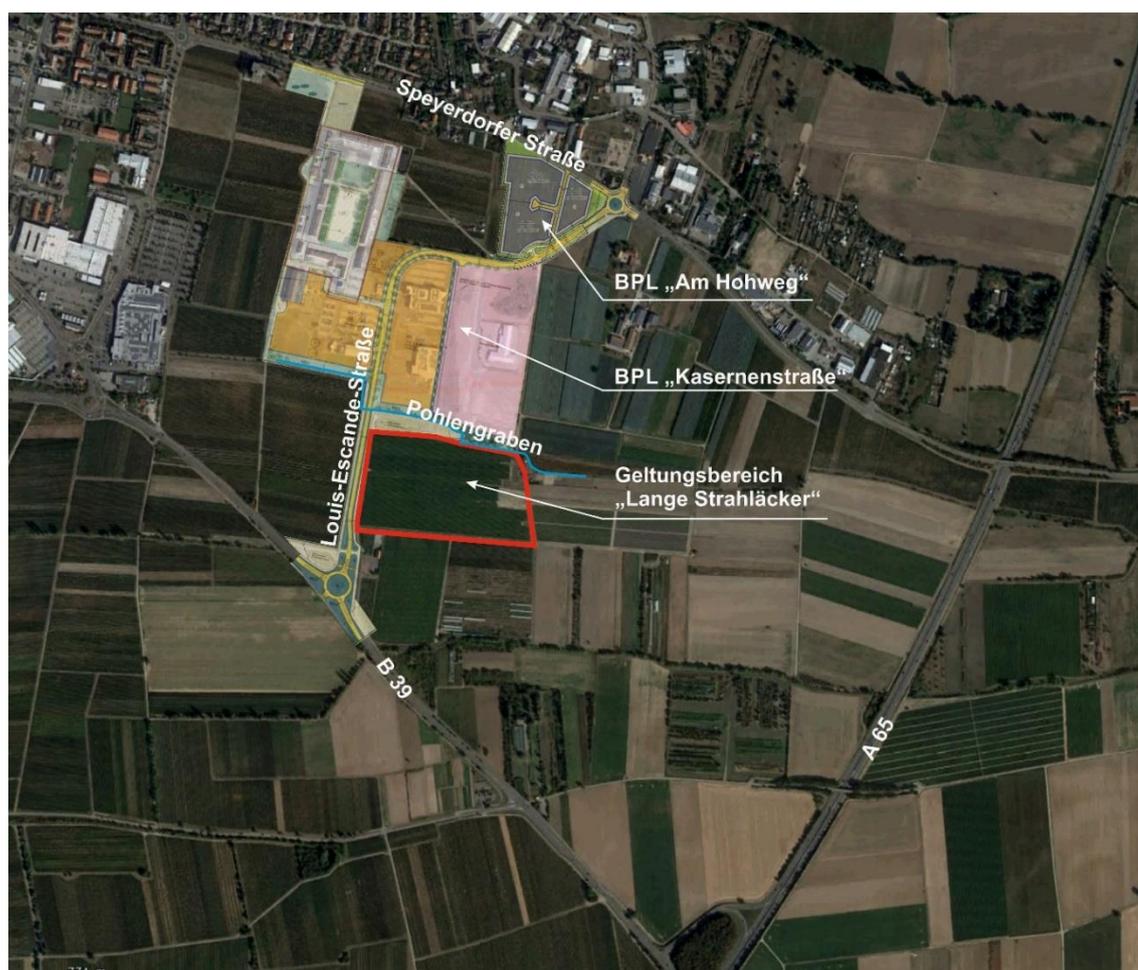


Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

2.2.1 Eingriffsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes von rund 7,31 ha Größe wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Begleitweg des Pohlengrabens (Flurstück 11925/2) und hier angeordnete Regenrückhaltebecken (Flurstücke 119247/3 und 11927/4), alle Gemarkung Lachen-Speyerdorf,
- im Osten durch eine landwirtschaftliche Wegefläche (Flurstück 11943), Gemarkung Lachen-Speyerdorf,
- im Süden durch eine landwirtschaftliche Wegefläche (Flurstück 11953/3), Gemarkung Lachen-Speyerdorf,
- im Westen durch die Louis-Escande-Straße (Flurstücke 11941/1 und 11941/2, 11928/4 und 11928/5), alle Gemarkung Lachen-Speyerdorf sowie die anschließenden Landwirtschaftsflächen (hier handelt es sich um die Flurstücke 5766, 5767, 5768), alle Gemarkung Hambach.

Die Flurstücke 11928/3, 11928/5, 11929/3, 11930/3, 11931/3, 11932/3, 11933/3, 11934/3, 11935/3, 11936/3, 11937/3, 11938/3, 11939/3, 11940/3, 11941/2, 11941/3, 11942/4 (alle Gemarkung Lachen-Speyerdorf) werden in Gänze vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschlossen, die Flurstücke 11941/1, 11941/2, 11928/4, 11928/5 (alle Gemarkung Lachen-Speyerdorf), 5766, 5767, 5768 (alle Gemarkung Hambach) werden teilweise vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans eingeschlossen.

Grafisch ist die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in der Planzeichnung nachvollziehbar.

2.2.2 Externe Ausgleichsflächen

Teil des Bebauungsplangeltungsbereichs ist eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Mußbach, welche der Planzeichnung zu entnehmen ist.

Die Fläche am Mußbacher Baggerweiher hat eine Größe von ca. 4,62 ha und umfasst Teilflächen der Flurstücke 10955 und 10956.

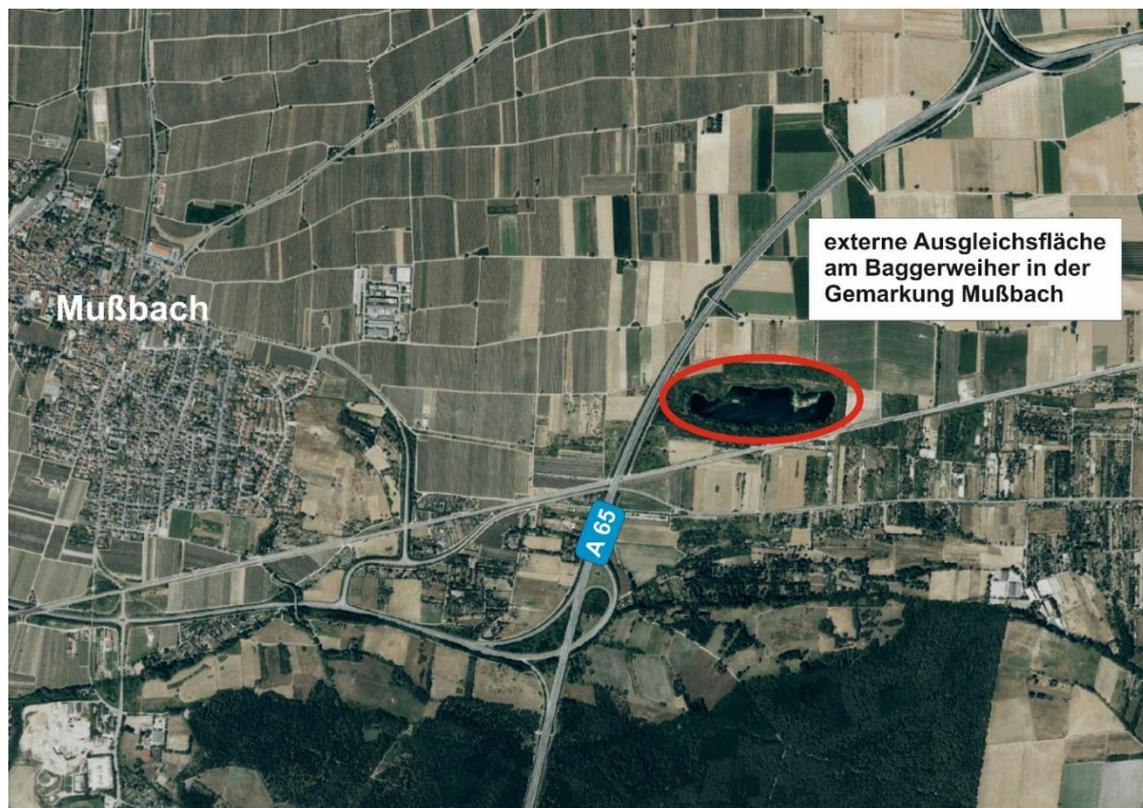


Abbildung 2: Räumliche Lage der externen Kompensationsfläche am Mußbacher Baggerweiher

3 Bestand

Im Weiteren wird bei der Beschreibung des Plangebiets im Westlichen auf den Bereich des Bebauungsplans eingegangen, welcher die Fläche für die zu tätigen Eingriffe umschließt. Die externen Ausgleichsflächen werden unter Ziffer 9.6.2 beschrieben.

3.1 Städtebauliche Situation

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. Das Gebiet ergänzt die bestehenden gewerblichen Strukturen (Bebauungsplan „Kasernenstraße“) und ist Teil der weiteren Gewerbeflächenentwicklung der Stadt Neustadt. Südlich angrenzend werden über eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes weitere Bereiche als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die verbindliche Planung erfolgt bedarfsweise zu einem späteren Zeitpunkt. Die Lage im Osten

des Stadtgebiets gewährleistet, dass die empfindlicheren Nutzungen nicht nur betriebliche Emissionen oder durch Verkehr belastet werden.

3.2 Topographie

Das Gelände ist nahezu eben und fällt nur leicht in südliche Richtung ab (Höhendifferenz ca. 1 m). Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine nennenswerten oder erkennbaren Höhenunterschiede.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die unmittelbare verkehrliche Anbindung erfolgt über die Louis-Escande-Straße und im Weiteren über die Speyerdorfer Straße im Norden und über die B 39 im Süden (Autobahnanschluss in ca. 1,5 km Entfernung, 2 min Fahrzeit). Der Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Straßen und Knoten ist über eine Verkehrsuntersuchung erbracht.

Verkehrlich erschlossen ist das Plangebiet über die unmittelbar angrenzende Louis-Escande-Straße im Westen. Diese ist als Stadtstraße klassifiziert.

3.4 Technische Infrastruktur

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung müssen die notwendigen Leitungen verlegt und an das bestehende Erschließungssystem angebunden werden. Für die Entwässerung (Schmutzwasser) ist konzeptionell die zukünftige städtebauliche Entwicklung berücksichtigt, so dass weitere Teilgebiete an das Entwässerungssystem angeschlossen werden können.

Für die Regenentwässerung zeigt das Entwässerungskonzept auf, in welchem Umfang Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken und für die öffentlichen Flächen notwendig sind. Die erforderlichen Flächennachweise sind im Zuge der Vorhabengenehmigungen zu erbringen, im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Minimierung der Oberflächenabflüsse festgesetzt (Dachbegrünungen).

3.5 Nutzungen

Außer der landwirtschaftlichen Nutzung zum Spargelanbau dient das Gebiet keinen weiteren Nutzungen.

Die Flächen sind nicht Teil eines zentralen Versorgungsbereichs oder eines Ergänzungsstandorts für den Einzelhandel. Einzelhandelsnutzungen werden in ihrer Zulässigkeit unter Bezug auf das Einzelhandelskonzept des Stadt Neustadt und die darin definierten Sortimentslisten für nicht innenstadtrelevante Sortimente beschränkt.

Das Plangebiet wird im Osten von einer 110 kV-Leitung überspannt, ein Leitungsmast steht im Plangebiet. Im Südwesten wird das Gebiet von einer Richtfunktrasse gequert.

3.6 Immissionen

Eine Immissionsproblematik besteht nicht. Auf das Gebiet wirken die Immissionen aus dem Verkehr auf der Louis-Escande-Straße ein, was mit Blick auf die gewerbliche Nutzung unproblematisch ist. Im näheren und weiteren Umfeld befinden sich keine empfindlichen Nutzungen, die durch Emissionen aus dem Plangebiet beeinträchtigt werden können. Die Festsetzung als Gewerbegebiet lässt keine Betriebe mit besonderen Emissionen, erwarten.

3.7 Bodenverhältnisse

Nach der Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau vom 27.08.2020 liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem örtlich ein erhöhtes, seltener ein hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Aufgrund der Empfehlungen des Landesamtes werden im weiteren Planungsverfahren orientierende Untersuchungen veranlasst, um ggf. erforderliche Anpassungen bei Baumaßnahmen feststellen zu können.

Im Wesentlichen als Grundlage für Aussagen zur Niederschlagswasserbehandlung im Rahmen eines Entwässerungskonzepts wurde für das Plangebiet ein Baugrundgutachten vorgelegt¹. 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 im Plangebiet nur eingeschränkt 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 zulässig².

3.8 Kampfmittel

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 Handlungsbedarf³.

3.9 Flora und Fauna

In Bezug auf die Artenausstattung mit Pflanzen und Tieren ist der Planbereich als verarmt zu bezeichnen. Lediglich im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens finden sich Vegetationsstrukturen, die für Vögel und Reptilien als Nahrungs- und Lebensraum interessant sind. Diese Strukturen bleiben erhalten und werden durch die Ausweisung einer unmittelbar anschließenden Grünfläche vergrößert.

Von der Planung sind keine geschützten Biotop, Natura 2000-Gebiete oder sonstige Schutzgebiete betroffen.

¹Versickerungs-, Straßen- und Baugrundgutachten, IBES Baugrundinstitut, Neustadt a.d.W., 20.02.2020, Az. 20.100.1

²a.a.O. Abschnitt 10.3

³Luftbilddatenbank Dr. Carls, Estenfeld, Auswertungsprotokoll vom 10.01.2020, Az. 191025706

3.10 Eigentumsverhältnisse

Städtische Grundstücke beschränken sich auf Wegeflächen. Die Grundstücke gehören drei Einzeleigentümern. Die drei Neustädter Unternehmen haben sich zu einer Entwicklungsgesellschaft zusammengeschlossen. Diese Gesellschaft trägt die Kosten für das städtebauliche Planungsverfahren und anteilig die Erschließungskosten. Die neuen Grundstücksflächen werden neu zugeteilt, die Verkehrsflächen, die für die Erschließung der weiteren geplanten Gewerbeflächen erforderlich sind, werden der Stadt Neustadt übertragen.

Zur Sicherung dieser Vereinbarungen werden die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Verträge (städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag, Grundstücksvertrag) geschlossen.

In die Vereinbarung ist die externe Kompensationsfläche und die hier erforderlichen Investitionen zur Sicherstellung der Maßnahmendurchführung eingeschlossen.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

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).

4.1.1 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Das Plangebiet „Lange Strahläcker“ ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar in Gänze als Weißfläche dargestellt. Nördlich grenzen ausgewiesene Siedlungsflächen für „Industrie und Gewerbe“ an.

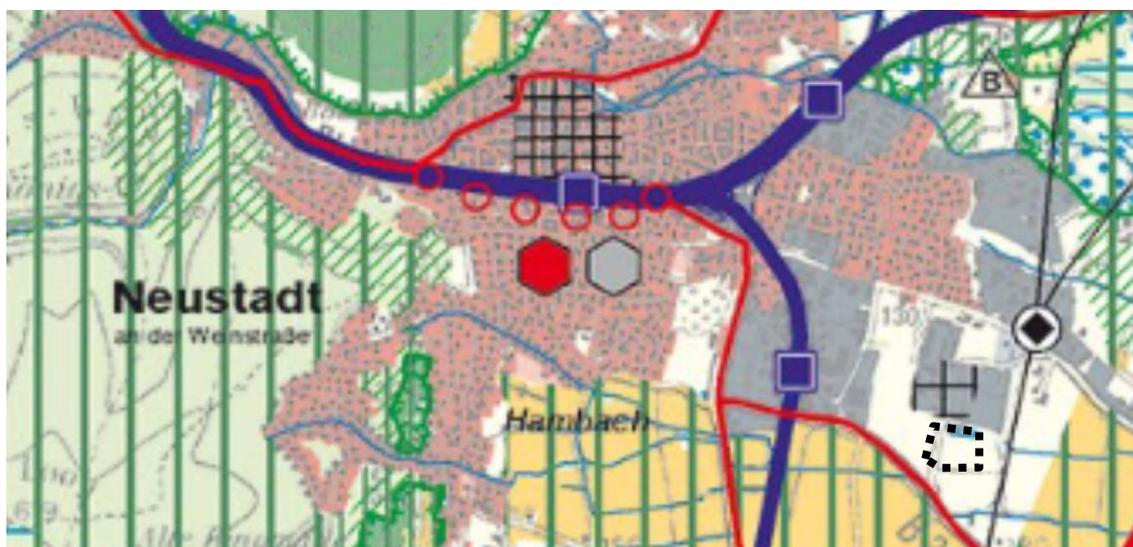


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt)

4.1.2 Bestehende Flächenreserven – Ziel der Raumordnung

Als vorgegebene Nutzungsprämisse des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar besteht die Vorgabe, 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. Aufgrund des stetigen Vermarktungsfortschritts und der fortwährend hohen Nachfrage nach Bauland

für gewerbliche Ansiedlungen sind die Gewerbeflächenreserven nahezu vollständig aufgebraucht. Um dennoch einen schonenden Umgang mit Grund und Boden zu erzielen, erfolgt ein Anschluss an die bestehende, gut ausgebaute externe Verkehrserschließung, was lediglich die Herstellung gebietsinterner Verkehrsanlagen erforderlich macht.

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, möglichst an den ÖPNV und ggf. an den Schienengüterverkehr angebunden sein und geringe ökologische Konflikte aufweisen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich der bestehenden gewerblichen Bauflächen (Decathlon). Weiter nordwestlich finden sich diverse weitere gewerbliche Nutzungen im Bebauungsplangebiet „Kasernenstraße“ bzw. innerhalb des „Quartier Hornbach“ auf den Flächen der ehemaligen Turenne-Kaserne. Durch die Anbindung an die Louis-Escande-Straße und von dort an die Bundesstraßen 38 (über „Nachtweide“ und „Branchweilerhofstraße“) und 39 jeweils an die Autobahn 65 weist das Gebiet eine hohe Verkehrsgunst auf. Diese überörtlichen Anbindungen durchlaufen zudem keine Wohngebiete oder sonstige sensiblen Nutzungsbereiche. Je nachdem, welche Betriebe sich im Plangebiet ansiedeln werden, 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“. Auch die innerörtliche 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 eine 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 sowohl als Entwicklungsmöglichkeit für Neustadter Gewerbebetriebe, als auch für Neuansiedlungen dienen.

Bei der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße und ihrer Wirtschaftsgesellschaft liegen neben zahlreichen externen Anfragen diverse Anfragen stadttansässiger 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. Da keine stadteigenen Gewerbeflächen mehr vorhanden sind, bezieht sich dies in erster Linie auf die Vermittlung privater Potentiale. Hier bemüht sich die Verwaltung stets um zügige Herstellung von Kontakten zwischen Interessentinnen/Interessenten und Grundstückseignerinnen/Grundstückseignern und um Vermittlung bei Erschwernissen. Gelingen ist dies beispielsweise bei der Kino-Ansiedlung, beim Verkauf des brachen DEMETA-Geländes in der Nachtweide oder beim Verkauf der Hoffmann-Engelmann-Brache im Schöntal, um nur einige Beispiele zu nennen.

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 in 2016 im Gewerbegebiet in der südlichen Europastraße (Bebauungsplan „Naulott-Guckinsland“ V. Änderung). Demzufolge werden die bestehenden Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Gewerbeflächenaktivierung seitens der Stadt Neustadt an der Weinstraße genutzt.

Die geplante gewerbliche Baufläche „Lange Strahläcker“ hat eine Größe von ca. 7,3 ha (Geltungsbereichsgröße). Nach Abzug erforderlicher Erschließungsflächen, ökologischer (Ausgleichs-) Flächen usw. ergeben sich ca. 5,9 ha Nettobauland. Wie in der Begründung zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (vgl. S. 28) dargelegt, entsprechen vorhandene Flächenpotentiale oftmals nicht (mehr) den heutigen Marktanforderungen. Gleichwohl ist die Stadt Neustadt an der Weinstraße bemüht, die (zum Teil seit vielen Jahren) verfügbaren, aber schwer marktzugängigen Flächen zu aktivieren. Die vorliegende Bauleitplanung und die dadurch avisierte Gewerbeflächenentwicklung werden dabei als zeitgemäße Ergänzung zu den dargelegten Bemühungen betrachtet. 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.

Die Gebietsentwicklung im Bebauungsplan „Lange Strahläcker“ soll als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO erfolgen, welches insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen zum Handel eingeschränkt wird und eine Wohnnutzung nicht vorsieht. Auch Vergnügungstätten und weitere gem. § 8 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich auch ausnahmsweise sowie allgemein zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs.1 BauNVO sollen im Gebiet unzulässig sein. Ziel ist es, ein weitestgehend „reines“ Gewerbegebiet zu entwickeln.

Nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente werden mit Ausnahme der im Zuge des „Handwerkerprivilegs“ angebotenen Waren im Bebauungsplan ausgeschlossen. Nicht-innenstadtrelevante Sortimente werden im Bebauungsplan als zulässig festgesetzt, wo sie aufgrund des konkreten Ansiedlungsinteresses von Gewerbebetrieben erforderlich sind bzw. wo sie als zuträglich erachtet werden.

4.2 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).

Räumlich geht die Änderung des Flächennutzungsplanes über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, für den bereits konkrete Vorhabenplanungen angestoßen sind, hinaus und bezieht die südlich angrenzenden Gewanne ein. Damit wird die Grundlage dafür geschaffen, dass der fortwährend hohen Nachfrage nach Bauland für gewerbliche Bauflächen abschnittsweise nachgekommen werden kann.

4.3 Angrenzende Bebauungspläne

Nördlich an das Plangebiet schließen die Geltungsbereiche der wirksamen Bebauungspläne „Kasernenstraße“ und „Kasernenstraße, III. Änderung“ an. Hierin sind die bestehenden Nutzungen als Gewerbegebiete und als Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe (Decathlon) festgesetzt. Teilflächen am südlichen Geltungsbereichsrand sind als Maßnahmenflächen für den Naturschutz und als Versorgungsflächen für die Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt.

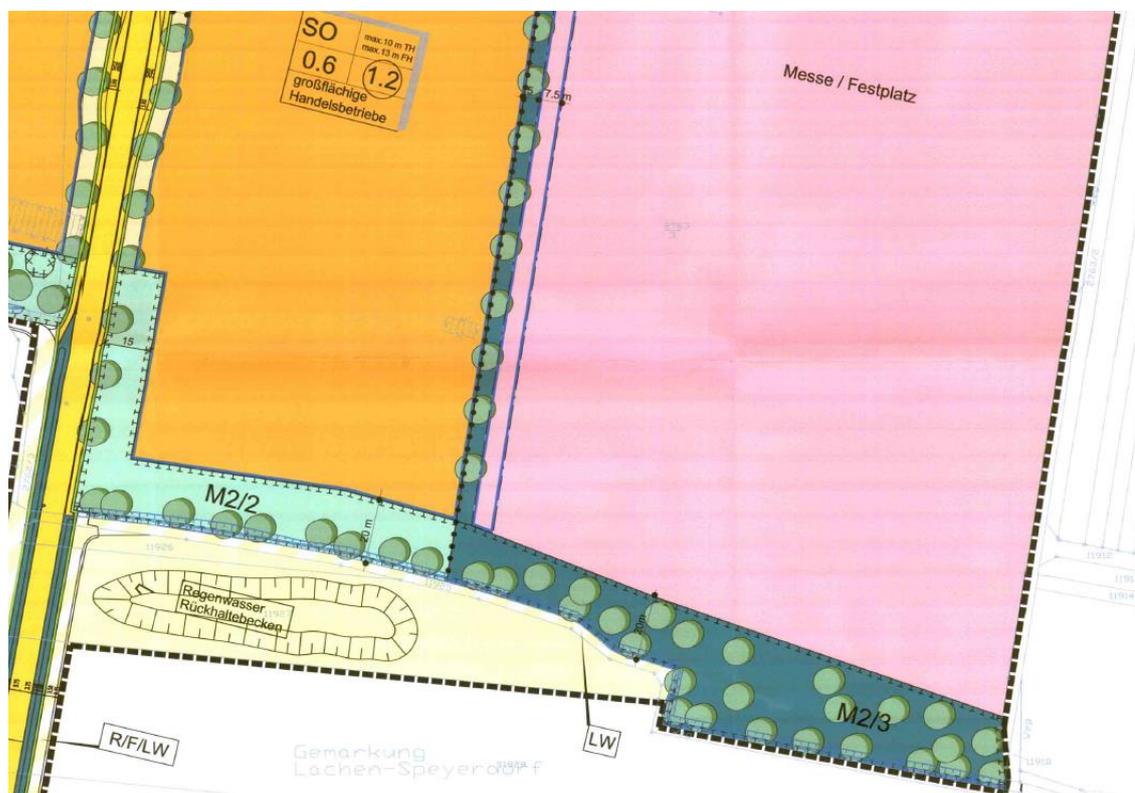


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kasernenstraße“ unmaßstäblich, genordet



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Kasernenstraße, III. Änderung“ unmaßstäblich, genordet

4.4 Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten denkmalpflegerisch relevanten Strukturen. Die geschützte bauliche Gesamtanlage der ehemaligen Turenne-Kaserne liegt nordwestlich, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

4.5 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken (Stellungnahme der SGD Süd, Gewerbeaufsicht). Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren können jedoch Schallgutachten gefordert werden.

4.6 Sonstige Fachplanungen

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 die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Flächen sind derzeit dem Außenbereich zugeordnet, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets ohne Wohnnutzung. Der Entwicklungsschwerpunkt liegt auf der Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe. Einzelhandel ist nur in untergeordnetem Maße unter Umsetzung der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts möglich. In Ortsrandlage gehört eine städtebaulich und grünordnerisch ange-

messene 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.

6 Städtebauliche Konzeption

Das Gebiet soll insgesamt erschlossen werden. Die Anordnung der Grundstücksflächen (Nettobauland) ist im Wesentlichen durch die Lage der Erschließungsstraße und des Anschlusses an die Louis-Escande-Straße bestimmt, die wiederum so gewählt sind, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Straßenbestand mit den Nachbarknotenpunkten gewährleistet ist. Die neue Erschließungsstraße bereitet die weitere Gebietsentwicklung vor, korrespondierend mit den Flächendarstellungen der Flächennutzungsplanänderung. Insgesamt soll unterschiedlichen gewerblichen Flächenansprüchen in Größe und Zuschnitt Rechnung getragen werden können, die ausgewiesenen Grundstücksflächen sind frei einteilbar. Wie beschrieben, sind die eingebrachten Grundstücke Eigentum dreier in Neustadt ansässiger Unternehmen, die die Grundstücke zum größten Teil selbst nutzen wollen.

Mögliche Gebäudekubaturen sollen sich am Bestand im Umfeld bzw. der baurechtlichen Zulässigkeit orientieren. Dabei werden die Bauten in ihrer Höhe begrenzt, zwischen den Gebäuden sind seitliche Grenzabstände einzuhalten. Eine Notwendigkeit zum Anbau an die seitlichen Grundstücksgrenzen ist nicht erkennbar, die landesbauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden darüber hinaus als hinreichend erachtet.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (20% der Grundstücksflächen) sind grünordnerisch zu gestalten. Entlang der innergebietlichen Straßenverkehrsflächen wird die Freihaltung eines 3 m breiten Streifens fortgesetzt. So soll ein Korridor auch hier freigehalten werden, um das Gewerbegebiet zu gliedern und die zulässigen Großbauten nicht zu nah an die öffentlichen Flächen heranrücken zu lassen. Dem trägt auch das vorgesehene Straßenprofil mit Fahrbahnen, Gehwegen, Radstreifen, Grünflächen mit Bepflanzungen Rechnung.

7 Prüfung von Standortalternativen

Für die aufgrund der Flächenknappheit bei beständig hohem Bedarf für Gewerbeansiedlungen (Neuansiedlungen, Umsiedlung von ortsansässigen Unternehmen aufgrund beengter Verhältnisse im Bestand) erforderliche Neuausweisung von Gewerbeflächen sind die Bereiche zwischen Speyerdorfer Straße, B 39 und Autobahn 65 als Teil der raumordnerischen Zuweisung als Siedlungsbereich Gewerbe prioritär zu nutzen. Mit der Planung werden allgemeine städtebauliche Grundsätze und raumordnerische Ziele erfüllt (vgl. Abschnitt 3.1).

Unter fachgesetzlichen Gesichtspunkten, die für die Auswahl von Gebieten vorrangig zu berücksichtigen sind, ergibt sich eine gute Flächeneignung:

- bestehende gewerbliche Nutzungsstrukturen werden in städtebaulich vergleichsweise unempfindlichen Bereichen zusammengefasst, das Stadtbild wird nicht durch Gewerbegebiete an unterschiedlichen Standorten zersiedelt,
- die naturschutzfachliche Empfindlichkeit (Biotopausstattung, Bewuchs, Vorkommen von Arten) ist gering,
- Schutzgebiete (Natura 2000, Landschaftsschutzgebiete usw.) sind nicht betroffen,
- für die Abwicklung des Verkehrs ist die Nähe zur Autobahn ein günstiger Faktor, das Gebiet ist ohne Ortsdurchfahrt erreichbar,
- immissionsschutzfachlich ist die Lage abseits empfindlicher Nutzungen konfliktfrei.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass städtebauliche Standortalternativen mit geringeren Umweltauswirkungen und mit gleich guten Standortvoraussetzungen nicht bestehen.

8 Erschließung

Ein unmittelbarer Anschluss des Plangebiets an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen ist nicht möglich. Bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen sind teilweise 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 privates Stromversorgungskabel.

Im Osten des Geltungsbereichs wird das Plangebiet von einer 110kV-Starkstromfreileitung der Pfalzwerke überspannt.

Für die Entwässerung des Gebiets liegt ein Entwässerungskonzept vor⁴. Hierin wird auf Basis der Bodenuntersuchungen aufgezeigt, in welchen Grundstücksbereichen Versickerungsmöglichkeiten für Regenwasser vorhanden sind. Aufgrund der heterogenen Bodenbeschaffenheit im Plangebiet gelten für die Grundstücke unterschiedliche Randbedingungen zur Versickerung. In der Untersuchung werden Rückhaltevolumina unter 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). In Verbindung mit der Berücksichtigung naturschutzfachlicher und klimatischer Belange ist im Bebauungsplan die Begrünung der Dachflächen zwingend festgesetzt (Variante 1).

Für die Rückhaltung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen ist der Bau eines Rückhaltebeckens innerhalb der Grünfläche vorgesehen. 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 können, ausgenommen von dem östliche Grundstück, auch die Notüberläufe von den Rückhaltebecken der privaten Gewerbegrundstücke angeschlossen werden. Für das östliche Grundstück ist der Notüberlauf aus der Versickerungsmulde über einen separaten Kanal an das öffentliche Versickerungsbecken anzuschließen.

Die Rückhaltung und Bewirtschaftung des Niederschlagswassers 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. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden deshalb Dachbegrünungen (gleichzeitig wirksam gegen klimatische Folgen der Planung und zur Schaffung von Lebensräumen für Insekten) in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Schmutzwasserableitung ist nicht im Freisiegelgefälle möglich. Nach Abstimmungen mit dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße (ESN) ist geplant, das Schmutzwasser dem bestehenden Kanal in der Joseph-Monier-Straße zuzuleiten. Innerhalb des Gebiets wird ein neuer Kanal in der Erschließungsstraße verlegt

⁴Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Lange Strahläcker“ in Neustadt an der Weinstraße, Bericht vom November 2020, ipr Consult 67433 Neustadt an der Weinstraße

und über Grundstücksflächen (planungsrechtlich gesichert über ein Geh,- Fahr- und Leitungsrecht) nach Norden geführt. Der Kanal unterquert den Pohlengraben und über eine Hebeanlage wird das Abwasser auf das Niveau des Kanals in der Joseph-Monier-Straße angehoben. Der neue Kanal wird so dimensioniert und höhenmäßig so eingestellt, dass er auch das Schmutzwasser aus späteren Gebietserweiterungen aufnehmen und ableiten kann.

Im Planbereich verlaufen verschiedene Leitungen (Strom-, Gas-, Datenleitungen, Richtfunktrasse), die im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Gebiets beachtet werden müssen. Die konkrete, weitergehende Berücksichtigung von Anforderungen erfolgt im Zuge der Erschließungs- und Ausführungsplanungen.

9 Planinhalt und Festlegungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird ein Gewerbegebiet. Neben den Festsetzungen zur allgemeinen und ausnahmsweisen Zulässigkeit von Vorhaben sowie zu deren Unzulässigkeit werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel getroffen.

9.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

- Im Gewerbegebiet sollen grundsätzlich Betriebe aus diversen Branchen und Bereichen zulässig sein, durch die Festsetzungen jedoch der Schwerpunkt auf die klassische Gewerbetätigkeit ohne Verkauf als Hauptnutzung gelegt werden. Die allgemein zulässigen Nutzung werden entsprechend festgesetzt: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben.

Mit der Konzentration allgemein zulässiger Nutzungen auf drei Schwerpunkte wird der Entwicklungsschwerpunkt betont. Zulässig sind Betriebe unterschiedlichster Branchen, vom produzierenden und weiterverarbeiteten Gewerbe bis hin zu modernen Bürostandort.

9.1.2 Festsetzungen zum Einzelhandel

Eine Sonderstellung nimmt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ein. Das Gewerbegebiet ist kein Versorgungsstandort und dient nicht in erster Linie dem Einzelhandel. Einzelhandel ist beschränkt auf Betriebe mit kleinflächigen Angeboten, die in direktem Bezug zur Nutzung (Produktion, Weiterverarbeitung) stehen. Zulässig sind auch gewerbeähnliche Handelsnutzungen, die nicht im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept der Stadt stehen (z.B. Autohäuser, Baustoffe, Agrarhandel u.dgl.). Die Sortimentsliste für die Stadt Neustadt an der Weinstraße aus der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neustadt an der Weinstraße (Stadt+Handel, 2020, Dortmund/Karlsruhe) ist Grundlage für die in den textlichen Festsetzungen bestimmten Differenzierungen. Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben ist die Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts nachrichtlich in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

9.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Gegenüber den Regelungen in § 8 BauNVO wird der Katalog ausnahmsweise zulässiger Nutzungen modifiziert und ein Katalog unzulässiger Nutzungen definiert. Damit wird das Planungsziel, die Grundstücksflächen möglichst dem produzierenden Gewerbe, Dienstleistungen, Handwerk, usw. vorzuhalten, unterstützt.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- 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.

9.1.4 Unzulässige Nutzungen

Ausdrücklich unzulässig sind:

- 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 Abfallverwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial).

Tankstellen, mit Ausnahme der allgemein zulässigen Tankstellen für den Eigenbedarf von Gewerbebetrieben und den ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unter Nutzung von erneuerbaren Energien, werden als unzulässig aus dem Nutzungskatalog ausgeschlossen, da diese geringere Flächenkennziffern (Beschäftigte/ m²) aufweisen. Überdies sind sie nicht unter die avisierten „klassischen“ Gewerbebetriebe zu subsummieren, welche in erster Linie im Gebiet angesiedelt werden sollen.

Die Wohnnutzung wird im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, um Konflikte mit den gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und seinem Umfeld, z.B. dem Großkino und der dort zulässigen Diskotheken zu vermeiden. Gemäß den Planungszielen sollen die Flächen weitestgehend der klassischen Gewerbeausübung vorbehalten sein. Somit werden ein Flächenverlust für die Wohnnutzung wie auch ungewollte gebietsinterne Konflikte vermieden und eine Steigerung der Bodenpreise vorgebeugt. Auch im Hinblick darauf, dass die Wohnnutzung in nahezu allen Neustadter Gewerbegebieten ausnahmsweise (z.T. sogar allgemein) zulässig ist, wird die Unzulässigkeit des Wohnens vorliegend als hinnehmbar erachtet. Das Plangebiet weist im Vergleich zu den übrigen Gewerbegebietsflächen der Stadt zudem eine geringe Größe auf.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind im Plangebiet unzulässig. Aufgrund der vergleichsweisen geringen Größe des Gebiets für ein Gewerbegebiet wird auch an dieser Stelle zu Gunsten der im Übrigen zulässigen Nutzung von der Gliederungsmöglichkeit der Baugebiete Gebrauch gemacht, um die Flächen weitestgehend der klassischen Gewerbeansiedlung zur Verfügung zu stellen.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes begründet sich in der Nähe zum unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiet „Kasernenstraße“. Dort sind mit Diskotheken und einem Kino Nutzungen zulässig, welche Konfliktpotential mit der Beherbergung von Personen aufgrund der Verkehre und Nutzungszeiten bedingen.

Zudem verfolgt die Stadt Neustadt an der Weinstraße die Ansiedlung von Hotels oder ähnlichen Betrieben in größerer Nähe zum Innenstadtzentrum.

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. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe des Rotlichtmilieus⁵ dient dem Ziel, die Ansiedlung solcher Betriebe zu unterbinden.

Mit dem Nutzungsausschluss werden städtebaulich negative Effekte und Entwicklungen im Geltungsbereich und seiner Nachbarschaft zu vermieden. Die genannten nicht zulässigen Nutzungen werden als ungeeignet für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans angesehen. Neben den negativen Einflüssen auf örtliche Einrichtungen bzw. deren Nutzer (z.B. Kindertagesstätte, Kino) soll verhindert werden, dass der Standort durch negative Wirkungen auf das Umfeld abgewertet wird.

Selbstständige Lagerplätze, Autohöfe sowie Betriebe der Abfallwirtschaft und -verwertung (Lagerung und Recycling von Abfall- und Altmaterial) werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Das Plangebiet liegt in Randlage zur freien Landschaft, wo insbesondere potentielle städtebauliche Negativeffekte dieser Nutzungen weitestgehend vermieden werden sollen.

9.2 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. Die Ausnutzung des Höchstmaßes ist aufgrund der Flächenknappheit für gewerbliche Entwicklungen geboten. Die verfügbaren Flächen sollen optimal ausgenutzt werden. Der Minimierung von Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt, auf den Abfluss des Niederschlagswassers, das Klima und die Biotopausstattung dienen Bestimmungen zur Dachbegrünung und die Verpflichtungen zur Rückhaltung des Regenwassers (und dessen Nutzung), die sich aus dem Entwässerungskonzept für das Gebiet ergeben.

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 Grundstückes überbaut werden - unabhängig von deren Standorten.

⁵Vergnügungsstätten 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 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 Lärmbelastigungen und erhöhte Verkehrsaufkommen regelmäßig negative Auswirkungen für die unmittelbare Nachbarschaft mit sich bringen.

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). Das Gelände ist nahezu eben und fällt nur leicht in südliche Richtung ab (Höhendifferenz ca. 1 m). Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine nennenswerten oder erkennbaren Höhenunterschiede. Es sind Gebäudehöhen bis zu 13 m realisierbar, je nach Einstellung im Gelände.

Untergeordnete Bauteile dürfen die zulässige Gebäudehöhe in einem städtebaulich verträglichen Maß überschreiten (bis max. 2,5 m). Somit können falls erforderlich z.B. technische Aufbauten über dem Niveau der maximal zulässigen Gebäudehöhe errichtet werden. Gleichzeitig ist durch die Begrenzung der zulässigen Höhe der Überschreitung und des Anteils an der jeweiligen Dachfläche (max. 15%) sichergestellt, dass hiervon keine maßgeblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind. Aufgrund der Sicherheitsanforderungen sind jedoch im Bereich der Hochspannungsleitung (innerhalb des Schutzbereichs bzw. der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsunternehmens festgesetzten Fläche) keine Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile zulässig. Einschränkungen für bauliche Anlagen im Schutzbereich der Richtfunktrasse bestehen nicht. Hier ergeben sich Restriktionen allenfalls für Kräne während der Bauphase.

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. Diese Modifizierungen machen die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

Um bei Verortung der Baukörper den unterschiedlichen Ansprüchen der Bauwilligen verschiedenster Branchen und Bereiche flexibel entgegen zu treten, sind die überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baugrenzen festgesetzt. Gleichwohl sind zu den Randnutzungen einheitliche Abstände eingehalten, um eine städtebaulich ansprechende Einbindung der Bauvorhaben in das Umfeld zu gewährleisten und freizuhaltende Bereiche sicherzustellen. Mit der großzügigen Abmessung überbaubarer Grundstücksflächen wird eine größtmögliche Flexibilität der Bebauung angestrebt, um die Grundstücke optimal ausnutzen zu können.

9.3 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die 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 Anbindung an die Louis-Escande-Straße erfolgt über einen neu zu bauenden Kreisverkehrsplatz. Er ist so dimensioniert, dass er als Anschlusspunkt auch für ergänzende Flächenentwicklungen dient, die mit der parallel durchgeführten Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden. Der Kreisverkehrsplatz wird einen Gesamtdurchmesser von 55 m haben und gliedert sich auf in

- Fahrbahn mit Mittelinsel (Durchmesser 40 m),
- umlaufende Grünfläche (Breite 4 m) sowie ein
- gemeinsamer Geh- und Radweg (Breite 3,5 m).

Die für den Bau des Kreisverkehrsplatzes erforderliche Fläche wird in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen und zur Baurechtschaffung als Verkehrsfläche festgesetzt.

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 Baugrundstück auf zwei begrenzt.

Die städtischen Planungsabsichten sehen die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen in Richtung der Autobahn A 65 vor. Hierfür wird ein städtebaulicher Rahmenplan mit einem Erschließungskonzept entwickelt. Die Erschließungsstraße im Bebauungsplan Lange Strahläcker wird für die weitere gewerbliche Entwicklung eine ergänzende Erschließungsfunktion haben. Sie wird planungsrechtlich in der ihr zugeordneten Funktion im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt und bis an die Geltungsbereichsgrenze im Süden herangeführt. Die Verkehrsfläche hat eine Gesamtbreite von 16,5 m mit folgender Aufteilung des Straßenquerschnitts:

- Fahrbahn (Breite 4,5 m),
- Fahrradstreifen (2x 1,5 m),
- Schutzabstände (2x 0,5 m),
- Parken in Kombination mit Grünflächen und Baumpflanzungen (2x 2,2 m),
- Gehwege (2x 1,8 m).

Gegenüber dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde die Verkehrsfläche verbreitert, um ausreichend dimensionierte Flächen für Rad- und Fußwegeverbindungen, das Parken und die Straßendurchgrünung mit Baumpflanzungen gestalten zu können.

Zunächst (Planstand Vorentwurf) wurde davon ausgegangen, dass die neue Straße nicht in der gesamten Länge benötigt würde und nur eine gerade Stichstraße mit einer Wendeanlage realisiert wird. Gleichwohl sollte der Bebauungsplan das Baurecht für die gesamte Straße herstellen. Hierzu wurde das Instrument einer „bedingten Festsetzung“ angewendet. Im Rahmen der inhaltlichen Abstimmungsrunden hat man sich darauf verständigt, die Straße bereits mit Umsetzung des Bebauungsplanes zu realisieren, sodass von einer bedingten Festsetzung für eine zeitlich begrenzte Wendeanlage abgesehen werden kann. Wendemöglichkeiten für LKW werden, soweit erforderlich, auf den Grundstücksflächen bestehen.

Entlang der Louis-Escande-Straße wird der vorhandene Querschnitt beibehalten. Der bestehende Wirtschaftsweg soll künftig zu einem gemeinsamen Geh- und Radweg ausgestaltet werden.

Zur Planung liegt eine Verkehrsuntersuchung vor, in der das planbedingte und das durch die weitere Gewerbeentwicklung perspektivisch zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostiziert werden⁶. Auf Grundlage der Prognosezahlen wird die Leistungsfähigkeit des unmittelbaren Anschlusspunkts und die Leistungsfähigkeit benachbarter Knotenpunkte untersucht. Die Verkehrsuntersuchung kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

⁶ Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Lange Strahläcker - R+T Verkehrsplanung, Stand November 2020

- Der neu geplante Kreisverkehrsplatz in der Louis-Escande-Straße weist eine sehr gute Leistungsfähigkeit auf und kann die prognostizierten Verkehrsmengen ohne Einschränkungen abwickeln.
- Vor einer Umsetzung weiterer Gewerbeflächen im Anschluss an die Planung im Bereich Lange Strahläcker ist wegen der Überlastung des angrenzenden Knotenpunkts B 39 / Louis-Escande-Straße eine weitergehende Verkehrsuntersuchung erforderlich, um eine leistungsfähige Erschließung sicherstellen zu können.

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 h zum Hauptbahnhof Neustadt an der Weinstraße.

9.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Schutzstreifen

Das Plangebiet wird von einer 110 kV Stromfreileitung überspannt, innerhalb der Grundstücksflächen besteht ein Strommast. Aufgrund der Stellungnahme des Versorgungsträgers sind hier besondere Schutzabstände einzuhalten und die Zugänglichkeit zu den Infrastrukturanlagen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die Schutzabstände sind redaktionell dargestellt, die Zugänglichkeit wird, ergänzend zu bestehenden Baulasteintragungen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dauerhaft festgesetzt. Schutzabstände gelten insbesondere für die Höhe baulicher Anlagen. Für die Hauptgebäude sowie für Gebäude als Nebenanlagen ergeben sich daraus keine Beschränkungen. Allerdings dürfen innerhalb der betroffenen Fläche keine Dachaufbauten errichtet werden. Im Einzelfall sind Bauvorhaben mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Eine Richtfunktrasse quert das Gebiet im Süden. Hier dürfen zur Vermeidung von Störungen der Funkübertragung (Mobilfunk) keine baulichen Anlagen in einen zylindrischen Schutzbereich hineinragen. Für Gebäude mit Dachaufbauten ergeben sich hierdurch keine Beschränkungen. Berücksichtigt werden muss der Schutzbereich ggf. im Zuge von Baumaßnahmen, weil auch Baumaschinen (Kräne) nicht hineinragen dürfen.

Für die Entwässerung des Gebiets müssen ein Regenwasserkanal und ein Schmutzwasserkanal neu gebaut werden. Das Regenwasser wird in ein neu zu bauendes Rückhaltebecken am Pohlengraben (innerhalb der Grünfläche) geführt, das Schmutzwasser über eine Hebeanlage in den Kanal in der Joseph-Monier-Straße abgeschlagen. Die Leitungen müssen über Grundstücksflächen geführt werden. Hierfür sind entsprechende Baulasten einzutragen, für die das im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Grundlage ist.

9.5 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 darüber hinaus den Neubau einer Radwegeverbindung zur Innenstadt. Auch für die Regenwasserbewirtschaftung des Gebiets wird innerhalb der Grünfläche die Anlage eines Regenrückhaltebeckens (Aufnahme des Niederschlagswassers aus der Straßenentwässerung) empfohlen. Diese Anlage wird als zulässige bauliche Einrichtung in den Textfestsetzungen benannt. Unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten dient die Grünfläche der Anreicherung der Biotopstrukturen, um die gegebenen Lebensraumbedingungen im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens weiter zu verbessern.

9.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan trifft zur Erfüllung der die Umweltbelange betreffenden Anforderungen an die Bauleitplanung, insbesondere zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben, abgeleitet aus dem Umweltbericht und der Artenschutzprüfung, die entsprechenden Festsetzungen. Teilweise kommt den Festsetzungen auch gestalterische Qualität zu, z.B. im Falle von Baumpflanzungen.

9.6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Artenschutzrechtlich begründete Vermeidungsmaßnahmen:

Theoretisch könnten Reptilien- und Amphibienarten gefährdet werden. Um solche Eingriffe und die entsprechenden Verbotstatbestände zu vermeiden, wird - abgeleitet aus dem Fachbeitrag Artenschutz und aus der Grünordnungsplanung - festgesetzt, dass das Komplexhabitat des Regenrückhaltebereichs (nördlich außerhalb des Plangebiets) für Amphibien und Reptilien als Fortpflanzungs-, Ruhe- und Rastraum als „Tabuzone“ geschützt wird.

Ferner wird als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme bestimmt, dass Vorhaben bauökologisch begleitet werden.

Sonstige Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Die Verhinderung einer sukzessiven Begrünung in der Zeit des Baustellenbetriebs und die Vorgabe für wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sind weitere ausdrücklich Maßnahmen, die negative Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Boden minimieren. Eingriffsminimierend wirken zudem die Vorgaben für Anpflanzungen auf Grundstücken und im öffentlichen Raum.

9.6.2 Externe Ausgleichsfläche

Der Mußbacher Baggerweiher ist ein rd. 6 ha großes Abgrabungsgewässer in sandigem Substrat. An den Ufern befinden sich zumeist nur schmale Flachwasserzonen mit Schilfröhricht. An den Abgrabungshängen befindet sich eine ausgedehnte Sandwand mit einer Uferschwalbenkolonie. Stellenweise ist der Sandboden rings um das Gewässer schütter mit Sandrasen bewachsen. Jedoch ist der überwiegende Teil mit Gebüsch, Ruderalfluren und Gehölzen bereits zugewachsen. Die zunehmende Verbuschung ist ohne gegensteuernde Maßnahmen nicht aufzuhalten, der Wertverlust als Lebensraum für an die Trockenstandorte angepasste Tiere und Pflanzen schreitet voran. Der wertvolle Sonderstandort droht verloren zu gehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte externe Kompensationsfläche und die hier formulierten Maßnahmen sind in Abstimmung zwischen der Naturschutzbehörde der Stadt Neustadt an der Weinstraße und dem Umweltplaner entwickelt worden. Ziel ist es, die durch Sukzession immer weiter zuwachsenden Uferbereiche des Baggerweiher offen zu halten, um hier wertvolle Magerbiotope mit der entsprechenden Artenausstattung mit Pflanzen und Tieren zu erhalten und wieder herzustellen. Erreicht werden soll dieses Ziel durch Beweidung, als Initialmaßnahme und investive Maßnahme wird das Gelände mit einer geeigneten Umzäunung eingefriedet. Mit dieser Maßnahme kann ein seit langem geplantes Naturschutzprojekt verwirklicht werden.

9.6.3 Bepflanzungen

Die Freihaltung und Begrünung der nicht überbaubaren Flächen (20% der Grundstücksflächen) soll aus ökologischen (z.B. schonender Umgang mit Grund und Boden, Funktionserhalt) und gestalterischen Aspekten vollzogen werden.

Um im Bereich von Stellplatzanlagen eine Verbesserung der dort durch Versiegelung und das Abstellen von Fahrzeugen entstehenden gestalterischen und kleinklimatischen Situation zu erreichen, müssen Pflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen vorgenommen werden.

Bei der konkreten Ausgestaltung der Pflanzungsvorgaben (Flächen, Qualitäten) wurden Werte zu Grunde gelegt, die eine hinreichende Funktionssicherung der Pflanzungen ermöglichen und auch mit Blick auf die zu tätigenden Eingriffe einen adäquaten Ausgleich sicherstellen.

Für die im Plangebiet umzusetzenden Pflanzungen wurde die Pflanzliste der Stadt Neustadt an der Weinstraße in den Bebauungsplan übernommen, um je nach Beschaffenheit des Standorts in Abstimmung mit der Abteilung Landwirtschaft und Umwelt der Stadtverwaltung (Untere Naturschutzbehörde) eine adäquate Pflanzauswahl treffen zu können. Für Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum wird ergänzend auf die Straßenbaumliste der Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) verwiesen.

Die Begrünung von Gebäudeaußenflächen (Dächer, Fassaden) dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser, der Minimierung von Flächenaufheizungen, schafft Lebensräume für Pflanzen und Tiere und dient der städtebaulich wirksamen Durchgrünung des Gebiets.

9.7 Örtliche Bauvorschriften

Auf der Ermächtigungsgrundlage der Landesbauordnung werden Gestaltungsvorgaben in den Bebauungsplan (bauordnungsrechtliche Festsetzungen) aufgenommen. Sie ergänzen die auf der Grundlage des Baugesetzbuchs getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und dienen dazu, Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Straßenverkehr zu minimieren.

Mit den Regelungen zu den Werbeanlagen wird einem „Reklame-Wildwuchs“ vorgebeugt und städtebaulich störende Gestaltungen (insbesondere grell leuchtende Leuchtwerbung) ausgeschlossen. Damit und mit dem Ausschluss sog. „Skybeamer“ wird ein Beitrag zur Vermeidung von Lichtverschmutzung geleistet.

Einfriedungen sollen so gestaltet werden, dass sie nicht massiv wirken und die Entstehung von Angsträumen vermeiden. Sofern zum Schutz der Anlagen (z.B. Vandalismus, Diebstahl) besondere Vorkehrungen notwendig sein sollten, wären diese vorzugsweise wie Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu realisieren.

9.8 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.

10 Flächenbilanz

10.1 Eingriffsbebauungsplan

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig
Gewerbegebiet	59.180 qm	81,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	9.400 qm	12,9 %
Grünfläche	4.490 qm	6,1 %
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, Eingriffsbebauungsplan	73.070 qm	100 %

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

10.2 Ausgleichsbebauungsplan

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Externe Ausgleichsflächen)	46.250 qm	100 %
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans, Ausgleichsbebauungsplan	46.250 qm	100 %

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

10.3 Gesamtbebauungsplan

Bezeichnung	Größe
Räumlicher Geltungsbereich Gesamtbebauungsplan	11,93 ha

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

11 Planverfahren

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 weitere Bearbeitung des Bebauungsplanes und in die Umweltprüfung ein. Mit dem nach den ersten Beteiligungsschritten angepassten Planentwurf werden die Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

- 29.10.2019:
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats für den Bebauungsplan „Lange Strahläcker“ gem. § 2 Abs.1 BauGB,
- 28.11.2019:
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs.1 BauGB

- 30.06.2020:
Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches und zur Einleitung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- 09.07.2020:
Bekanntmachung über die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses und über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- 20.07.2020 bis 21.08.2020:
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- 27.07.2020 bis 26.08.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

11.1 Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren

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 Hinweise oder 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 Freispiegelleitung 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.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist auf mögliche höhere Radonbelastungen hin, diesem Hinweis wird durch Einholung einer Radonprognose während des weiteren Planungsverfahrens nachgekommen.

12 Umsetzung des Bebauungsplans

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt durch eine Investorengemeinschaft.

Bevor der Bebauungsplan rechtskräftig wird, werden die Investoren mit der Stadt Neustadt an der Weinstraße einen städtebaulichen Vertrag unterzeichnen, der als wesentliche Regelungsinhalte die Realisierung des Baugebiets und die hierfür erforderlichen Voraussetzungen beinhaltet.

Zur Sicherstellung der Erschließung, welche ebenfalls durch die Investoren hergestellt wird, wird neben dem städtebaulichen Vertrag, auch ein Erschließungsvertrag geschlossen. Darin wird u.a. die Übertragung der Erschließungsstraßen sowie der Grünflächen nach Fertigstellung an die Stadt geregelt sowie die Kostenverteilung.

Ein gesetzliches Umlenungsverfahren zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

13 Rechtsgrundlagen und Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau. Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung.
- DIN 45691 Geräuschkontingentierung.
- Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 297).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – 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.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112).
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht geändert, § 25 b eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- RICHTLINIE 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206/7 vom 22. Juli 1992, S. 7).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

14 Anlagen

- Fachbeitrag Artenschutz, 1. Stufe Potentialabschätzung (Ehrenberg Landschaftsplanung)
- Grünordnungsplanung gem. § 11 Abs. 1 BNatSchG, Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB (Landschaftsplanung Ehrenberg)
- Kampfmittelvorerkundung (Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH)
- Entwässerungskonzept (ipr Consult)
- Versickerungs-, Straßen- und Kanalbautechnisches Baugrundgutachten (IBES Baugrundinstitut GmbH)
- Verkehrsuntersuchung (R+T Verkehrsplanung)

Neustadt an der Weinstraße, den

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

Marc Weigel

Oberbürgermeister