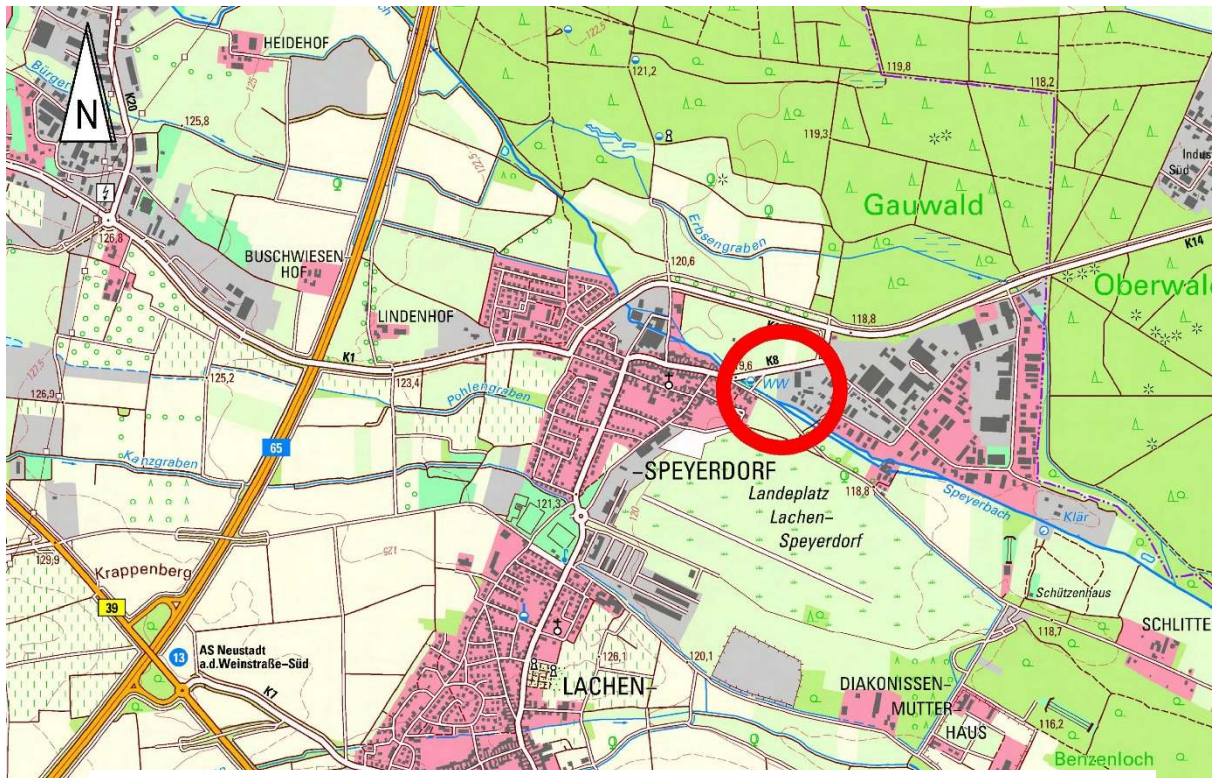




Bebauungsplan-Entwurf „Im Altschemel“ VI. Änderung

im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Begründung

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt

1	Planungsanlass und -intention	4
2	Plangebiet	4
2.1	Lage des Plangebiets	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Bestand	4
3.1	Städtebauliche Situation	4
3.2	Technische Infrastruktur	4
3.3	Immissionen	5
3.4	Bodenverhältnisse	6
3.5	Kampfmittel	6
3.6	Flora und Fauna	6
3.7	Wasser/ Gewässer	6
3.8	Archäologie und Denkmalpflege	7
4	Planungsrechtliche Situation	9
4.1	Landes- und Regionalplanung	9
4.2	Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ⁹	
4.3	Bestehende Flächenreserven – Ziel der Raumordnung	9
4.3.1	Zusätzliche gewerbliche Bauflächen – Grundsatz der Raumordnung	9
4.3.2	Siedlungsbereiche Gewerbe – Ziel der Raumordnung	10
4.3.3	Zusammenfassung	10
4.4	Flächennutzungsplan	11
4.5	Wirksamer Bebauungsplan	12
4.6	Sonstige Fachplanungen	13
5	Erfordernis und Ziel der Planung	13
6	Städtebauliche Konzeption	14
7	Prüfung von Standortalternativen	14
8	Planinhalt und Festlegungen	15
8.1	Art der baulichen Nutzung	15
8.2	Festsetzungen zum Einzelhandel	15
8.3	Maß der baulichen Nutzung	17
8.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
8.5	Höhenlage der baulichen Anlagen	18
8.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	18
8.7	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	18
8.8	Öffentliche und private Grünflächen	18
8.9	Flächen für die Wasserwirtschaft	19

8.10	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	19
9	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	20
10	Örtliche Bauvorschriften	20
11	Hinweise	20
12	Flächenbilanz	21
13	Umweltbericht	21
14	Sonstige fachliche Belange	21
14.1	Artenschutz	21
14.2	Pflanzen	22
14.3	Boden	22
14.4	Wasser	23
14.5	Luft/ Klima	23
14.6	Landschaft	23
14.7	Biologische Vielfalt	23
14.8	Verkehrstechnische Auswirkungen	23
14.9	Schallschutz	23
14.10	Ver- und Entsorgung	24
15	Planverfahren	24
16	Umsetzung des Bebauungsplans	25
17	Anlagen	26

1 Planungsanlass und -intention

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

2 Plangebiet

2.1 Lage des Plangebiets

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

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

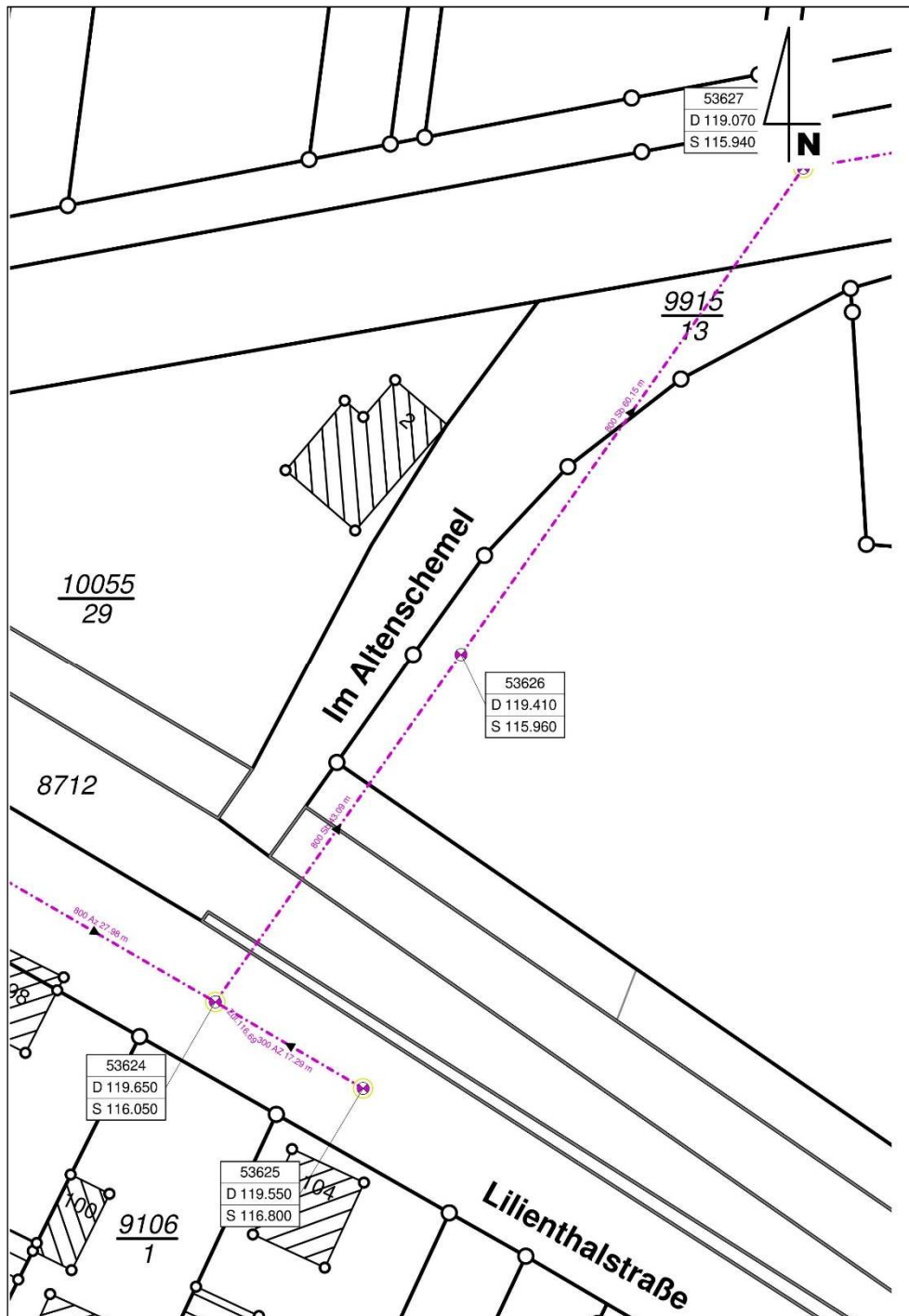
3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

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

3.2 Technische Infrastruktur

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



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

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

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

3.3 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch die Verkehre der Straße „Im Altenschemel“, der Lilienthalstraße sowie der K1 und zudem durch die angrenzenden Nutzungen (Gewerbe, Landwirtschaft) und die sich daraus ergebenden Immissionen im Zuge der

Geschäftstätigkeiten und Bewirtschaftungen ein. Diese Immissionen sind als gebietstypisch und verträglich zu bezeichnen.

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

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

3.4 Bodenverhältnisse

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

3.5 Kampfmittel

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

Demnach besteht ein Kampfmittelverdacht.

Nachdem die Freimessung des Geländes ohne Bodeneingriffe aufgrund diverser Anomalien nicht erfolgreich war, wurde in den wesentlichen Verdachtsbereichen Aufgrabungen durchgeführt. Kampfmittel wurden nicht gefunden. Dennoch ist das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet nicht auszuschließen.

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

3.6 Flora und Fauna

Im Jahr 2017 fand eine Biototypenkartierung des Geländes statt. Das Plangebiet fungiert im Wesentlichen als Nahrungs- und Jagdraum für die vorhandene Fauna. Brutvorkommen konnten nicht erfasst werden, für einige Vogelarten besteht jedoch ein Brutverdacht. Einer der im Plangebiet vorhandenen Bäume wurde als Höhlenbaum identifiziert, welcher jedoch nicht genutzt wird. Das Plangebiet wird als Nahrungsraum von vier Fledermausarten genutzt. Habitate bzw. Fortpflanzungsstätten sind nicht vorhanden.

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

Im Weiteren wird auf die Anlagen zur Begründung der Bebauungsplan-Änderung verwiesen, welche unter anderem den Fachbeitrag Artenschutz, sowie eine Artenliste Brutvögel und eine Biotopkartierung enthält. Auf Grundlage des Fachbeitrages Artenschutz sind die Festsetzungen zur Vermeidung, Minderung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen im Bebauungsplan abzuleiten.

3.7 Wasser/ Gewässer

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

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

3.8 Archäologie und Denkmalpflege

Im Plangebiet, welches den Gewannennamen „Bei der alten Kirche“ trägt, bestehen Reste einer frühmittelalterlichen Siedlung in der Umgebung der ehemaligen Kirche St. Georg aus dem 9. Jahrhundert. Die unterirdischen Reste der Kirche werden auf dem Flurstück Nr. 9916/1 erwartet, worauf auch das leicht erhöhte Gelände hindeutet. Bei Grabungen in den Jahren 2004/2005 wurden im östlichen Bereich der heutigen Gewerbefläche Reste einer Karolingischen Siedlung gefunden. Bereits in den Jahren 2004/2005 wurde die letzte Betriebserweiterung der Firma Bauscher demnach im Bereich des „unterirdischen Kulturdenkmals und Gräberfelds“ vollzogen. Ausgrabungen waren erforderlich, standen dem Vorhaben aber nicht grundsätzlich entgegen.

Das Plangebiet weist demnach eine besondere archäologische Bedeutung auf. Daher wurde im Planverfahren in enger Abstimmung der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer zusammengearbeitet. Zunächst wurden seitens der Landesarchäologie im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Vorbehalte gegen die bauliche Nutzung des Plangebiets geäußert. Nach diversen Abstimmungen und Ortsbegehungen reichte die vorgenannte Behörde am 10.05.2019 abermals eine Stellungnahme zur Planung ein. Die spezifisch auf die vorliegende archäologische Situation getätigten Auszüge der Stellungnahme sind folgend dokumentiert.

„Die o.g. Planung betrifft eine archäologische Fundstelle. Es handelt sich dabei um mittelalterliche Siedlungsbefunde, Gräber und eine Kirche gleicher Zeitstellung (Fdst. Lachen-Speyerdorf 31). Gegen o.g. Planung wurde mit Stellungnahme vom 18.09.2018 (Az: E2017/1307 dh) Einspruch eingelegt.

Aus diesem Grunde hat am 31.10.2018 ein Erörterungstermin stattgefunden. Hierbei wurde die erhebliche Betroffenheit des Geltungsbereichs durch archäologische Befunde einer frühmittelalterlichen Siedlung mit Feuchtbodenerhaltung thematisiert und seitens der Direktion Landesarchäologie eine Kalkulation über die zu erwartenden Kosten einer archäologischen Ausgrabung im Geltungsbereich des Bebauungsplans (unter Ausnahme der in Variante 1 des Bebauungsplans eingetragenen Grünflächen) vorgestellt (s. Anlage).

Da im Falle einer Bebauung mit erheblichen Grabungskosten zu rechnen ist, wurden alternative Vorgehensweisen diskutiert. Hierbei wurde die Möglichkeit erörtert, über einen Bodenaufbau in Form von Aufbringen und Verdichten geeigneten Materials solche Bodeneingriffe zu vermeiden, welche bis in die Tiefenlage der archäologischen Befunde vordringen und die Befunde damit gefährden würden. Auf diesem Wege könnte eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen ermöglicht werden, welche nicht bis in das Erhaltungsniveau der archäologischen

Befunde vordringt und damit auch keine oder nur in Teilbereichen notwendige Ausgrabung zur Folge hätte, deren Kosten vom Verursacher zu tragen wären. Die Durchführbarkeit einer solchen Vorgehensweise ist jedoch abhängig vom Verhältnis zwischen dem heutigen Geländeniveau und dem Höhenniveau der archäologischen Befunde.

Um die tatsächliche Betroffenheit durch archäologische Befunde sowie deren Höhenniveau festzustellen, wurde im April 2019 eine archäologische Sondage durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Erörterungstermin am 10.05.2019 vorgestellt wurden. Die Sondage hat ergeben, dass im gesamten Baufenster des o.g. Bebauungsplans mit einem dichten Vorkommen von Befunden einer frühmittelalterlichen Siedlung zu rechnen ist. Zudem konnte das Verhältnis zwischen dem heutigen Geländeniveau und dem Höhenniveau der archäologischen Befunde festgestellt werden (s. Pläne im Anhang). Es

ist zu beachten, dass diese Pläne keine absoluten Höhen beinhalten, sondern die angegebenen Höhen hinsichtlich ihrer Aussage zur Differenz von Gelände und Befundhöhen zu verstehen sind.

Da von einer Überdeckung der sondierten archäologischen Befunde von mindestens 50 cm ausgegangen werden kann, schafft dies Möglichkeiten für einen Geländeaufbau, welcher eine Bebauung des Geländes bei gleichzeitigem Erhalt der archäologischen Substanz im Boden gewährleisten könnte. Um eine solche theoretische Lösung in die Tat umzusetzen, wären aber noch intensive Abstimmungsgespräche notwendig. Alternativ würde eine Bebauung des Geländes ohne vorherige Bodenverbesserungs- bzw. Bodenaufbaumaßnahme hohe Kosten durch eine Ausgrabung verursachen, welche vom Verursacher zu tragen wären.

Die Gesprächsparteien (Stadt Neustadt a.d. Wstr., Landesarchäologie Speyer, Herr Bauscher, Architekt Herr Fröhlich) vereinbaren, in der Frage eines substanzerhaltenden Geländeaufbaus weiterhin in engem Kontakt zu bleiben.

Darüber hinaus stellen wir in Bezug auf die o.g. Planung folgendes fest:

- Von den beiden vorgelegten Varianten des Bebauungsplans kann alleine Variante 1 als Grundlage für weitere Gespräche akzeptiert werden. Variante 2, welche eine Überplanung des Kulturdenkmals „Wüstungsstelle ehem. Kirche“ vorsieht, ist dagegen seitens der Direktion Landesarchäologie strikt abzulehnen.
- Jegliche geplante oder beantragte Bodeneingriffe im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans sind der Direktion Landesarchäologie zur Prüfung vorzulegen.
- Gegen eine Bepflanzung der in Variante 1 ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen haben wir grundsätzlich nichts einzuwenden. Wir weisen aber darauf hin, dass die Bepflanzung vorzugsweise mittels Flachwurzlern auszuführen ist, um Bodeneingriffe zu minimieren.

(...).

Die in der Stellungnahme genannte Kostenkalkulation sowie die Dokumentation der Sondage sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die an dieser Stelle nicht zitierten Bestandteile der Stellungnahme sind unter Ziffer 11.4 in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Neben der Kirchenwüstung, die bereits seit 14.07.2005 als unterirdisches Kulturdenkmal unter Schutz steht, hat die Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer gem. § 25 Abs. 1 Satz 5 DSchG, um den Erhalt eines möglichst großen Teils der einzigartigen archäologischen Befunde im Gebiet zu gewährleisten und um die im Zuge der geplanten Bebauung des Geländes unumgänglichen Grabungen und Untersuchungen nach denkmalpflegerischen und wissenschaftlichen Gesichtspunkten fach- und sachgerecht durchführen zu können, die Ausweisung eines Grabungsschutzgebiets beantragt. Mit Datum vom (wird im weiteren Verfahren ergänzt) hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße daher die Rechtsverordnung eines Grabungsschutzgebiets **“Bei der Alten Kirche“** (zur Zeit in der Offenlage) erlassen, welche das Plangebiet einschließt. Das Grabungsschutzgebiet (in Aufstellung) wird deshalb nachrichtlich übernommen.

Insgesamt ist eine bauliche Nutzung des Plangebiets im Bereich der archäologischen Fundstellen unter bestimmten Auflagen möglich. Auch weil bei den Probegrabungen keine auf Bestattungen hinweisenden Funde zu Tage gefördert wurden und die Wüstungsstelle der Kirche nicht überbaut werden soll.

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Nachfolgend werden die bei der Planung beachtlichen landes- und regionalplanerischen Vorgaben erläutert.

4.2 Darstellungen der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar

Das Plangebiet ist im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als bestehende Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen. Diese nachrichtliche Übernahme ist deckungsgleich mit den avisierten Festsetzungen des Bebauungsplans, indem das Gebiet als „Gewerbegebiet“ festgesetzt wird.

4.3 Bestehende Flächenreserven – Ziel der Raumordnung

Die Planung folgt der im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als Ziel vorgegebenen Nutzungsprämisse, bestehende Flächenreserven vorrangig zur beplanen und zu nutzen (Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar Ziffer 1.5.1.1). Hierbei sind insbesondere Brach- und Konversionsflächen zur Flächenerweiterung zu bevorzugen. Das Gelände liegt weitestgehend brach und weist eine nutzungsbezogene und anthropogene Vorprägung auf (frühere Siedlung, militärische Nutzung). Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden kann zudem ein Anschluss an die bestehende, gut ausgebaute infrastrukturelle Erschließung erfolgen. Die Herstellung öffentlicher gebietsinterner Anlagen ist nicht erforderlich.

4.3.1 Zusätzliche gewerbliche Bauflächen – Grundsatz der Raumordnung

Gemäß Ziffer 1.5.1.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar sollen zusätzliche gewerbliche Bauflächen an die bestehende Bebauung anknüpfen, verkehrlich günstig liegen und möglichst auch an den ÖPNV und ggf. an den Schienengüterverkehr angebunden sein und geringe ökologische Konflikte aufweisen.

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

Über die nahegelegene Kreisstraße 1 ist die verkehrliche West-Ost-Anbindung des Plangebiets in die Richtungen Neustadt und Haßloch sichergestellt. Hier können weitere Industrie- und Gewerbegebiete unmittelbar erreicht werden. Zudem erfolgt eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Anschlussstelle „Neustadt/Weinstraße-Süd“ der Bundesautobahn 65 ist lediglich ca. 6 km entfernt und bildet den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz in Nord-Süd-Richtung. Demnach weist das Gebiet eine hohe Verkehrsgunst auf. Diese überörtlichen Anbindungen durchlaufen zudem keine Wohngebiete oder sonstige sensiblen Nutzungsbereiche. Es ergibt sich weiterhin ein Synergiepotential aufgrund der verkehrsgünstigen und konfliktfreien Vernetzung zu den bestehenden Gewerbegebieten „Nachtweide“, „Altenschemel“, „Quartier Hornbach“, „Weinstraßen-Zentrum/ Chemnitzer-Straße“, „Lachener Straße/ Europastraße“ sowie nach Haßloch. Auch die kleinräumige Verkehrsanbindung ist demnach günstig.

In ökologischer Hinsicht weist das Plangebiet keine wesentlichen Konflikte auf. Eingriffe in Natur und Landschaft können ausgeglichen werden.

Zusammenfassend berücksichtigt die Planung die genannten raumordnerischen Grundsätze gemäß Ziffer 1.5.1.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

4.3.2 Siedlungsbereiche Gewerbe – Ziel der Raumordnung

Neustadt an der Weinstraße (Kernstadt sowie Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf) ist gemäß Anhang 1.4 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar Gemeinde mit verstärkter gewerblicher Siedlungsentwicklung. Dort ist gemäß Ziffer 1.5.2.2 des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar die Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe vorrangige Aufgabe. Darüber hinaus sollen diese Standorte unter Berücksichtigung der lokalen und regionalen Rahmenbedingungen angemessene Flächenreserven für ergänzende gewerbliche Neuansiedlungen vorhalten. Die neu zu entwickelnde Gewerbefläche befindet sich in den genannten Bereichen und soll als Entwicklungsmöglichkeit und Bestandssicherung eines Neustadter Gewerbebetriebs dienen.

Bei der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße und ihrer Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft liegen -neben zahlreichen externen Anfragen- diverse Anfragen stadtan-sässiger Betriebe vor, welche aufgrund geänderter Nutzungsansprüche, gesteigerter Platzbedarfe usw. die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen innerhalb Neustadts bekunden. Dabei ist die Stadt zunächst bemüht, vorhandene Potentiale zu nutzen. Dies bezieht sich derzeit auf die kürzlich erschlossenen Gewerbeflächen in der Joseph-Monier-Straße, wo ein weitreichender Vermarktungsfortschritt erreicht ist. In erster Linie vermittelt die Stadt jedoch private Potentiale. Hier bemüht sich die Verwaltung stets um zügige Herstellung von Kontakten zwischen Interessentinnen/ Interessenten und Grundstückseignerinnen/ Grundstückseignern und um Vermittlung bei Erschwer-nissen.

Nicht zuletzt scheitern Vorhaben aber häufig an Uneinigkeiten bzgl. der Kaufpreisvorstellungen der Gewerbegrundstücke. Folglich gelangt die städtische Einflussnahme an ihre Grenzen. An anderer Stelle kann die Stadt jedoch, z.B. durch Anpassung nicht mehr zeitgemäßer Bebauungspläne eine Aktivierung bestehender Gewerbeflächenpotentiale bewirken, zuletzt geschehen im Jahr 2018 in der Erfurter-Straße (Bebauungsplan „Chemnitzer Straße, Neufassung und Erweiterung, Teil West“ VI. Änderung). Demzufolge werden die bestehenden Möglichkeiten zur Einflussnahme auf die Gewerbeflächenaktivierung seitens der Stadt Neustadt an der Weinstraße genutzt und z.T. große Anstrengungen und Bemühungen unternommen.

In den Siedlungsbereichen Gewerbe sollen keine großflächigen Neuausweisungen von Bauflächen über die im Flächennutzungsplan bereits enthaltenen Gebiete erfolgen. Jedoch beinhaltet die Bestandssicherung und -pflege auch die Bereitstellung angemessener Gewerbeflächenreserven, welche derzeit nicht im Flächennutzungsplan dargestellt sind. Durch die geringe Größe des Plangebiets und unter Abzug der Grün- und Freiflächen (z.B. Überschwemmungsgebiet des Speyerbachs) entsteht vorliegend keine Ausweisung von übergeburlich großen Gewerbeflächen, sondern eine Gebietsabrundung.

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

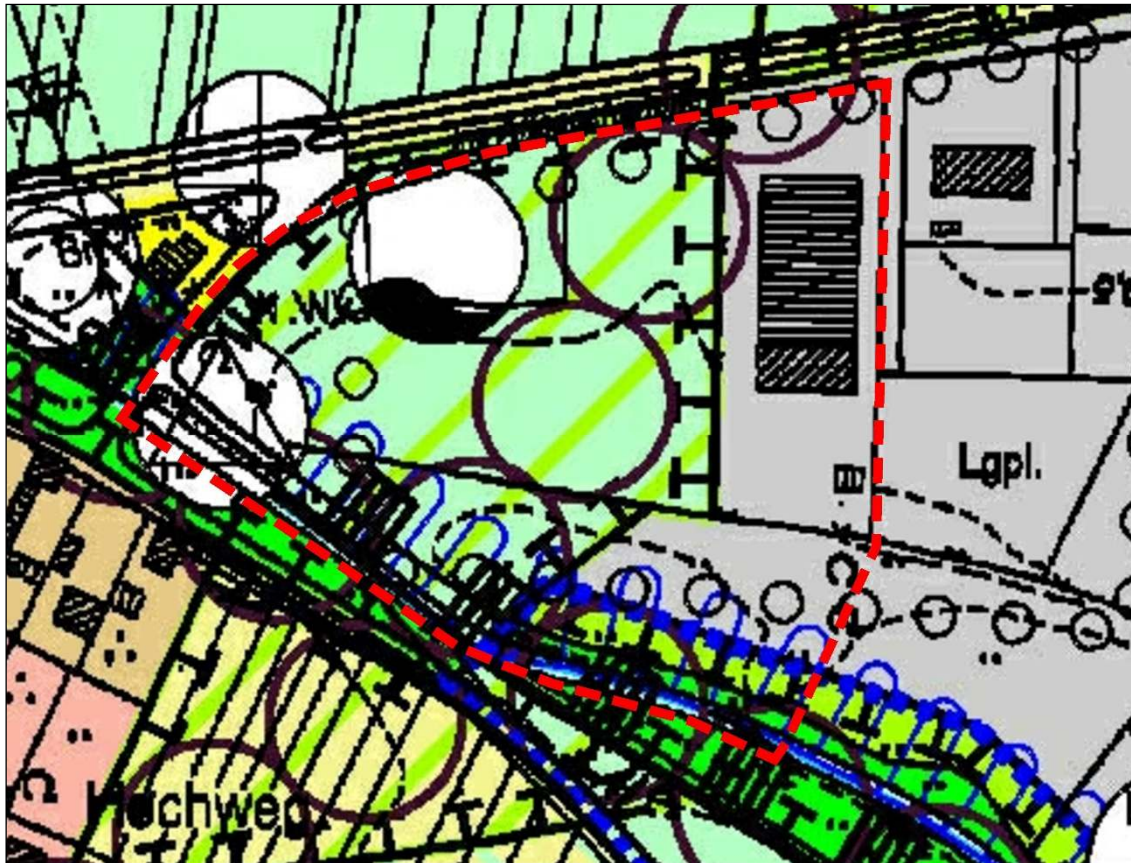
4.3.3 Zusammenfassung

Die landes- und regionalplanerischen Zielvorstellungen werden sowohl in Bezug auf den Makrostandort des Mittelzentrums Neustadt an der Weinstraße als auch des Mikrostandorts, sprich das ausgewählte Areal, erfüllt. Darüber hinaus finden die wesentlichen Grundsätze der Raumordnung bzgl. der Thematik Gewerbeflächen positive Berücksichtigung.

4.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im seit 24.09.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt an der Weinstraße weitgehend als öffentliche/ private Grünfläche dargestellt, welche mit „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert sind und in Nord-Süd-Richtung von einer ökologisch „erhaltenswerten bzw. zu entwickelnden Vernetzungslinie“ durchquert wird. Eine derartige Vernetzungslinie verläuft ebenfalls entlang des Speyerbachs. Zudem sind Teile der Grünfläche durch die Signatur eines Grabungsschutzgebiets überlagert, welches jedoch nicht förmlich festgesetzt ist. Im Osten sind die bestehenden Gewerbegebietsflächen bereits als solche ausgewiesen. Am Südrand verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebiets „Rehbach-Speyerbach“, welches bestandkräftig ist. Flächen in bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplänen mit baulicher Nutzung gehören jedoch nicht zum Landschaftsschutzgebiet. Zudem findet sich im Süden die Signatur des Wasserschutzgebiets „Ordenswald“ (Zone III), dessen Rechtsverordnung ausgelaufen ist. Der Speyerbach ist als Fließgewässer im Flächennutzungsplan dargestellt, in dessen Randbereichen die Darstellung einer Biotopfläche getroffen wurde.

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



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

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

4.5 Wirksamer Bebauungsplan

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

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



Fotoaufnahme von Teilen des Bebauungsplangebiets, eigene Aufnahme 2018.

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

Auch in Bezug auf die Textlichen Festsetzungen lassen sich Abweichung zwischen Bestand und Planung erkennen. Entgegen der Vorgabe mindestens 20% des Baugrundstücks -unter Anrechnung der dort festgesetzten Schutzgrünfläche- landschaftsgerecht gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, beläuft sich dieser Wert nach erster Inaugenscheinnahme auf unter 10%. Auch in Bezug auf die Baumpflanzungen (alle angefangene 350 qm Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen) bleibt der Bestand weit hinter

den ursprünglichen Planungen zurück. Zumal die im Plangebiet bestehenden Pflanzungen, z.B. in den Randbereichen der „Landwirtschaftsfläche - Dauergrünland -“ hierauf nicht anzurechnen sind.

Insgesamt besteht vor allem in Bezug auf die grünordnerischen und ökologisch orientierten Festsetzungen ein großes Umsetzungsdefizit. Durch die Bebauungsplanänderung wird dem ansässigen Betrieb, der die ursprünglichen Festsetzungen bisher nicht beachtet hat, neue überbaubare gewerbliche Flächen zugestanden. Auf diesen Flächen wird der Betrieb nun seine Lagerflächen, die aktuell auf privaten Grünflächen, teilweise sogar innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen, verlegen,



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

4.6 Sonstige Fachplanungen

Weitere wesentliche übergeordnete Fachplanungen bzw. Fachplanungen von überörtlicher Bedeutung i.S.d. § 38 BauGB existieren derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht.

5 Erfordernis und Ziel der Planung

Zur Entwicklung der Flächen als Gewerbegebiet ist es erforderlich, den Bebauungsplan in Teilen zu ändern, da dieser dort im Wesentlichen Grün- und Freiflächen festsetzt. Ziel der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines Gewerbegebiets in Anlehnung an das bestehende Gesamtgebiet „Im Altenschemel“. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben soll nur für nicht-innenstadtrelevante Sortimente ermöglicht werden. In Ortsrandlage gehört eine städtebaulich und grünordnerisch angemessene Einbindung des Gebiets in das Umfeld zu den angestrebten Zielen. Die Planung soll bzgl. der Höhenentwicklung und Kubaturen der Baukörper die Bestandssituation im Umfeld berücksichtigen und würdigen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird als Angebotsplanung vorgenommen.

6 Städtebauliche Konzeption

Auf Ebene des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurden zwei Planungsvarianten diskutiert. Beide Varianten unterschieden sich durch die Inanspruchnahme des Flurstücks 9916/1, auf welchem die ehemalige Kirche St. Georg stand. Aufgrund der archäologisch/ geschichtlichen Bedeutung der früheren Nutzung des Flurstücks 9916/1 soll hier auf eine Bebauung verzichtet werden. Städtebaulich und in Bezug auf eine gewerbliche Nutzung, würde eine Festsetzung des Geländes als Gewerbegebiet angeraten sein. So könnte der Nachfrage an Gewerbebauland hinreichender entsprochen werden. Eine unförmige Aussparung mit entsprechenden Abstandsflächen könnte entfallen. Da jedoch gewichtige denkmalpflegerische Belange entgegenstehen, wird das Areal, als Grünfläche -überlagert mit einer Festsetzung im Sinne der Denkmalpflege-überplant.

Wie im übrigen Bebauungsplan „Im Altenschemel“ wird die zulässige Bebauung 15 m von der Straße abgerückt, um ein konsistentes städtebauliches Bild zu ermöglichen.

7 Prüfung von Standortalternativen

Die Prüfung von Standortalternativen beschränkt sich aufgrund der Erweiterungsabsicht eines bestehenden Gewerbebetriebs grundsätzlich auf das unmittelbare Umfeld des Bestandsgeländes. Eine gänzliche Verlagerung an einen anderen Standort stellt u.a. aus wirtschaftlichen und logistischen Gründen für den Betrieb keine Option dar. Zudem soll die Inanspruchnahme von in die freie Landschaft herausragende Flächen zwingend vermieden werden.

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

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

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

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

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

Für die städtebauliche Entwicklung vorrangig zu nutzende Innenentwicklungspotentiale sind bei Prüfung des städtischen Baulandkatasters unter Beachtung vorgenannter Prämissen nicht vorhanden. Die Fläche erfüllt die genannten Anforderungen zur Entwicklung eines Gewerbegebiets sehr gut.

8 Planinhalt und Festlegungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

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

8.1.1 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 gelegt werden. Die allgemein zulässigen Nutzung werden entsprechend festgesetzt: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Elektro- und Stromtankstellen sowie Tankstellen unter Nutzung erneuerbarer Energien,
- Anlagen für sportliche Zwecke

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

8.1.2 Festsetzungen zum Einzelhandel

Das Gebiet soll nicht in erster Linie dem Einzelhandel dienen. Angelehnt an die „Einzelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Stadt + Handel, 2020, Dortmund/ Karlsruhe) sind nur Waren nicht-innenstadtrelevanter Sortimente zulässig. Davon ausgenommen werden gering große Einzelhandelsflächen mit innenstadtrelevanten Sortimenten als Randsortimente oder im Sinne des „Handwerkerprivilegs“ zugelassen. So können kleinere Angebote, die in direktem Bezug zur zugehörigen Nutzung stehen und ergänzend der gewerblichen Nutzungsausübung förderlich sind, erfolgen.

Die Festsetzungen zum Einzelhandel hinsichtlich der Sortimente und Verkaufsflächengrößen orientieren sich an den Steuerungsleitsätzen der „Einzelhandelhandelskonzeption für die Stadt Neustadt an der Weinstraße“ (Stadt + Handel, 2020, Dortmund/ Karlsruhe, S. 101 ff.). Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Planungsziele ergibt sich folgende Festsetzungssystematik:

- Leitsatz I: Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Hauptsortiment soll auf den zentralen Versorgungsbereich konzentriert werden.

Die Festsetzungen zu den Kernsortimenten folgen den Steuerungsleitsätzen der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Stadt + Handel, 2020, Dortmund/ Karlsruhe, S. 101 ff.), da kein innenstadtrelevanter Einzelhandel und kein nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im Hauptsortiment im Plangebiet zulässig ist. Der

innenstadtrelevante Einzelhandel als Hauptsortiment ist im Plangebiet gänzlich ausgeschlossen, da dieser primär im zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum bzw. in zentralen Versorgungsbereich der Stadt zulässig sein soll. Eine im Einzelhandelskonzept vorgesehene Ausnahme davon wird hier nicht vorgenommen, da der Standort nicht städtebaulich integriert und eine Versorgung des Gebiets mit Waren der innenstadtrelevanten Sortimente nicht erforderlich ist.

- Randsortimente werden gemäß der raumordnerischen Vorgaben begrenzt.

Die Regelungen zu den Randsortimenten entsprechen den diesbezüglichen regionalplanerischen Vorgaben des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar und werden derart nach unten begrenzt (max. 50 qm pro Betrieb), dass in Kombination von möglicher Anzahl sich ansiedelnder Betriebe und der Begrenzung auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche auch in Agglomeration keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch die Randsortimente zu befürchten sind. Negative Beeinträchtigungen, insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt, werden durch die flächengrößenbezogenen und anteilig begrenzenden Festsetzungen vermieden. Zudem erfolgt der Ausschluss von innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Randsortimente. Gemäß Steuerungsleitsatz III (Stadt + Handel, 2020, Dortmund/ Karlsruhe, S. 103 f.) soll der innenstadtrelevante Einzelhandel als Randsortiment begrenzt zulässig sein, was mit der entsprechenden Festsetzung erfolgt. Das übergeordnete Entwicklungsziel „Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt“ wird damit nicht gefährdet.

Zusammenfassend folgen die Festsetzungen zum Einzelhandel der Einzelhandelskonzeption der Stadt Neustadt an der Weinstraße unter Anwendung geringer Spielräume, wobei die grundsätzlichen Zielsetzungen des Konzepts gewahrt werden und die Festsetzungen des Bebauungsplans der Zielerreichung zuträglich sind. Zusätzliche Nachweise der Gebiets- und Umfeldverträglichkeit in Sachen Einzelhandel sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8.1.3 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:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 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.

8.1.4 Unzulässige Nutzungen

Ausdrücklich unzulässig sind:

- Tankstellen, welche nicht unter Ziffer 1.1 zählen,
- 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 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.

Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind im Plangebiet unzulässig. Aufgrund der vergleichsweise 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.

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 Rotlichtmilieus¹ dient dem Ziel, die Ansiedlung solcher Betriebe zu unterbinden.

Mit dem Nutzungsausschluss werden städtebaulich negative Effekte und Entwicklungen im Geltungsbereich und seiner Nachbarschaft zu vermeiden. Die genannten nicht zulässigen Nutzungen werden als ungeeignet für die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans angesehen.

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

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich für das gesamte Plangebiet bzgl. der Werte der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse an denen des überplanten Bebauungsplans. In Bezug zur Örtlichkeit erfolgen über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen umfeldverträgliche Obergrenzen in Anlehnung an das Umfeld.

Untergeordnete Bauteile dürfen die zulässigen Gebäudehöhen in einem städtebaulich verträglichen Maß überschreiten. Somit können falls erforderlich z.B. technische Aufbauten über dem Niveau der maximal zulässigen Gebäudehöhen errichtet werden. Gleichzeitig ist durch die Begrenzung der zulässigen Höhe der Überschreitung und des

¹Vergnügungsstätten 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.

Anteils an der jeweiligen Dachfläche sichergestellt, dass hiervon keine maßgeblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

8.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zu Sockelhöhen ist aus „Ur-Bebauungsplan“ zur Wahrung der Einheitlichkeit übernommen.

8.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als unzulässig festgesetzt, um zu den öffentlichen Flächen und Randbereichen eine Freihaltung zu erzielen. Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten hinreichend Fläche und Flexibilität zur Umsetzung derartiger Anlagen. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt, jedoch sei auf die ausnahmsweise Zulässigkeit hingewiesen.

Um die Neubildung von Grundwasser zu unterstützen, wird der Anregung der oberen Wasserbehörde gefolgt und festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze aus wasserdurchlässigem Belag, wie z.B. Rasengittersteine oder Schotter herzustellen sind.

Zur Zulässigkeit von Werbeanlagen vgl. Ziffer 10.

8.6 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die Anzahl und Breite der Grundstückszu- und -abfahrten wird begrenzt. Jedes Betriebsgrundstück kann maximal zwei Anschlüsse zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche erhalten. Die Bereiche zwischen vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche sollen weitest möglich von baulichen Anlagen freigehalten werden, was darüber hinaus auch durch weitere Festsetzungen sichergestellt wird (z.B. zu Werbeanlagen). Deshalb soll betrieblichen Anforderungen entsprochen werden, weswegen auf jedem Gewerbegrundstück zwei Zufahrten zulässig sind. Dagegen wird entlang des Grundstücks 9916/1, der Kirchenwüstung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin die Zufahrt untersagt. Dies wird durch die Festsetzung eines Bereiches ohne Zu- und Abfahrt sichergestellt. Über diese archäologisch wertvollen Flächen sollen keine Fahrzeuge fahren, da diese unter Umständen Verpressungen im Bodendenkmal verursachen können.

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

8.7 Öffentliche und private Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen im südlichen Bereich des Plangebietes dienen als Schutz- und Abstandsgrün zum Speyerbach und sind deckungsgleich mit dem per Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der Ausschluss jeglicher baulicher Anlagen, auch Einfriedungen und Retentionsanlagen, stellt sicher, dass im HQ – Fall keinerlei Abflusshindernisse baulicher Art in diesem Bereich entstehen bzw. die vorhandenen Bodendenkmäler nicht beeinträchtigt werden. Insbesondere auf dem Grundstück 9916/1, der eigentlichen Kirschenwüstung, sollen keine baulichen Anlagen sowie Lager- oder Ausstellungs Nutzungen stattfinden, denn bereits das Befahren dieser

Fläche mit Fahrzeugen oder Baumaschinen kann zu Verpressungen führen, welche die archäologischen Befunde der ehemaligen Kirche mutmaßlich schädigen können. Lediglich auf der privaten Grünfläche auf dem Grundstück 9918/34 sind außerhalb des Überschwemmungsgebietes auch Anlagen zur Retention von Niederschlagswasser zulässig.

Entlang der Straße „Im Altenschemel“ ist jedoch eine Einfriedung auf der privaten Grünfläche zulässig. Diese liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes und damit sind negative Auswirkungen aus wasserrechtlicher Sicht nicht zu befürchten. Damit die auf der privaten Grünfläche vermuteten Bodendenkmäler nicht beschädigt werden, sollen Einfriedungen jedoch nur am Rand (im 0,5 m Bereich) zur öffentlichen Verkehrsfläche, der Straße „Im Altenschemel“, realisiert werden können. Darüber hinaus hat die Archäologische Denkmalpflege gebeten, auf dem Kulturdenkmal „Kirchenwüstung St. Georg“ nur Anpflanzungen mit sogenannten Flachwurzler zuzulassen. Damit sollen Beeinträchtigungen des Bodendenkmals durch Wurzelwerke vermieden werden.

Der Bachbegleitweg ist bereits im Urplan enthalten und soll erhalten und insoweit freigestellt werden können, als dass eine Pflege des Speyerbachs möglich und gesichert wird. Er ist bereits im Eigentum der Stadt und deshalb nach wie vor als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

8.8 Flächen für die Wasserwirtschaft

Die Fläche für die Wasserwirtschaft ist nachrichtlich dem Überschwemmungsgebiet (Rechtsverordnung) übernommen worden. Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen innerhalb des Gewerbegebietes wird darüber hinaus dem Hochwasserszenario HQ 100 Flächen und Volumen entzogen. Dazu wurde in enger Abstimmung mit der oberen Wasserbehörde ein entsprechender Ausgleich in Höhe von 207 m³ in Form einer anzulegenden Mulde innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft bzw. privaten Grünfläche festgesetzt.

8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Der Bebauungsplan macht zur Erfüllung, der die Umweltbelange betreffenden Anforderungen an die Bauleitplanung, Vorgaben.

Um negative Beeinträchtigungen von Insekten und Fledermäusen sowie dahingehend weiteren relevanten Lebewesen gemäß des Anhangs IV der FFH- Richtlinie zu vermeiden, erfolgen Festsetzungen (V1 – V5) als Vermeidungsmaßnahmen.

Die Freihaltung und Begrünung der Bauflächen soll aus ökologischen (z.B. schonender Umgang mit Grund und Boden, Funktionserhalt) und gestalterischen Aspekten vollzogen werden.

Aus dem zu ändernden Bebauungsplan sind die Vorgaben zu Baumpflanzungen übernommen und durch die alternativen Strauchpflanzungen ergänzt worden. Die Mindestqualitäten zu Baum- und Strauchpflanzungen sollen eine fachgerechte Umsetzung und eine dauerhaften Erhalt der Pflanzungen sichern.

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 um der Abteilung Landwirtschaft und Umwelt der Stadtverwaltung (Untere Naturschutzbehörde) eine adäquate Pflanzauswahl treffen zu können. Zur weiteren Begrünung der Freiflächen und der privaten Grünflächen sollen nur regionale Saatgutmischungen der Region HK9 / UG 9 – Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland gemäß der Erhaltungsmischungsverordnung (ErMiV) verwendet werden.

Vorhandene Bäume sind als zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Damit sollen mögliche Vogel- und Fledermaushabitate erhalten werden und die Eingrünung des künftigen Gewebegebietes sichergestellt werden.

9 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der westlichen Grenze des Grundstücks 9915/15 sowie des Grundstücks 9915/11 verläuft ein Mischwasserkanal des Eigenbetriebes Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße. Da der Kanal und das Schachtbauwerk mit der Nr. 53626 regelmäßig gewartet werden müssen, wird auf dieser Trasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Eigenbetriebes Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße festgesetzt.

10 Örtliche Bauvorschriften

Um negative Beeinträchtigungen z.B. auf den Straßenverkehr und die städtebauliche Gestalt zu vermeiden, erfolgt die Beschränkung von Materialien zur Dach- und Fassadengestaltung. Als glänzende und reflektierende Materialien sind dabei solche zu verstehen, deren dahingehende Wirkung über die üblichen Auswirkungen von Glasfassaden oder Photovoltaikpaneelen hinausgehen.

Die Festsetzung der maximalen Dachneigung erfolgt aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen und wird aus dem überplanten Bebauungsplan übernommen. Auch aufgrund der Lage des Gebiets am Rand des Siedlungskörpers und in Bezug auf die bestehenden Strukturen im Umfeld sollen stärker geneigte Dächer unzulässig sein.

Die vorgeschriebene Nutzung von Dachflächen wird aus klimatischen Gründen im Bebauungsplan festgesetzt bzw. grundsätzlich beibehalten. Es erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen bzgl. Dachbegrünungen und der alternativen Nutzung von Photovoltaikanlagen u.ä. im Vergleich zum Urplan. Bis zu einer Neigung von 15 Grad sind Dächer meist ohne zusätzliche Maßnahmen dauerhaft begrünbar.

Werbeanlagen betreffende Festsetzungen wurden derart getroffen, dass störende Beeinflussungen der städtebaulichen Gestalt vermieden werden und negative Beeinträchtigungen von umliegenden Nutzungen unterbleiben. Gleichzeitig ermöglichen die Festsetzungen durch die zulässigen Gestaltungsspielräume ein adäquates Bewerben der (gewerblichen) Nutzungen im Plangebiet bzgl. der Anlagenhöhe und des Standorts auf dem Grundstück. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Werbeanlagen aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Zur Straßenverkehrsfläche soll in Kombination mit den übrigen Festsetzungen ein in Gänze freigehaltener Bereich entstehen. Die Randbereiche sollen zudem zur Einbindung des Gebiets in Natur- und Landschaft von derartigen Anlagen in Gänze freigehalten werden. Demnach verfolgt die Planung stringent die Freihaltung der betreffenden Korridore von Werbeanlagen. Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten hinreichend Platz für Werbeanlagen.

Einfriedungen sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, wie z.B. eine erhöhte bauliche Massivität oder die Förderung der Entstehung von Angsträumen entfalten und dennoch den Ansprüchen der Nutzer des Plangebiets, insbesondere bzgl. Sicherheitsaspekten gerecht werden. Im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung des Plangebiets wird eine Einfriedungshöhe von 2 m als hinreichend erachtet, insbesondere um Schutzbedürfnissen gerecht zu werden. Eine zu den öffentlichen Flächen zu stark wirkende Massivität soll vermieden werden.

11 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.

12 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe	Größe anteilig
Gewerbegebiet	1,37 ha	65,6 %
private Grünflächen	0,57 ha	27,0 %
öffentliche Grünflächen	0,1 ha	4,7 %
Wasserflächen	0,06 ha	2,6 %
Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung, Eingriffsbebauungsplan	2,1 ha	100 %

Werte gerundet, dadurch Rundungsungenauigkeit

13 Umweltbericht

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

14 Sonstige fachliche Belange

14.1 Artenschutz

Durch den Verlust von Vegetationsbereichen, Negativeffekten auf das Lokalklima und die Veränderungen der Biotopstruktur werden Beeinträchtigungen vorkommender Tierarten vorbereitet. Bei Untersuchungen des Geltungsbereiches der Bebauungsplan Änderung im Rahmen des Fachbeitrages Artenschutz (L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH vom 03.03.2021, siehe Anlage) stehen dabei durch die starke anthropogene Einflussnahme der Örtlichkeit im Wesentlichen die Avifauna, Insekten sowie Fledermäuse im Fokus. Um mögliche Beeinträchtigungen, insbesondere gemäß § 44 BNatSchG in Bezug auf den besonderen Artenschutz zu verhindern, wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (Vermeidungsmaßnahmen) getroffen. Diese werden als hinreichend erachtet, um nicht zu vermeidende Eingriffe zu mindern bzw. auszugleichen.

Reptilien wurden trotz gezielter Suche im Plangebiet nicht nachgewiesen. Eine Betroffenheit wird somit ausgeschlossen.

So heißt es in dem Fachbeitrag:

„Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind folgende Vermeidungsmaßnahmen geboten:

- **V1** Begrenzung der baubedingten Inanspruchnahme von artenschutzrechtlich relevanten Flächen und Strukturen
- **V2** Erhalt von Baumbeständen und Gebüsch
- **V3** Rodung von Baumbeständen, Gebüsch außerhalb der Brutphasen der Vogelarten
- **V4** Rodung von Höhlenbäumen außerhalb der potenziellen Nutzungszeiten durch Fledermäuse, ggf. vorherige Kontrolle von Baumhöhlen auf Fledermausbesatz und weitergehende Schutzmaßnahmen
- **V5** Ökologische Optimierung der Außenbeleuchtung

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten der im Plangebiet nachgewiesenen relevanten Arten wie folgt einzuschätzen:

Fledermäuse: Im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen vorhabensbezogener Erfassungen nur wenige Arten nachgewiesen. Diese nutzen das Gebiet als Nahrungsraum. Hinweise auf Wochenstuben fanden sich nicht. Eine Nutzung von Quartieren in bzw. an Gebäuden und Baumhöhlen durch übersommernde, balzende, durchziehende oder überwinternde Tiere kann aber nicht ausgeschlossen werden. Der Tötungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) ist für die Fledermausarten bei Beachtung von Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Tötungen (siehe oben) nicht erfüllt. Der Schädigungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist aufgrund der weiterhin im Umfeld vorhandenen Ausweichräume mit zum Teil besser ausgeprägten Strukturen ebenfalls nicht erfüllt. Der Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) wird durch vorhabensbedingte Flächenbeanspruchungen und sonstige Wirkungen nicht ausgelöst, wenn Vermeidungsmaßnahmen (siehe oben) beachtet werden.

Vögel: Im Untersuchungsgebiet wurden 16 Vogelarten nachgewiesen, davon 7 als Brutverdacht und 9 als Gastvögel (Nahrungsgäste, Durchzügler). Als landesweit bzw. bundesweit gefährdete Brutvogelarten wurden nachgewiesen:

- Star
- Rauchschnalze
- Haussperling

Die drei genannten Arten sind Nahrungsgäste im Plangebiet. Vorhabensbedingt kommt es zu bau- und anlagebedingten Beanspruchungen und Umnutzungen von Lebensräumen sowie zu Störwirkungen auf Vorkommensbereiche der festgestellten Vogelarten.

Der Tötungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) ist für die Vogelarten bei Beachtung von Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Tötungen (siehe oben) nicht erfüllt. Der Schädigungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für weit verbreitete und ungefährdete Vogelarten sowie Gastvögel und Durchzügler nicht erfüllt. Auch für die gefährdeten Brutvogelarten kommt es nicht zu Lebensraumbeanspruchungen, die zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion für die Lokalpopulationen führen. Vorhabensbedingte Störwirkungen führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Lokalpopulationen der ungefährdeten Vogelarten sowie der Gastvögel und Durchzügler. Für die gefährdeten Brutvogelarten wird der Störungstatbestand nach Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG jeweils ebenfalls als nicht erfüllt bewertet, da nur geringe Anteile ihrer Lebensräume betroffen sind.

Fazit: Das geplante Vorhaben führt, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, nicht zu einer Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG und ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig“.

14.2 Pflanzen

Besonders geschützte Pflanzen bestehen im Plangebiet nicht. Jedoch werden die vorhandenen Großbäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Da Rodungen oder Rückschnitt der Gehölze grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten der Vögel stattfinden müssen, können entsprechende Wechselwirkungen weitestgehend vermieden werden. Der Verlust (potentieller) Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (je angefangene 350 m² Gewerbefläche) sowie durch nicht überbauten Flächen und die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen zumindest teilweise minimiert werden.

14.3 Boden

Durch (Vor)-Nutzungen entstandene Verunreinigungen des Bodens sind nicht auszuschließen. Darüber hinaus gehende bestehende Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind auf Grundlage derzeitiger Erkenntnisse nicht abzusehen. Ohne zusätzliche Untersuchungen kann diesbezüglich jedoch keine weitere Beurteilung erfolgen. Im Zuge

der Baumaßnahmen sind ggf. entsprechende Untersuchungen und Maßnahmen durchzuführen.

Eine Untersuchung und Beprobung des Baugeländes hat durch den Planungsträger bislang nicht stattgefunden und ist in Eigenregie von Bauwilligen zu veranlassen. Das Gebiet ist in vergleichbarer Weise zur Planung bereits bebaut und lässt daher keine wesentlichen Hinderungsgründe in Bezug auf die Eignung des Bodens zur Bebauung vermuten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden Eingriffe in den Boden, z.B. durch Versiegelung vorbereitet. Die Bodenfunktionen Wasserspeicherung, -abfluss und -rückhaltung, Produktionsort und Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten gehen in neu versiegelten Bereichen verloren. Die zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden werden im Sinne der Planungsziele als hinnehmbar erachtet.

14.4 Wasser

Planbedingt können Flächen versiegelt werden, welche zuvor zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung standen. Das Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Nur falls dies aus gewichtigen Gründen nicht möglich ist, kann ggf. eine gedrosselte Einleitung in öffentliche Anlagen erfolgen. In jedem Falle ist sicher zu stellen, dass durch die Umsetzung der Planung keine vermeidbaren Beeinträchtigungen entstehen. Der Verlust versiegelungsfreier bzw. teilweise durchlässiger Flächen wird unter dieser Prämisse in Kauf genommen, da im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Nachweis, z.B. durch ein Entwässerungskonzept, zu führen ist und somit keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser oder aufgrund des Umgangs mit diesem zu befürchten sind. Zum Umgang mit dem anfallenden Schmutz- und Niederschlagswasser wird im Weiteren auf Kapitel 13.10 verwiesen.

14.5 Luft/ Klima

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

Durch Festsetzungen, z.B. zu Pflanzungen und Grünflächen, sollen die dennoch entstehenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft zumindest teilweise ausgeglichen werden.

14.6 Landschaft

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

14.7 Biologische Vielfalt

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

14.8 Verkehrstechnische Auswirkungen

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

14.9 Schallschutz

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung von Vorhaben in umfeldverträglicher Art und Weise. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befinden

sich bereits gewerblich benutzte Bauflächen. Hiervon sind auf das Plangebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu vermuten. Auch werden durch die vorliegende Bauleitplanung keine Vorhaben vorbereitet, welche wesentliche negative Auswirkungen auf das gewerbliche Umfeld befürchten lassen. Entstehende Mehrverkehre können von der Straße „Im Altenschemel“ aufgenommen werden, woran keine sensiblen Nutzungen grenzen. Die nächstgelegene Wohnbebauung an der Lilienthalstraße ist zum Teil eingebettet in den Bebauungsplan „Ernst-Udet-Straße“ und dort als „Dorfgebiet“ (MD) im Sinne der BauNVO eingestuft. Auch den nicht überplanten Bereichen kommt ein Dorf- bzw. Mischgebietscharakter zu. Durch den Abstand zum Gewerbegebiet und der Nutzungsabstufung von einem Gewerbegebiet zu einem Dorfgebiet/ Mischgebiet sind auch hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Darüber hinaus gelten die einschlägigen Bestimmungen, z.B. der Baunutzungsverordnung hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben.

14.10 Ver- und Entsorgung

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

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird kein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung erstellt, sondern ist nachgelagert auf Grundlage von konkreten Vorhaben zu erarbeiten und mit den zuständigen Behörden und Stellen abzustimmen. Eine Retention von Niederschlagswasser, das z.B. auf künftigen Hallen innerhalb des Gewerbegebietes anfällt, ist im Überschwemmungsgebiet sowie innerhalb des Kulturdenkmals „Kirchenwüstung St. Georg“ nicht gestattet. Zulässig sind etwaige Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser jedoch innerhalb der Gewerbeflächen. Das ist eine ausdrückliche Vorgabe der oberen Wasserbehörde (Mail vom 08. März 2021). Damit soll im förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet keine weitere wasserwirtschaftlich relevante Maßnahme zum Tragen kommen sowie jeglicher Eingriff ins das Bodendenkmal unterbunden werden. Lediglich auf der privaten Grünfläche innerhalb des Grundstücks mit der Flurnummer 9918/34 sind Retentionsanlagen zulässig. Diese ist außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann über den bestehenden Mischwasserkanal und von dort zur Kläranlage erfolgen.

Insbesondere bzgl. der Gebietsentwässerung sind die entsprechenden konkreten Nachweise einer sach- und fachgerechten Umsetzung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben usw. zu erbringen und frühzeitig mit dem Eigenbetrieb Stadtentsorgung Neustadt an der Weinstraße bzw. der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

15 Planverfahren

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

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

- die östlich der bestehenden liegenden und planerisch gesicherten gewerblichen Flächen

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

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

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

- 23.05.2017
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats
- 01.06.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
- 10.09.2018 – 14.09.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

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

16 Umsetzung des Bebauungsplans

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

In Bezug auf das gesicherte Vorhandensein einer archäologisch bedeutsamen Fundstelle werden bei Ausgrabungen erhebliche finanzielle Leistungen des Verursachers erforderlich. Hierfür wurde eine überschlägige Kostenschätzung seitens der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer erstellt. Ausgegangen wird dabei von einer Grabungsfläche von ca. 5000 qm mit einer Grabungsdauer von zehn Monaten und einer Aufbereitungsdauer der Funde von zwei Monaten. Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 230.000 €. Die Kostenschätzung hat den Stand Oktober 2018. Sowohl auf die möglichen Mehrkosten als auch auf die zeitlichen Einschränkungen für eine potentielle Bebauung des Geländes wird an dieser Stelle hingewiesen.

Vermeidbare Kosten zu Lasten der Allgemeinheit sind nicht absehbar.

Ein Umlegungsverfahren zur Realisierung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

17 Anlagen

- L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH, Fachbeitrag Artenschutz vom 03.03.2021, Kaiserslautern
- L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (2017): „Bebauungsplan „Im Altenschemel“ VI. Änderung Fachbeitrag Artenschutz, Artenliste Vögel“, Kaiserslautern.
- L.A.U.B. Ingenieurgesellschaft mbH (2017): „Bebauungsplan „Im Altenschemel“ VI. Änderung Fachbeitrag Artenschutz, Bestand Biotoptypen“, Kaiserslautern.
- Consulting-Engineers-Göttig, Planungsbüro für Altlasten-/Rüstungslasten (2019): Projekt-Nr. 11391-02-19, BV: Herr Bauscher, Lilienthalstr. Ecke Im Altenschemel - Kampfmitteldetektierung-“, Worms.
- Dipl.-Biol. J. Agarius, Beratender Ingenieur (2017): „Luftbildvorauswertung zur Kampfmittelerkundung, Im Altenschemel, Neustadt an der Weinstraße“, Hannover.
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer (2019): „Bebauungsplan Im Altenschemel, NW-lachen-Speyerdorf, erneute Stellungnahme“, Speyer.
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer (2019): „Plan über die Befundhöhen in Bezug auf den Geländeverlauf“, Speyer.
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer (2019): „Sondagepläne Überlagerung mit der Liegenschaftskarte M1:500, M1:250“, Speyer.

Neustadt an der Weinstraße, den

STADTVERWALTUNG

Marc Weigel
Oberbürgermeister