

## **Bebauungsplan-Vorentwurf „Westlich des Mußbacher Bahnhofes“**

### **Sitzungsvorlage über die Abwägung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Westlich des Mußbacher Bahnhofes“ zur Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 1 BauGB, im Zeitraum vom 17.06.2019 – 01.07.2019, wurde am 06.06.2019 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Nr. 32-2019) öffentlich bekannt gemacht.

Seitens der **Öffentlichkeit** wurde im Rahmen der Beteiligung **1 Stellungnahme** abgegeben.

- Nr 1 : VR-Bank Mittelhaardt
- Nr. 2: [REDACTED] (allerdings ging diese Anregung im Rahmen der Äußerungsmöglichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 10.01.2017- 07.02.2017 ein, wird aber dennoch behandelt)

Folgende **Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit der Email vom 17.06.2017 um Stellungnahme bis einschließlich 01.07.2019 gebeten.

- Amprion GmbH, Dortmund
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht
- Behindertenvertretung der Stadt Neustadt an der Weinstraße
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUSBw)
- Creos Deutschland GmbH
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt
- Deutsche Bahn Netz AG, Funknetzplanung u. Parametrierung, Frankfurt
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI 11
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunk Trassenauskunft, Bayreuth
- Deutscher Wetterdienst, Offenbach
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinland, Abt. Landentwicklung, ländl. Bodenordnung
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
- ESN, Kaufmännische Abteilung
- ESN, Technik
- Finanzamt, Einheitswertstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Finanzamt, Bewertungsstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Forstamt Haardt, Landau
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte, Koblenz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer
- Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach, Ludwigshafen
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung, Ludwigshafen
- Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation KGaA
- Katholischer Pfarrverband, Neustadt an der Weinstraße
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt
- Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Landau
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz, Ludwigshafen
- Polizeipräsidium Rheinland-Pfalz, Neustadt an der Weinstraße
- Protestantisches Verwaltungsamt, Neustadt an der Weinstraße

- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Bauaufsicht (230)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle (230)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Denkmalschutzbehörde (230)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Behinderte, Senioren und Betreuung (420)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, FB. Familie, Jugend und Soziales (400)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Gebäudemanagement (150)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Grünflächen (250)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz (114)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Naturschutzbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Landwirtschaftsbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Wasserbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Landwirtschaft und Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (330)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Liegenschaften (210)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Liegenschaften und Bauverwaltung, SG Bauverwaltung (210)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Schule und Sport (540)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Tiefbau (240)
- Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Südwestrundfunk, Frequenz- und Netzplanung, Stuttgart
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) Mannheim
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Gutachterausschuss
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Umlegungsausschuss
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Unterföhring
- WEG, Wirtschaftsförderung
- Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neustadt an der Weinstraße
- Zweckverband Schienenpersonennahverkehr, Kaiserslautern

Folgende **Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** haben im Rahmen der Beteiligung eine Stellungnahme abgegeben:

#### **mit Anregungen**

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI 11
- Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
- ESN, Technik
- Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer
- Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz (114)

- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- Zweckverband Schienenpersonennahverkehr, Kaiserslautern

#### **ohne Anregungen**

- Amprion GmbH, Dortmund
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht
- Creos Deutschland GmbH
- Deutsche Bahn Netz AG, Funknetzplanung u. Parametrierung, Frankfurt
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunk Trassenauskunft, Bayreuth
- Deutsche Telekom Beka Trassenschutz, Bayreuth, (Richtfunk ausgelagert an Ericsson)
- Deutscher Wetterdienst, Offenbach
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinpfalz, Abt. Landentwicklung, ländl. Bodenordnung
- Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt am Main
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte, Koblenz
- Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach, Ludwigshafen
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung, Ludwigshafen
- Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation KGaA
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt
- Südwestrundfunk, Frequenz- und Netzplanung, Stuttgart
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) Mannheim
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Unterföhring
- Vodafone GmbH Region Süd-West, Stuttgart (Richtfunk)

Die übrigen Behörden und Träger öffentlicher Belange haben **keine** Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 1 VR Bank Mittelhaardt</b></p> <p>[...]</p> <p>1. In der Begründung zum Bebauungsplan gehen Sie darauf ein, dass die VR Bank Mittelhaardt eG erste Überlegungen zur Neubebauung der im Eigentum der VR Bank befindlichen Grundstücksflächen im Plangebiet mit ggf. Büro- und perspektivischer Wohnnutzung angestellt hat. Hierzu hat die VR Bank bereits eine Vorentwurfsstudie mit der Stadt Neustadt an der Weinstraße in der Vergangenheit besprochen. Diese fügen wir in der Anlage zu diesem Schreiben nochmals bei. Hier stellt sich für die VR Bank die grundsätzliche Frage, ob diese Bebauungskonzeption (Vorentwurfsstudie V2, Stand 29.07.2016) aufgrund der im Planentwurf vorgesehenen Festsetzungen auch tatsächlich realisiert werden kann, weil beispielsweise nach dem jetzigen Stand der Planfestsetzungen die Bauweise als offen festgesetzt werden soll.</p> <p>2. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargestellt, dass für dessen Umsetzung u.a. Kosten für die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen gem. § 127 BauGB entstehen werden. Hierzu erbitten wir einen Hinweis dahingehend, welche Kosten für die innere und äußere Verkehrserschließung sowie die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen (u.a. Wasserver- und Abwasserentsorgung, Strom, Telekommunikation und Internetanschluss) und ggf. weitere Beiträge/Kosten (KAG-Beiträge) im Falle der Neubebauung vonseiten der VR Bank Mittelhaardt zu tragen wären.</p>	<p>zu Ziffer 1: Zwischenzeitlich ist der ursprüngliche Investor ZOAR aus dem Projekt ausgestiegen. Die VR Bank ist im Eigentum des Flurstücks 445 und wird auch künftig die restlichen Grundstücke des Geltungsbereiches erwerben. Die VR Bank hat inzwischen einen externen Projektentwickler akquiriert und dessen Konzept, das in enger Abstimmung mit der Verwaltung entwickelt wurde, soll nun umgesetzt werden. Die Ziffer 1 der Stellungnahme der VR Bank ist somit obsolet.</p> <p>zu Ziffer 2: Da die VR – Bank mit ihrem Projektentwickler selbst künftig das gesamte Gebiet beplant hat, sollten die Kosten umfänglich bekannt sein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat der ESN eine Aussage zu der Höhe gemäß Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Erschließungsbeitragssatzung) vom 12. März 1979 bzw. Satzung der Stadt Neustadt an der Weinstraße über die Entwässerung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen (Allgemeine Entwässerungssatzung (AllgE)) vom 17.04.2001 getroffen. Die Kosten wurden vorläufig auf 39.807,72 € beziffert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Kosten wurden soweit bekannt in der Begründung ergänzt.</p>

<p><b>Nr. 2</b> [REDACTED]</p>		
<p>[...]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das Flurstück 734/3 unterliegt bereits dem Bebauungsplan „Am Hasenstein“ aus 1982, damals mit der Flurstücksnr. 734/2 . Es ist dort als WA-Gebiet ausgewiesen, in dem o. a. Planentwurf soll es als MI-Gebiet ausgewiesen werden. Ist es grundsätzlich möglich, dass das Flurstück 734/3 zwei Bebauungsplänen unterliegt und dann noch mit verschiedenen Nutzungsarten?</li> <li>2. Der nordwestliche Teil des Planungsgebietes ist Lebensraum eines Fuchses bzw. einer Fuchsfamilie.</li> <li>3. Der westliche Teil des Planungsgebietes, der auch im Naturpark „Pfälzer Wald“ liegt, ist aufgrund der dortigen mit Hecken bestandenen Böschung Standort von verschiedenen Vogelarten. So kommen als Besonderheit in unser Grundstück häufig ein kleiner Bundspecht und ein Grünspecht zur Nahrungsaufnahme.</li> </ol>	<p>Zu Ziffer 1: Der Bebauungsplan „Am Hasenstein“ leidet unter dem sogenannten Ausfertigungsmangel und ist demnach nicht rechtswirksam und somit nicht anwendbar. Im Übrigen gilt in die allgemeine Regel, dass neues Recht altes Recht bricht. Insofern ist es nicht unschädlich das Flurstück als Mischgebiet auszuweisen. Grundsätzlich ist das Nebeneinander von Misch- und Wohngebieten möglich.</p> <p>Zu Ziffer 2: Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz und der zugehörigen Artenschutzverordnung wurde ein Artenschutzgutachten im Februar 2018 erstellt. Das Artenschutzgutachten hat kein Fuchsvorkommen festgestellt. Er steht außerdem unter keinem Schutzstatus.</p> <p>Zu Ziffer 3: In der Gesamtbeurteilung der vorgesehenen Maßnahmen sind nach derzeitigem Planungsstand folgende Aussagen zu treffen: Durch die vorgesehene Erschließung eines Baugebietes im alten Bahngelände und Raiffeisenlager sind bei einigen streng geschützten Arten die Zerstörung der Fortpflanzungsstätten und auch die Störung von Arten zu erwarten. Betroffen sind die folgenden im Rahmen des faunistischen Gutachtens nachgewiesenen Arten.</p> <p>Streng geschützte Arten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mauereidechse</li> </ul> <p>Weitere europäische Vogelarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feldsperling</li> <li>• Hausrotschwanz</li> <li>• Hausperling</li> <li>• Mönchsgrasmücke</li> <li>• Klappergrasmücke</li> </ul>	<p>Die Anregungen der Familie [REDACTED] verursacht keinerlei Änderungen bzw. Anpassung des Bebauungsplanes. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Besonders geschützte Insektenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Kleiner Sonnenröschenbläuling</li><li>• Blauflügelige Ödlandschrecke</li></ul> <p>Zur Vermeidung des Eintretens der Verbotstatbestände, insbesondere der Zerstörung der Fortpflanzungsstätten und Störung von Individuen der Arten an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden im vorliegenden Gutachten Maßnahmen zur Vermeidung formuliert.</p> <p>Bei entsprechender Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen lassen sich die Tötung von Arten, die Störung von Arten und die Zerstörung der Fortpflanzungsstätten vermeiden.</p> <p>Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen bei der Realisierung des Bebauungsplans „Westlich des Mußbacher Bahnhofes“ in Neustadt – Mußbach sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zwingend umzusetzen.</p> <p>AV1: Mauereidechse: Vergrämung der Art durch Abschieben des Geländes innerhalb der Aktionszeit (März – September) und vorherige Anlage von Ersatzhabitaten in Form von 3-4 Gabionen im Bereich der Versickerungsmulde.</p> <p>AV2: Feldsperling: Zur Vermeidung einer Betroffenheit der Art anbringen von 3 Nistkästen in Baumbeständen im Umfeld und deren Pflege und Unterhaltung sicherstellen.</p> <p>AV3: Hausrotschwanz, Haussperling Vermeidung einer Betroffenheit und Tötung von Jungvögeln durch Umsetzung der Abrissarbeiten der alten Gebäude außerhalb der Brutzeit (Zwischen Oktober und März)</p> <p>AV4: Haussperling Anbringen von Ersatzbrutplätzen z.B. in Form von Niststeinen oder Kunstnestern in angrenzenden Gebäuden.</p>	
--	--	--

	<p>AV5: Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke Zur Vermeidung einer Betroffenheit durch Störung sollte mit den Bauarbeiten bereits vor der Brutzeit (April-Juli) begonnen werden, um den Arten ein Ausweichen zu ermöglichen und die Aufgabe von Bruten und die Tötung von Jungvögeln in den Nestern zu vermeiden.</p> <p>AV6: Kleiner Sonnenröschenbläuling Zur Vermeidung eines dauerhaften Verlusts der Fortpflanzungsstätten werden an sandigen Stellen im Randbereich Regenmulde potenzielle Ersatzhabitate durch Förderung oder Einsatz von Reiherschnabel oder Wolligem Storchschnabel vorgesehen.</p> <p>AV7 Blauflügelige Ödlandschrecke Vergrämung der Art während ihrer Aktivitätszeit (Juni-August) aus dem Baufeld um der Art ein Übersiedeln in die angrenzende Bahntrasse zu ermöglichen.</p>	
--	---	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 1 – Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt am Main</b></p> <p>[...] Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich des Mußbacher Bahnhofes“ im Ortsbezirk Mußbach bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p><b>Regenrückhaltebecken</b> Laut Entwässerungskonzept kann die Überflutung von Bahngelände bei extremen Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden, da kein Notüberlauf möglich ist. Das können wir nicht akzeptieren. Es bestehen schon jetzt schwierige Entwässerungsverhältnisse im Gleisbereich, die für Probleme mit der Gleislage sorgen. Das Entwässerungskonzept ist so zu gestalten, dass auch bei extremen Starkregenereignissen kein Wasser auf das Bahngelände gelangt, auch nicht indirekt im Bereich der Kurpfalzstraße auf den Bahnübergang.</p>	<p>Zur Regenwasserbewirtschaftung: Wie die Bahn AG in Ihrem Schreiben vom 12.07.2019 schon selbst einräumt, bestehen (bzw. bestanden) im derzeitigen unbebauten Zustand und auch in der Zeit, als das Gelände noch im Besitz der DB war, „schwierige Entwässerungsverhältnisse im Gleisbereich, die für Probleme mit der Gleisanlage sorgen“. Die Überflutungsgefahr wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes mit dem vorgesehenen Entwässerungskonzept, dass für ein 100-jährliches Starkregenereignis bemessen ist, wesentlich verbessert. Dennoch ist aufgrund der gegebenen Topografie nicht vollständig auszuschließen, dass es bei noch extremeren Regenereignisse zu einen Oberflächenwasserabfluss auf das angrenzende Bahngelände kommen kann. Ebenso wird sich die Abfluss-Situation vor dem Bahnübergang deutlich verbessern, da ein Großteil des Niederschlagswassers, das derzeit dem, mit Sinkkästen in die</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Im Entwurf wird statt der öffentlichen Grünflächen auf dem Grundstück 477/5 die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ erweitert. Auf die Festsetzungen von Straßenbegleitgrün wird gänzlich verzichtet. Hinsichtlich der Lärmimmissionen werden aktuelle maßgebliche Außenlärmpegel in den textlichen Festsetzungen übernommen. Die Hinweise in den textlichen Festsetzungen werden hinsichtlich Pflanzabstände zum Bahnkörper ergänzt.</p>

### Kaufvertrag

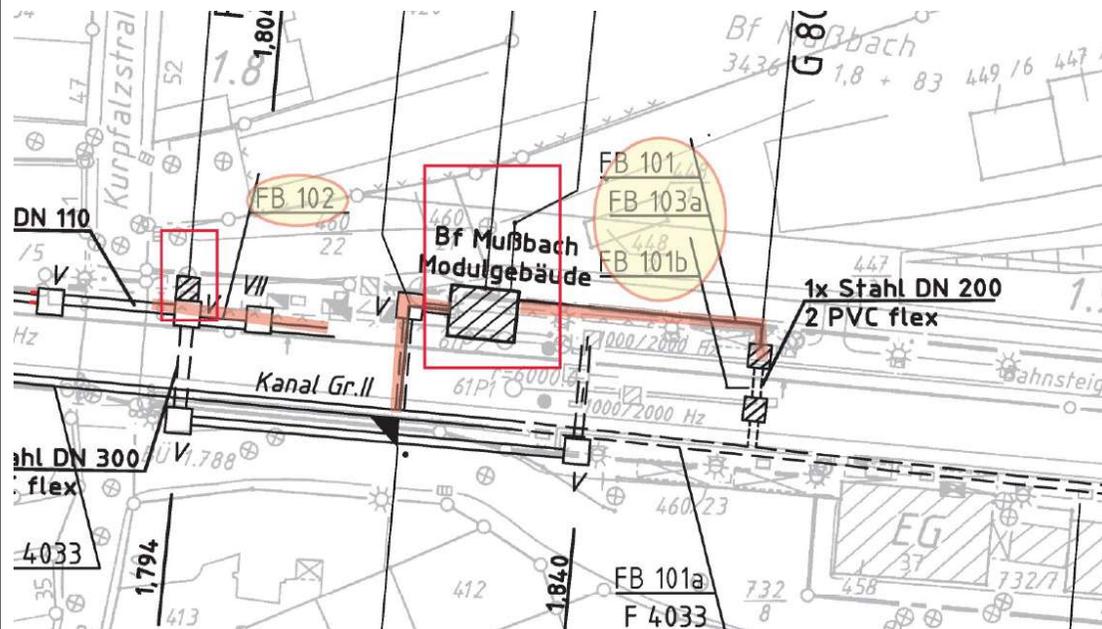
Die o.g. Planung betrifft einen Kaufgegenstand, der durch die DB AG, DB Immobilien an den Antragsteller verkauft wurde.

Auf den Kaufvertrag vom 04.04.2003 (UR-Nr. 264/2003) inklusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte, auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen.

Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

### Fernmeldekabeltrasse der DB Netz AG

Der angefragte Bereich enthält angrenzend Fernmeldekabel und TK-Anlagen der DB Netz AG. Die ungefähre Lage ist aus den anliegenden Planausschnitten ersichtlich.



Es muss eine Abstand von > 2 m zur Kabeltrasse gewährleistet sein.

Regenwasserkanalisation gefasten Bereich vor dem Bahnübergang (westliche Seite) zufließt, zukünftig auf dem B-Plangelände gefasst wird und der südlichen Entwässerungsanlage zufließt.

Zum Kaufvertrag:

Die in der Urkunde unter § 5 vereinbarten Nachzahlungs-, Mehrerlösklauseln sowie das Wiederkaufsrecht sind bereits verjährt. Bei Verkauf von Grundstücksflächen werden die Verpflichtungen und Verzichte soweit erforderlich an die Rechtsnachfolger weitergegeben. Dies ist allerdings nicht von bauleitplanerischer Relevanz.

Zur Fernmeldekabeltrasse der DB Netz AG:

Die Trasse, die Modulgebäude sowie das Schalthaus liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und werden somit nicht tangiert. Die Anlagen werden weiterhin über die Kurfalzstraße erschlossen bleiben. Die notwendigen Abstände werden vermutlich eingehalten. Da allerdings keine genauen Leitungspläne vorliegen, muss im Zuge der Ausbauplanung die Lage der Leitungen konkret ermittelt werden, damit Beschädigungen vermieden werden.

<p>Fernmeldekabel der DB Netz AG dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein.</p> <p>Es ist eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH notwendig.</p> <p>Das Modulgebäude und das Schalthaus des Bahnüberganges müssen jederzeit zugänglich bleiben. Auch eine Zufahrt mit einem Fahrzeug muss möglich bleiben, da das Stellwerk bei längerem Stromausfall mit einem mobilen Notstromaggregat versorgt werden muss.</p> <p>Es sollte möglichst ein Stellplatz im Bereich des Modulgebäudes als „Privatparkplatz – nur für Dienstfahrzeuge der DB“ vorgesehen werden.</p> <p><b>Bahnübergang Kurpfalzstraße</b> Es ist zu prüfen, ob sich durch die Baumaßnahmen und dem ggfs. erhöhtem Verkehrsaufkommen die verkehrstechnischen Gegebenheiten am Bahnübergang Kurpfalzstraße ändern. Ggfs. müssen entsprechende Anpassungen an den Bahnübergangssicherungsanlagen vorgenommen werden (z.B. neue Einschaltstreckenberechnung, Versetzung der Einschaltpunkte). Bei geplanten Bebauungen, Bepflanzungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Straßen sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Insbesondere weisen wir auf den nötigen Stauraum (27 m), die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) hin.</p>	<p>Auf die beiden öffentlichen Grünflächen entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 477/5 wurde zugunsten der öffentliche Verkehrsfläche verzichtet. Das Modulgebäude kann wie bisher durch Fahrzeuge unmittelbar notdürftig angedient werden. Ein Notstromaggregat kann bei Bedarf auch südlich des Modulgebäudes auf dem Grundstück der DB AG abgestellt werden.</p> <p>Ein privater Stellplatz nur für Dienstfahrzeuge der DB ist aufgrund fehlender Flächen nicht vorgesehen.</p> <p>Zum Bahnübergang: Gemäß dem Verkehrskonzept von ISA Ingenieure vom September 2020 ist der Verkehrsknoten in der Lage den prognostizierten Verkehr aus dem Plangebiet langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Es bestehen darüber hinaus deutliche Kapazitätsreserven. Aus verkehrsplanerischer Sicht bestehen aus Sicht des Gutachters keine Bedenken hinsichtlich der Abwicklung der zusätzlichen Verkehre im Ortsbezirk Mußbach. Ein Ausbau des Knotenpunktes über das heutige Maß hinaus ins nicht erforderlich. Die Schleppkurven, sowie die Rückstauffläche sind ausreichend. Sichtdreiecke gemäß RAS-K erscheinen aus planerischer Sicht im Bestand und</p>	
--	--	--

<p><b>Sicherheitsabstände</b> Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von <b>Sicherheitsabständen</b> zwingend vorgeschrieben. Während der Bauarbeiten ist der Gleisbereich (Regellichraum einschließlich Gefahrenbereich) im Abstand von 6,00 m zur Gleisachse immer freizuhalten. Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB Netz AG abzustimmen und zu vereinbaren.</p> <p><b>Zugang zum Bahnsteig, P+R-Parkplätze</b> Der bestehende Zugang zum Bahnsteig des Bahnhofes Mußbach für Bahnreisende muss bestehen bleiben. Die im Bebauungsplan als öffentlicher Parkplatz festgesetzten Flächen sollten den Bahnreisenden weiterhin als P+R-Parkplatz zur Verfügung stehen. Dies ist bereits in der Begründung zum Bebauungsplan enthalten.</p> <p><b>Abstandsflächen</b> Die Abstandsflächen gemäß LBO wie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p><b>Einfriedung</b> Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.</p> <p><b>Straßen und Parkflächen in direkter Angrenzung zur Bahnanlage</b></p>	<p>insbesondere an dieser Stelle nicht zielführend, da hier die Haltesicht sowieso durch die Anlagen des Bahnübergangs beschränkt ist.</p> <p>Zu den Sicherheitsabständen: Ein entsprechender Hinweis kann in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Zum Zugang zum Bahnsteig: Der Zugang wird durch die Planung nicht verändert. Die vorhandenen B&amp;R sowie P&amp;R Stellplätze bleiben erhalten.</p> <p>Zu den Abstandsflächen: Die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen werden im Rahmen der Baugenehmigung geprüft und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Zur Einfriedung: Die Einfriedung wurde bereits im Kaufvertrag unter § 12 angesprochen und entsprechend hergestellt und unterhalten. Bei Verkauf von Grundstücksflächen werden die Verpflichtungen und Verzichte soweit erforderlich an die Rechtsnachfolger weitergegeben.</p> <p>Straßen- und Parkflächen in direkter Nachbarschaft zur Bahnanlage:</p>	
---	---	--

<p>Da die Straßenbaumaßnahmen / Parkflächen teilweise in direkter Nachbarschaft zu den Gleisen geplant sind, könnte nach der Inbetriebnahme eine gewisse Gefahr durch von der Fahrbahn abkommende Straßenfahrzeuge und ihrer Ladung für die Bahnanlagen ausgehen.</p> <p>Zwischen Schienenweg und anderen Verkehrswegen (Straßen, Zufahrten, Parkplätze sowie Geh- und Radwege etc.) sind Mindestabstände und Schutzmaßnahmen erforderlich. Ein Abrollen zum Bahngelände hin ist durch geeignete Schutzmaßnahmen sicher zu verhindern. Die Schutzmaßnahmen sind in Abhängigkeit der Örtlichkeit festzulegen und ggf. mit Blendschutz zu planen.</p> <p><b>Bepflanzung</b> Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen.</p> <p><b>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer</b> Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.</p> <p><b>Immissionen</b> Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für</p>	<p>Die vorhandene Zufahrt sowie die P&amp;R Parkplätze werden in die Planung übernommen. Es ist nur die laut Kaufvertrag vereinbarte Zaunanlage verbaut. Weitergehende Sicherheitsanlagen müssen im Zuge der Baugenehmigung geprüft werden.</p> <p>Bepflanzung: Der Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer werden ordnungsgemäß abgeleitet oder verwertet (siehe Entwässerungskonzept).</p> <p>Immissionen: Das Lärmschutzgutachten hat Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ermittelt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Berechnung der passiven Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 werden im Bebauungsplanentwurf in den textlichen Festsetzungen definiert.</p> <p>Die Strecke 3436 ist nicht elektrifiziert.</p>
---	--

entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

**Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen**

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.

**Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen**

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

**Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn**

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.

**Funkbeeinflussung**

Die Baumaßnahme kann den GSM-R-Funk beeinflussen. Auskunft hierzu erteilt die Funknetzplanung der DB Netz AG.

Wenden Sie sich bitte direkt an folgende Adresse:

DB Netz AG

I.NPS 2013  
Kleyerstraße 25  
60326 Frankfurt am Main  
Herr Rätz  
e-mail: [Send-In.Fieldrequests@deutschebahn.com](mailto:Send-In.Fieldrequests@deutschebahn.com)

Das Betreten der Bahnanlagen wird durch die vorhandene Einfriedung verhindert. Entsprechende Beschilderungen können zusätzlich im Zuge der Ausbau- und Genehmigungsplanungen angeordnet werden.

Diese Anregungen sind bauplanungsrechtlich nicht von Relevanz.

Die Hinweise werden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

**Zur Funkbeeinflussung**

Mit Schreiben vom 31.07.2019 liegt die Funktechnische Stellungnahme der DB Netz AG Funknetzplanung und Parametrierung vor. Es ist mit keinen Einschränkungen des GSM-R Netzes nach Umsetzung des Bebauungsplanes zu rechnen, die eine sichere Gesprächsverbindung verhindern.

<b>Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Kommentierung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><b>Nr. 2 – Deutsche Telekom GmbH, NL Südwest, PTI, Kaiserslautern</b></p> <p>[...]</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Zentrale Planauskunft Südwest Chemnitzer-Str. 2 67433 Neustadt a.d. Weinstr. E-Mail: <a href="mailto:planauskunft.suedwest@telekom.de">planauskunft.suedwest@telekom.de</a></p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, sich mit uns in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Hinweise werden in redaktionell angepasster Form in den Bebauungsplan übernommen. Im weiteren Verfahren (Genehmigungs- und Ausbauplanungen) erfolgt wie üblich die Beteiligung der Deutschen Telekom.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die im Bebauungsplan-Vorentwurf bereits enthaltenen Hinweise werden entsprechend der Kommentierung angepasst.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<b>Nr. 3 – Eisenbahn – Bundesamt Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken</b>		
<p>[...]</p> <p>1. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft die Eisenbahnstrecke 3436 Neustadt - Bad Dürkheim (ca. in Höhe von Bahn-km 1,79 bis ca. Bahn-km 2,13). Ich weise darauf hin, dass die Deutsche Bahn AG als Träger öffentlicher Planungen und aufgrund der Tatsache, dass sie in der Nähe der geplanten Maßnahme Betriebsanlagen einer Eisenbahn betreibt, zu beteiligen ist (Ansprechpartner / Koordinationsstelle: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main).</p> <p>2. Nach Durchsicht der mir zur Verfügung stehenden Unterlagen kann nicht eindeutig bestimmt werden, ob Bahnbetriebsgrundstücke überplant werden. Für die Bereiche, in denen die bestehende Bahnanlage überplant wird, beachten Sie bitte, dass gem. § 38 des Baugesetzbuchs in der Fassung eine solche Überplanung von Grundstücken, die zur Betriebsanlage einer Eisenbahn gehören, zwar möglich ist. Allerdings entfaltet sie hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Rechtswirkung.</p>	<p>Die entsprechende Koordinationsstelle DB Immobilien (siehe Nr.1) wurde beteiligt.</p> <p>Bahnbetriebsgrundstücke wurden nicht überplant.</p>	<p>Es besteht kein Anlass die Planung anzupassen.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 4 – Generaldirektion Kulturelles Erbe Außenstelle Speyer</b></p>		
<p>[...] Wir würden Sie allerdings bitten, noch folgenden Passus zu ergänzen:</p> <p>Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), <b>zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)</b> hinzuweisen.</p> <p>Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.</p> <p>Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.</p> <p>Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>[...]</p>	<p>Die Hinweise werden in den textlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen werden um den Passus ergänzt.</p>

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 5 – Landesamt für Geologie und Erdbau, Mainz</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Boden und Baugrund</b> – <b>allgemein:</b></p> <p>Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt.</p> <p>Wir empfehlen dringend die weitere Beteiligung eines Baugrundgutachters sowohl im Zuge des weiteren Planungsfortschrittes als auch während der Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten.</p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p>	<p>zu Boden und Baugrund:</p> <p>Auf Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Bodengutachten geplant. In der Regel erfolgen im Zuge von Baumaßnahmen weitere gutachterliche Bodenuntersuchungen. Bei Eingriffen in den Boden finden alle einschlägigen Regelwerke Beachtung.</p> <p>Zur Radonprognose:</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die im Bebauungsplan-Vorentwurf bereits enthaltenen Hinweise werden entsprechend der Kommentierung angepasst.</p>

**- Radonprognose:**

Entgegen der in den Textlichen Festsetzungen unter 10.8 getroffenen Aussage liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Die in den Textlichen Festsetzungen unter 10.8 getroffenen Aussagen zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.

In diesem Zusammenhang möchten wir Ihnen nun allgemeine Hinweise zu Radonmessungen aus unserem Erfahrungsbereich mitteilen:

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;

Der im Bebauungsplan bereits enthaltene Hinweis bzgl. des Radonpotentials wird entsprechend der Stellungnahme des Landesamts für Geologie und Bergbau angepasst.

<ul style="list-style-type: none"><li>- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;</li><li>- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);</li><li>- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.</li></ul> <p>Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.</p> <p>Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.</p> <p>Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (<a href="mailto:Radon@lfu.rlp.de">Radon@lfu.rlp.de</a>).</p> <p>[...]</p>		
--	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 6 – Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Hauptabteilung, SG Feuer- und Zivilschutz (114)</b></p> <p>[...] für die Beachtung der Belange der Feuerwehr wird insbesondere auf die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ (VV des Ministeriums der Finanzen, „Einführung von technischen Regeln als Technische Baubestimmungen“) hingewiesen. Die in der VV enthaltenen Anlagen 7.4/1 und 7.4/2 sind zu beachten. Zusätzlich bestehen Anforderungen an die Löschwasserversorgung. Die Anforderungen für den Grundschutz ergeben sich für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete aus dem nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW-Regelwerkes (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.), sowie aus den Informationen zur Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen (2018-4) des FA VB/G der deutschen Feuerwehren (FA VB/G = Fachausschuss Vorbeugender Brand- und Gefahrenschutz).</p> <p>Zur Löschwasserversorgung muss eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Seitens der Feuerwehr bestehen folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.</li> <li>• Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.</li> <li>• Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.</li> <li>• Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist in Mischgebieten mit mindestens 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.</li> </ul>	<p>Die Anforderungen der Richtlinie für der Flächen für die Feuerwehr werden grundsätzlich im Zuge der Einzelgenehmigungen von der unteren Baugenehmigungsbehörde geprüft.</p> <p>Ebenso wird im Zuge der Genehmigungs- bzw. Ausbauplanung die Sicherung der Löschwasserversorgung sichergestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Anlass die Planung anzupassen.</p>

- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen.  
Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasser-entnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten.

Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten erwogen werden. Die Abstimmung zur Ausführung erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

[...]

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 7 – Struktur u. Genehmigungsdirektion, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b></p>		
<p>[...] <u>Schmutzwasser:</u></p> <p>Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R.d.T. entsprechenden Abwasserbehandlung (ZKA Neustadt) zuzuführen.</p> <p>In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System gehe ich davon aus, dass eine regelmäßige (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100 erfolgt und durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, ob das System den Anforderungen genügt und entsprechend betrieben wird.</p> <p>Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt.</p> <p>Die beschriebene Situation (Auslastung des Systems) deckt sich mit meinem Kenntnisstand und dem aktuell vorliegenden GEP.</p> <p>Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftheit wird ausgegangen.</p> <p><u>Niederschlagswasserbewirtschaftung:</u></p> <p>Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und den spezifischen Randbedingungen (bisherige Nutzung des Geländes, Entfernung /Gefälleverhältnisse z.B. zum südwestlich verlaufenden Mußbach, welcher im tangierten Bereich als unbelastet eingestuft ist und strukturell vollständig verändert ist, Geländeneigung, Ergebnisse von durchgeführten Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit etc.) <u>bei Betrachtung über die Systemgrenzen des Bebauungsplangebietes hinaus</u> möglichst gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und mit meinem Haus abzustimmen.</p>	<p>Schmutzwasser:</p> <p>Im vorliegenden Entsorgungskonzept wird vom ESN bestätigt, dass das Schmutzwasser in das vorhandene System aufgenommen werden kann.</p> <p>Zum Bebauungsplan ist ein Entwässerungskonzept erstellt worden. Dies ist zwischenzeitlich mit der oberen Wasserbehörde abgestimmt worden. Ein Einvernehmen ist hergestellt worden.</p> <p>Das Konzept sieht eine vollständige Verwertung des Niederschlagswassers im Gebiet vor. Zum Einsatz kommt ein umfangreiches Mulden-Rigolen-System in Verbindung mit Gründächern, die bereits erhebliches Volumen zur Verfügung stellen. In die beiden Retentionsbecken</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein Anlass die Planung anzupassen.</p>

<p>Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.</p> <p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.</p> <p>Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.</p> <p>Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen!</p> <p>Es wird angeraten, die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.</p> <p><u>Starkregen/Hochwasserschutz:</u></p> <p>Unter Berücksichtigung der Lage des Bebauungsplangebietes und den örtlichen Verhältnissen (Überschwemmungsgebiet auch in Anbetracht der Größe des Einzugsgebietes des Mußbaches nicht ausgewiesen) wird darauf hingewiesen, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann!</p> <p>Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Neustadt und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten!</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.</p>	<p>entwässern lediglich die öffentlichen Verkehrsflächen.</p>	
---	---	--

<p><u>C. Bodenschutz</u></p> <p>Nach Durchsicht der den Planungsunterlagen beigefügten Gutachten ist seitens des Bodenschutzes anzumerken, dass eine abschließende Beurteilung, auf Grundlage dieser Gutachten nicht möglich ist.</p> <p>Insbesondere bei den Untersuchungen im östlichen Planungsbereich handelt es sich lediglich um Baugrunduntersuchungen. Untersuchungen zur Klärung der Altlastenrelevanz haben in diesem Bereich nicht stattgefunden.</p> <p>Die Untersuchungen, die im Bereich des ehemaligen Raiffeisen-Warenlagers durchgeführt wurden, weisen nur einen orientierenden Charakter auf. Ob alle Verdachtsbereiche erfasst wurden, kann seitens des Bodenschutzes nicht abschließend beurteilt werden. Das ehemalige Raiffeisen-Warenlager ist bislang nicht im Bodenschutzkataster enthalten und wird daher nacherfasst.</p> <p>Seitens des Bodenschutzes kann, ausgehend von den durchgeführten Untersuchungen, nicht ausgeschlossen werden, dass im Planungsgebiet weitere, bislang nicht erkannte schädliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen infolge der in der Begründung genannten Vornutzungen vorliegen. Zur Klärung der Umweltrelevanz im Einzelfall ist unabhängig vom rechtlichen Hintergrund und vom konkreten Anlass der Untersuchungsmaßnahmen ein methodisches und schrittweises Vorgehen ratsam, folglich eine historische Erkundung und bei Hinweisen auf umweltrelevante Nutzungen eine orientierende Untersuchung.</p> <p>Im Hinblick auf die geplante Versickerung wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung auf Flächen, auf denen umweltrelevante Nutzungen stattgefunden haben, nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist. Hierbei ist der oSW1-Wert nach ALEX-02 maßgeblich.</p> <p>[...]</p>	<p>Bodenschutz</p> <p>In Ziffer 4.1 Abfallrechtliche Bewertung hat das Gutachten von RSK vom März 2019 keine Hinweise auf mögliche Belastungen der geogenen Böden festgestellt. Lediglich im Südteil weist die Auffüllung einen erhöhten Kupfer – und TOC-Gehalt im Feststoff sowie eine erhöhte Sulfat-Konzentration im Eluat auf, was eine Einstufung zu Z2 gemäß LAGA Boden (2004) bedingt.</p> <p>Im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanungen müssen insbesondere im Bereich der Versickerungsbecken nochmals Versickerungsversuche getätigt werden.</p>	
---	---	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 8 – Telefonica / O<sub>2</sub></b></p> <p>[...] aus Sicht der Telefonica Germany GmbH &amp; Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- an das Plangebiet grenzt 1 Richtfunkverbindung nah an</li> <li>- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407552147 befindet sich in einem vertikalen Korridor <b>zwischen 9 m und 39 m über</b> Grund</li> </ul>  <p>Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH &amp; Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die</p>	<p>Die Richtfunkverbindung verläuft bereits über bebaute Grundstücke bzw. über vorhandene Gebäude. Deren Firsthöhen liegen nicht unter den Höhen der geplanten Gebäude, deren maximale Firsthöhen mit 160 m über NN begrenzt sind. Der Abstand der Richtfunkstrecke liegt bei ca. 28 m und hält somit den geforderten horizontalen Abstand von +/- 30 m ein. Richtfunktrassen werden in der qualifizierten Bauleitplanung nicht übernommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht notwendig.</p>

<p>Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan.</p> <p>Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p> <p>[...]</p>		
--	--	--

Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p><b>Nr. 9 – Zweckverband Schienenpersonennahverkehr, Kaiserslautern</b></p> <p>[...] Das für den Zugbetrieb genutzte Hauptgleis befindet sich an der Planungsfläche. Dort befindet sich derzeit ein P+R-Platz. Dieser wird während der gesamten Werktage von vielen Pendlern genutzt. Zusätzliche Bereiche dieses Areals werden für Veranstaltungen (z. B: Erlebnistag Deutsche Weinstraße oder am Herrenhof), Kerwen und Weinfeste (z. B. Wurstmarkt in Bad Dürkheim, Deidesheimer Weinkerwe) benötigt. Zusätzlich nutzen Besucher der ortsansässigen Gastronomie und der Weingüter in der Kurpfalzstraße die Parkfläche am Bahnhof, da keine weiteren Stellflächen in der westlich gelegenen Kurpfalzstraße zu finden sind.</p> <p>Eine Verringerung der derzeitig vorhandenen Fläche zur Nutzung als P+R-Anlage, würden die Bestrebungen einer vermehrten Nutzung des ÖPNV's der Bundes- und Landesregierung konterkarieren, wenn Zugänge und P+R-Flächen reduziert werden würden, da Pendler keine ausreichenden Parkmöglichkeiten mehr finden können. Zudem wäre noch die Frage bezüglich der dortigen Dauerparker zu lösen.</p> <p>Aus sicherheitstechnischen Vorschriften benötigt ein Bahnsteig mindestens zwei unabhängige Zugangswege. Der derzeitige, nordwestlich gelegene Zugang, würde durch den Neubau der Straße nicht mehr nutzbar sowie durch Rettungsfahrzeuge nicht mehr erreichbar sein. Dies würde den Sicherheitsanforderungen nicht mehr gerecht werden.</p> <p>[...]</p>	<p>Das gesamte Areal wurde von der Deutschen Bahn AG mit Kaufvertrag vom 04.04.2003 (UR-Nr. 264/2003) erworben. Dort sind keine Verpflichtungen hinsichtlich der geförderten P&amp;R Anlagen enthalten. Die überwiegenden Flächen stellen nichts weiter als eine Brache dar und sollen gerade aufgrund der sehr guten ÖPNV Anbindung einer geordneten baulichen Nutzung (Stichwort Innenentwicklung) zugeführt werden. Die offiziellen P&amp;R Flächen sind im Vorentwurf als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „ öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Weitere öffentliche Parkplätze wurden weiter westlich festgesetzt. Mit einer entsprechenden verkehrsrechtlichen Anordnung wird künftig auch das Thema Dauerparker in den Griff zu bekommen sein.</p> <p>Der Bahnsteig hat zwei Zuwegungen und diese sollen auch weiterhin beibehalten werden. Zur Klarstellung werden die beiden im Vorentwurf festgesetzten öffentlichen Grünflächen durch öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ ersetzt und die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parken auf den tatsächlichen Bestand reduziert. Somit ist sichergestellt, dass bauplanungsrechtlich beide Zugänge zum Bahnsteig erhalten bleiben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Im Entwurf wird statt der öffentlichen Grünflächen auf dem Grundstück 477/5 die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ erweitert. Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Parken (die geförderten P&amp;R-Parkplätze) werden auf die tatsächlichen Flächen reduziert.</p>

<b>Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<b>Nr. 10 – ESN, Technik</b>		
<p>[...] wir haben kürzlich den Mischwasserkanal DN 300 durch das Grundstück „Am Hasenstein 36“ neu aufgemessen und dabei festgestellt, dass der Kanal ca. 2 m weiter östlich verläuft. Insofern müsste in diesem Bereich der Streifen für das Leitungsrecht im Baugebiet angepasst werden. Soweit durch entsprechende vertragliche Regelungen gewährleistet ist, dass die gesamte befestigte Fläche im Baugebiet auf ca. 6.266 m<sup>2</sup> begrenzt bleibt, was die Grundlage für unsere Muldenbemessung war, stimmen wir dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zu.</p> <p>[...]</p>	<p>Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des ESN muss aufgrund der neuen Datenlage angepasst werden. Die gesamte befestigte Fläche im Baugebiet bleibt bestehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird gefolgt. Die Lage des Geh- Fahr- und Leitungsrechts wird im Plan angepasst.</p>
<b>Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<b>Nr. 11 – Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz</b>		
<p>[...] für die in obiger Angelegenheit gewährte Fristverlängerung möchten wir uns zunächst bedanken und nehmen zum o.a. Bebauungsplanentwurf von hier aus wie folgt Stellung: Die Nachnutzung von innerörtlich brachgefallenem Siedlungspotenzial wird von hier aus vorliegend ausdrücklich begrüßt. Für die Bau- bzw. Ausführungsphase regen wir der Vollständigkeit halber an, dass bei evtl. erforderlicher Mitbenutzung von umliegenden Wirtschaftswegen mit der zuständigen Gebietskörperschaft / Fachabteilung ein entsprechender Sondergestattungsvertrag mit Bewährung einer Sicherheitsleistung abgeschlossen wird. Darin sollte ferner geregelt sein, dass für als Baustraßen avisierte Fahr- oder Wirtschaftswege vor Baubeginn eine Beweissicherung an deren IST-Zustand durchzuführen ist (Videofahrt). Evtl. projektbedingt entstandene Schäden wären dann von und zu Lasten des (jeweiligen) Projektträgers / evtl. Rechtsnachfolger unverzüglich zu beseitigen/beheben. Dies sollte darüber hinaus auch für evtl. Schäden gelten, welche von im Auftrag des Projektträgers handelnden (Sub-)Unternehmen verursacht werden.</p> <p>[...]</p>	<p>Die Anregung ist bauplanungsrechtlich nicht von Relevanz. Die Forderung nach den Sondergestattungsverträgen zur Nutzung von Wirtschaftswegen im Rahmen einer Baumaßnahme muss im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung ist nicht notwendig.</p>