

Bebauungsplanentwurf „Lange Strahläcker“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Sitzungsvorlage über die Abwägung der während der Offenlage sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 18.02.2021 - 19.03.2021 wurden am 11.02.2021 im Amtsblatt der Stadt Neustadt an der Weinstraße (Jahrgang 2021/ Nr. 09) öffentlich bekannt.

Seitens der **Öffentlichkeit** wurden im Rahmen der Offenlage von zwei Einzelpersonen und einem Verein Stellungnahmen abgegeben.

Folgende **Nachbargemeinden** wurden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.02.2021 um Stellungnahme bis einschließlich 19.03.2021 gebeten:

- Gemeinde Haßloch
- Verbandsgemeinde Deidesheim
- Verbandsgemeinde Edenkoben
- Verbandsgemeinde Lambrecht
- Verbandsgemeinde Maikammer

Seitens der **Nachbargemeinden** wurde im Rahmen der Beteiligung von der

- Verbandsgemeinde Römerberg-Dudenhofen und der
- Verbandsgemeinde Deidesheim

jeweils eine Stellungnahme **ohne Anregungen** abgegeben.

Folgende **Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange** wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.02., 16.02., 17.02. und 23.02.2021 um Stellungnahme bis einschließlich 19.03.2021 gebeten (Fristverlängerung: ESN bis 16.04.2021, Eigenbetrieb Stadtentsorgung bis 26.03.2021, Landesbetrieb Mobilität RLP Speyer bis 31.03.2021, SGD Süd bis 16.04.2021, Verbandsgemeinde Deidesheim bis 26.03.2021):

- Amprion GmbH, Dortmund
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Außenstelle Schulaufsicht
- Autobahn GmbH, Karlsruhe
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw)
- Creos Deutschland GmbH
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Südwest, PTI 11
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Richtfunk-Trassenauskunft, Bayreuth
- Deutscher Wetterdienst, Essen
- Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Rheinland, Abt. Landentwicklung, ländl. Bodenordnung
- Eisenbahn-Bundesamt, Frankfurt am Main
- ESN, Kaufmännische Abteilung
- ESN, Technik
- Fernstraßen-Bundesamt, Leipzig
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte, Koblenz
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Speyer
- Kreisverwaltung Bad Dürkheim, Abt. Gesundheitsamt
- Pfalzwerke AG Netzservice Regionalnetz, Ludwigshafen
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Gewerbeaufsicht
- Südwestrundfunk (SWR), Stuttgart
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Düsseldorf
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinland, Gutachterausschuss
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinland, Umlegungsausschuss
- Vodafone Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Unterföhring

- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer
- Behindertenvertretung der Stadt Neustadt an der Weinstraße
- Bundesnetzagentur, Berlin
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt
- Deutsche Telekom Beka Trassenschutz, Bayreuth, (Richtfunk ausgelagert an Ericsson)
- Finanzamt, Einheitswertstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Finanzamt, Bewertungsstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Forstamt Haardt, Landau
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz
- 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
- Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Landau
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Luftverkehr, Hahn
- Landesbetrieb Mobilität, Autobahnamt Montabaur
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Polizeipräsidium Rheinpfalz, 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)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Verkehrsplanung (260)
- Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) Mannheim
- Vodafone GmbH Region Süd-West, Stuttgart (Richtfunk)
- WEG, Wirtschaftsförderung
- Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neustadt an der Weinstraße

- Zweckverband Schienenpersonennahverkehr, Kaiserslautern

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

mit Anregungen und Hinweisen

- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Frankfurt vom 16.03.2021
- Deutsche Telekom Technik vom 17.02.2021
- Eigenbetrieb Stadtentwässerung ESN Neustadt a. d. Weinstraße vom 13.04.2021
- Generaldirektion Kulturelles Erbe Speyer vom 16.02.2021
- Industrie- und Handelskammer für die Pfalz, Abt. Raumordnung, Ludwigshafen vom 16.03.2021
- Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz vom 18.03.2021
- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer vom 18.03.2021
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 17.02.2021
- Pfalzwerke Netz vom 19.03.2021
- Telefonica vom 15.03.2021
- Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) Mannheim vom 11.03.2021
- SGD Süd, Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 15.04.2021
- Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH vom 12.05.2021

ohne Anregungen

- Amprion GmbH vom 18.02.2021
- Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion - Schulaufsicht vom 16.02.2021
- Autobahn GmbH, Karlsruhe vom 11.03.2021
- Bundeswehr vom 16.02.2021
- Creos GmbH vom 22.02.2021
- Deutsche Telekom Technik - Trassenauskunft Richtfunk vom 23.02.2021
- Deutscher Wetterdienst vom 08.03.2021
- Dienstleistungszentrum ländlicher Raum vom 18.02.2021
- Ericsson Services vom 16.02.2021
- Fernstraßen-Bundesamt, Leipzig vom 17.03.2021
- Forstamt Haardt, Landau vom 18.02.2021
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie -Erdgeschichte, Koblenz vom 22.02.2021
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesdenkmalpflege, Mainz vom 16.02.2021
- Kreisverwaltung DÜW - Gesundheitsamt vom 15.02.2021
- Südwestrundfunk SWR vom 18.02.2021
- Vodafone Kabel vom 17.03.2021

Folgende **Behörden und Träger öffentlicher Belange** haben **keine Stellungnahme** im Rahmen der Beteiligung **abgegeben**

- Behindertenvertretung der Stadt Neustadt an der Weinstraße
- Bundesnetzagentur. Berlin
- Eisenbahn-Bundesamt
- Finanzamt, Bewertungsstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Finanzamt, Einheitswertstelle, Neustadt an der Weinstraße
- Gewässerzweckverband Rehbach-Speyerbach, Ludwigshafen
- Handwerkskammer der Pfalz, Kaiserslautern
- Inexio Informationstechnologie und Telekommunikation KGaA
- Katholischer Pfarrverband, Neustadt an der Weinstraße
- Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Landau

- Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Luftverkehr, Hahn
- Landesbetrieb Mobilität, Autobahnamt Montabaur
- Polizeipräsidium Rheinland-Pfalz, Neustadt an der Weinstraße
- Protestantisches Verwaltungsamt, Neustadt an der Weinstraße
- SGD Süd, Gewerbeaufsicht
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Brandschutzdienststelle (230)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Bauordnung, Untere Bauaufsicht (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, 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)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, Abt. Verkehrsplanung (260)
- Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße, FB. Familie, Jugend und Soziales (400)
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Naturschutz
- Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung, Landesplanung
- Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim
- Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz
- Vodafone GmbH Region Süd-West, Stuttgart (Richtfunk)
- WEG, Wirtschaftsförderung
- Wohnungsbaugesellschaft mbH, Neustadt an der Weinstraße
- Zweckverband Schienenpersonennahverkehr, Kaiserslautern

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind folgende Anregungen von Privaten eingegangen.

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 1 Bürger 1 (ohne Datum)</p> <p>bitte beantworten Sie mir folgende Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bitte begründen Sie, warum über die Vorgaben bzw. Vorschriften aus dem BNatSchG, §1, Abs. 2 sowie dem BauGB, §1a, Abs 2 hinweg gegangen wird? 2. Wurde bei der Änderung des FNP' und der Ausweisung des BP's die Vorgabe der Bundesregierung beachtet, dass der tägliche Flächenverbrauch auf 30 ha reduziert werden soll? 3. Warum wurde die Fläche im FNP ursprünglich als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen? 4. zur Eingriffsbilanzierung gemäß Grünordnungsplan und Eingriffsregelung (Büro Ehrenberg), Tabelle 6: 5. Bitte begründen Sie, warum man bei der Ermittlung der Kompensation die Vorgaben aus der Landeskompensationsverordnung § 1¹ sowie § 2² ignoriert und erläutern Sie in diesem Zusammenhang die Aussage aus dem Grünordnungsplan und Eingriffsregelung, Erläuterungsbericht (Büro Ehrenberg) S. 26: „Der Gesetzgeber hat für Rheinland-Pfalz eine Regelung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (LKompVO vom 12.06.2018) verordnet. Allerdings ist der Anwendungsbereich der Bauleitplanung darin explizit ausgeschlossen (ebd. § 1(1) Nr. 1), so dass nachfolgend ein Ausgleichsnachweis geführt wird, der einerseits eine verbal-argumentative Begründung führt, andererseits anhand gewichteter Parameter den Ausgleichsumfang dimensioniert.“ 6. Bitte erläutern Sie die Eingriff-Ausgleichsbilanzierung bzgl. der Bodenversiegelung und den Kompensationsmaßnahmen am Mußbacher Baggerweiher aus dem Grünordnungsplan. 7. Warum gibt es nicht die Möglichkeit der Kompensation für die geplante Bodenversiegelung? Gibt es keine versiegelten Flächen, die entsiegelt werden können? 8. Zählen die Pflegemaßnahmen im NSG Mussbacher Baggerweiher sowie in anderen NSGs nicht eigentlich zu den Maßnahmen, die die Stadt sowieso durchführt bzw. per Gesetz durchführen muss? 9. Werden nicht bereits Ausgleichsmaßnahmen am Baggerweiher durchgeführt? 	<p>zu 1.: Die Vorschriften bezeichnen Ziele und Grundsätze der jeweiligen Fachgesetze. In Bezug auf die städtebauliche Entwicklung bilden sie eine Abwägungsgrundlage mit den städtebaulichen Entwicklungszielen. Im Planungsverfahren finden sie Berücksichtigung durch die Erarbeitung fachgutachterlicher Untersuchungen und durch die schutzgutbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>zu 2.: Das „30 ha-Ziel“ ist Teil der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und beinhaltet, dass die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag verringert werden soll. Es ist keine auf die Städte und Gemeinden herunterzubrechende Vorgabe.</p> <p>zu 3.: Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war der heute registrierte Bedarf noch nicht bekannt, die Darstellung erfolgte aufgrund der ausgeübten Nutzungen. Auch sind für die Darstellungen Vorgaben der Landes- und Regionalplanung bindend. Die räumliche Planung ist ein dynamischer Prozess, der sich auf allen Planungsebenen stetig entwickelt.</p> <p>zu 5.: Ungeachtet der Tatsache, dass die LKompVO nach § 1 I Nr. 1 ausdrücklich keine Anwendung auf Bauleitpläne findet, sind die Anforderungen an die bundes- und landesrechtlichen Eingriffsregelungen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.</p>

	<p>selbstverständlich beachtet und umgesetzt.</p> <p>zu 6.: Die Bewertung des Eingriffs basiert auf der naturschutzfachlichen Funktion der in Anspruch genommenen Flächen. Dementsprechend bemisst sich die Größe der Kompensationsfläche nach dem fachplanerisch bewerteten Grad des Eingriffs in Natur und Landschaft und der Wertdifferenz zwischen dem Ausgangszustand der Kompensationsfläche und dem angestrebten Zielzustand. Die Eingriffs-Ausgleichsbewertung und Berechnung findet sich im Fachbeitrag Naturschutz bzw. Umweltbericht zum Bebauungsplan.</p> <p>zu 7.: Die Kompensation der Eingriffe in den Boden ist Bestandteil der Gesamtbewertung (s. zu 6.).</p> <p>zu 8.: Die Ziele für die Ausgleichsmaßnahmen, die zugleich dem Erhalt und der Entwicklung der wertgebenden Strukturen im Naturschutzgebiet dienen, sind durch die zuständigen Umweltbehörden definiert und mit diesen im Vorfeld abgestimmt. Seitens des (landes-)amtlichen Schutzgebietsmanagements gibt es somit keine Bedenken gegen eine Beweidung zur Erhaltung bzw. zum Erreichen der Schutzziele in diesem Naturschutzgebiet.</p> <p>zu 9.: Am Mußbacher Baggerweiher sind als bestehende Kompensationsfläche seit 2018 für den Bebauungsplan „Kasernenstraße III. Änderung“ zwei städtische Teilflächen mit zusammen gut 23.900 qm und seit 2007 eine weitere Teilfläche für den Bebauungsplan „An der Gimmeldinger</p>	
--	---	--

	<p>Straße“ mit 14.600 qm belegt. Diese Flächen grenzen an die zum Bebauungsplan „Lange Strahläcker“ festgesetzte Fläche an, woraus sich bereits ein wirksames Maßnahmenetz ergibt. Es stehen noch ca. 5.900 qm städtische Grundstücke für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.</p>	
--	--	--

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 2 Bürger 2 vom 23.02.2021</p> <p>mit Amtsblatt vom 11.2.2021 informieren Sie über die Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Änderungen des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans „Lange Strahläcker“.</p> <p>Ich nehme in diesem Rahmen und aus der Diskussion des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Neustadt an der Weinstraße wie folgt Stellung.</p> <p>Der Stadtrat der Stadt Neustadt an der Weinstraße hat am 15.12.2020 ein Einzelhandelskonzept beschlossen. In der Erarbeitung dieses Einzelhandelskonzeptes wurde (nach meiner Erinnerung auf Vorschlag des Bereichs Stadtplanung) darauf verzichtet, den Bereich Louis-Escande-Straße als Ergänzungsstandort für den Handelsstandort Neustadt auszuweisen. Vor diesem Hintergrund beschloss der Stadtrat im Einzelhandelskonzept die Formulierung „Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevantem Hauptsortiment sollte primär am Ergänzungsstandort Weinstraßenzentrum angesiedelt werden.“ Als Begründung, welche gerade im Hinblick auf den Bereich Louis-Escande-Straße formuliert wurde, wird angeführt: „Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf den Ergänzungsstandort ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes, entgegenzuwirken.“</p> <p>Es ist klar, dass sowohl die Stadtplanung als auch der Stadtrat hier weiter die Strategie verfolgen, Gewerbeflächen für Handwerksunternehmen und produzierendes Gewerbe frei zu halten. Eine Ausweisung von Handelsflächen, auch wenn dies nicht-innenstadtrelevanten Handel betreffen sollte, insb. auf Flächen, deren Vermarktung nicht in den Händen der Stadt Neustadt liegt, widerspricht dieser Strategie. Gewerbeflächen, auf welchen Handel zulässig ist, werden zu Preisen für Handelsfläche vermarktet und somit dem Markt für das Handwerk und die Industrie entzogen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund widerspricht der vorgelegte Bebauungsplan „Lange Strahläcker“ der vom Stadtrat beschlossenen und von der Stadtplanung kommunizierten Strategie. Der in Frage stehende Bebauungsplanentwurf sieht die Ansiedlung von nicht-innenstadtrelevantem Einzelhandel vor bzw. genehmigt diese. In Verbindung mit dem gleichlautenden Flächennutzungsplan und den bereits genehmigten und vorhandenen Betrieben im Gebiet Louis-Escande-Straße wird in diesem Gebiet in den nächsten Jahren ein Freizeit- und Handelsgebiet entstehen, das den Umfang des im Einzelhandelskonzept als prioritär bezeichneten Ergänzungsstandorts Weinstraßenzentrum deutlich überschreiten wird.</p> <p>Um die stadtplanerischen Ziele von Stadtverwaltung und Stadtrat umzusetzen, sollte im hier zur Frage stehenden Gebiet nicht generell von der Genehmigungsfähigkeit von Handelsunternehmen ausgegangen werden. Sollte es aus Sicht der Stadtplanung dringend erforderlich sein, im Plangebiet z.B. einen PKW-Händler anzusiedeln, sollte über eine Sondergenehmigung oder spezifische Sortimentszulassung im Plangebiet nachgedacht werden.</p>	<p>Autohäuser sind kein klassischer Einzelhandel. Nach der Sortimentsliste ist auch der Handel mit KFZ-Zubehör nicht innenstadtrelevant und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevant. Gleichwohl werden Kraftfahrzeuge an Endverbraucher verkauft (Einzelhandel), wenngleich die Unternehmensart v.a. durch die angegliederten Werkstätten für PKW und LKW gewerbegebietstypisch ist.</p> <p>Weitere gewerbliche Handelsnutzungen, wie z.B. Agrarhandel, Baustoffhandel u.dgl. sind ebenfalls gewerbegebietstypische Nutzungen, die aufgrund des Verkaufs an Endverbraucher als Einzelhandel gelten. Diese, wie auch der (flächenmäßig untergeordnete) Handel mit Erzeugnissen, die in direktem Zusammenhang mit der Produktion und Weiterverarbeitung im Gewerbegebiet stehen, stehen nicht im Widerspruch zum Einzelhandelskonzept. Vielmehr entspricht die Planung mit ihren Inhalten ausdrücklich den Steuerungsleitsätzen des Einzelhandelskonzepts (vgl. Leitsatz V des Konzepts). Es ist ausdrücklich keine Entwicklung eines neuen Ergänzungsstandortes vorgesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.</p>

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 3 SoLaWi vom 16.03.2021</p> <p>Artenvielfalt & Biotopvernetzung</p> <p>Die Begutachtung der im FNP beschriebenen Flächen bezieht leider die im Süd-Osten gelegenen Flächen, die seit 30 Jahren von Bernd Naumer nach Bioland-Kriterien bearbeitet und bestellt werden, nicht mit ein.</p> <p>Durch die Anlage einer Hecke (Wind-/ Erosionsschutz, Ansiedlung / Lebensraum von Vögeln, Insekten & Amphibien) und die Anlage weiterer Hecken in den letzten Jahren auf diesen Flächen wurden und werden vielfältige Lebensräume geschaffen, die die Artenvielfalt in diese Richtung erweitert haben.</p> <p>Auf einem Teil der Flächen des Akazienhofs baut die Solidarische Landwirtschaft (SoLaWi) Akazienhof Neustadt e.V. seit sechs Jahren Feingemüse in kleinteiliger Anbauform nach Biolandstandards an und unterbricht so die monokulturelle Agrarlandschaft, fördert den Bodenaufbau und die Artenvielfalt. Der Verein wurde für dieses Engagement im letzten Jahr mit dem Umweltpreis der Stadt Neustadt ausgezeichnet. Die Nutzung soll in den kommenden Jahren beibehalten werden.</p> <p>Wir fragen uns, ob die Bewertung der Flächen im Grünordnungsplan ab S. 14 als „monotone Spargeläcker“ nicht ehe die Folge besagter, einseitiger Bewirtschaftung ist.</p> <p>Stellungnahme: Um die vorhandenen Biotope und tierischen Lebensbereiche Pohlengraben, Kanzgraben, Regenrückhaltebecken und bestehende & zukünftige Artenschutzmaßnahmen der SoLaWi zu erhalten und ggf. sogar aufzuwerten, wäre aus unserer Sicht eine systematische Biotopvernetzung auf oder im östlichen Anschluss zu dem überplanten Gelände wünschenswert.</p> <p>Quelle: https://www.bfn.de/biotop-und-landschaftsschutz/biotopverbund.html#c4927</p> <p>Erhalt der Wirtschaftswege in östlicher Richtung von der Louis-Escande-Str.</p> <p>Die SoLaWi erzeugt Gemüse für ihre Mitglieder -diese werden i.d.R. wöchentlich bei der Mitarbeit eingebunden und nutzen zur Anfahrt die bestehenden Wirtschaftswege. Die Gärtnerinnen - ebenso wie alle anderen Anrainer, Eigentümer, Pächter – müssen insb. mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zum Gelände bzw. Ihren landwirtschaftlichen Flächen kommen.</p> <p>Aus dem zeichnerischen Teil zum B-Plan ist für uns nicht eindeutig ersichtlich, ob der bestehende Wirtschaftsweg zu dem Solawi -Gelände in der jetzigen Breite erhalten bleibt oder mit in die bebaute Fläche einbezogen wird.</p>	<p>In Bezug auf die Planung wird in der Stellungnahme als erster Punkt gefragt, ob die Bewertung der Planflächen als „monotone Spargeläcker“ die Folge einseitiger Bewirtschaftung ist. Dem ist zuzustimmen, was an der naturschutzfachlichen Wertigkeit der Äcker nichts ändert sondern sie bestätigt.</p> <p>Die Anregungen zur Biotopvernetzung sind klassischerweise Auftrag und Gegenstand der Landschaftsplanung und wird dort entsprechend bearbeitet. Der Flächennutzungsplan 2035 der Stadt Neustadt /W. wird neu aufgestellt und in diesem Zuge auch der Landschaftsplan. In diesem Zusammenhang finden auch die Anregungen des SoLaWi Berücksichtigung.</p> <p>Der Landwirtschaftsweg (Flst. 11953/3) bleibt erhalten, die nördliche Grundstücksgrenze bildet den räumlichen Abschluss des Plangebiets. Für die Einfriedung von Grundstücken im Plangebiet sind die sich aus dem Nachbarrecht ergebenden Anforderungen zu berücksichtigen, um die Befahrbarkeit der Landwirtschaftswege und die Bewirtschaftung der Landwirtschaftsflächen zu sichern.</p> <p>Die Auswirkungen auf den Boden sind Bestandteil der naturschutzfachlich-grünordnerischen Begleitplanung und der Eingriffsbewertung. Die Ausnutzung der Grundflächenzahl von 0,8 dient dazu, die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen optimal ausnutzen zu können und somit einen Beitrag dafür zu leisten, dass die Inanspruchnahme weiterer Flächen erst später oder in geringerem Umfang notwendig wird.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.</p>

Da wir die Nutzbarkeit der Wirtschaftswege für betrieblich notwendig erachten, sollte dies geklärt werden.

Weiterhin sollen nach den textlichen Festsetzungen Einfriedungen des GE-Gebietes bis 2 m Höhe außerhalb der Baugrenze und damit ohne Grenzabstand an der Grundstücksgrenze zugelassen werden, was eine Einschränkung des bestehenden und zu erhaltenden Wirtschaftsweges insb. bei dessen Nutzung durch breite landwirtschaftliche Fahrzeuge bedeuten würde.

Daher sollen feste Einfriedungen und Hecken nur vom Wirtschaftsweg bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. den GE-Grundstücksgrenzen 0,5-1,0m abgerückt errichtet werden dürfen.

Grundsätzlich ist gegen eine Nutzung von Flächen für Gewerbeansiedlung nichts einzuwenden. Auf Grund des Klimawandels und auch des sich verändernden Konsumverhaltens vieler Bürger*innen hin zu mehr regionalen und saisonalen Erzeugnissen, halten wir es aber für überdenkenswert seitens der Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit, welche Art von Gewerbe auf Flächen angesiedelt werden, die der Lebensmittelerzeugung damit dauerhaft verlorengehen.

Flächen werden zwangsläufig versiegelt, in dem Gewerbegebiet sogar mit der nach der BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und stehen weder als Co2-Speicher noch als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Menschen zur Verfügung. Die Ausnutzung des Höchstwertes bei der GRZ ist auch in einem GE Gebiet planerisch kein Muss und sollte aus v.g. Gründen überdacht werden.

Die Gutachten beziehen sich im Besonderen auf die Fläche, die nun versiegelt wird – die umliegenden Flächen (Radius 1-2 Km) sind aus unserer Sicht stärker mit zu bedenken – im Hinblick auf Lärm, Verkehrsaufkommen und Veränderungen im Mikroklima. Wir hoffen, dass die Konkurrenz zwischen (finanzträchtigem) Gewerbe und der Lebensmittelerzeugung politisch gut ausbalanciert wird.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Anregungen von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 1 Deutsche Bahn vom 16.03.2021</p> <p>die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lange Strahläcker“ 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>Immissionen 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf den Bebauungsplan und seine Festsetzungen. Es werden Hinweise gegeben, die bei der Planung von Siedlungsgebieten an Bahnlinien zu beachten sind. Das Gewerbegebiet ist von Bahnlinien nicht betroffen. Lediglich die Ausgleichsfläche am Mußbacher Baggerweiher liegt an einer Bahnlinie, die gegebenen Hinweise des Unternehmens sind hier nicht einschlägig.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.</p>

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 2 Deutsche Telekom Technik vom 17.02.2021</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf §77i Abs. 7 TKG (DigiNetz-Gesetz), dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen (z.B. Kabelrohrsysteme), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.</p> <p>Durch die gesetzliche Verpflichtung wird u.a. erreicht, dass die Kommune auch Haushaltsmittel für die Verlegung in Anspruch nehmen kann, soweit kein privatwirtschaftlicher Glasfaserausbau (durch TK-Netzbetreiber wie z.B. die Telekom) erfolgt.</p> <p>Wir möchten Sie darüber in Kenntnis setzen, dass die Telekom die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüft. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen, welche ggf. auch negativ ausfallen kann. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, - der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern. 	<p>Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf den Bebauungsplan und seine Festsetzungen. Es werden Hinweise für die mögliche Versorgung des Gebiets und die Organisation für die Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleistungen durch das Versorgungsunternehmen gegeben. Diese Hinweise sind im erforderlichen Umfang in der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.</p>

- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- die zeitnahe Bekanntgabe der zugeteilten Straßennamen und Hausnummern.

Für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich mindestens 6 Monate vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur PTI 11 Saarbrücken - 67655 Kaiserslautern - Pirmasenserstraße 65 in Verbindung setzen.

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 3 Eigenbetrieb Stadtentwässerung ESN Neustadt a. d. Weinstraße vom 13.04.2021</p> <p>zu dem Bebauungsplan „Lange Strahläcker“ lassen wir Ihnen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nachfolgend unsere Stellungnahme zum Themenbereich „Entwässerung“ zukommen.</p> <p><u>1. Niederschlagswasser</u></p> <p><u>1.1 Privatgrundstücke</u></p> <p>Dem Erläuterungsbericht ‚Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan „Lange Strahläcker“ in Neustadt an der Weinstraße‘ entnehmen wir als Grundprinzip für das Entwässerungskonzept der Privatgrundstücke eine an den natürlichen Wasserkreislauf angelehnte Niederschlagswasserbewirtschaftung in Form einer dezentralen Versickerung. Jedoch widersprechen die geplanten Notüberläufe den bisherigen Abstimmungen mit dem ESN, sodass wir weiterhin darauf bestehen, diese zu verwerfen und eine tatsächliche dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung zu konzipieren. Dies ist auch in den textlichen Festsetzungen und der Begründung anzupassen.</p> <p>Die Berechnungen des Berichtes sehen wir als Beispiele an, da noch keine Planungen für die Grundstücke vorliegen, die gewählten Beispielflächen nicht die ungünstigste Kombination aus GRZ und undurchlässigen Flächen ausreizen und unserer Erfahrung nach einen zu optimistischen Ansatz der abflusswirksamen undurchlässigen Fläche annehmen. Im Falle der Versickerung auf dem Grundstück bemisst sich das Muldenvolumen nach der tatsächlichen undurchlässigen Fläche. Dem zukünftigen Grundstückseigentümer bleibt so die Wahl der Oberflächen frei, Versickerungsfläche und Rückhaltevolumen müssen entsprechend der undurchlässigen Fläche dimensioniert werden. Änderungen ergeben sich dementsprechend auch bei dem Nachweisverfahren nach DWA-M 153. Bei Änderungen der abflusswirksamen Flächen nach Herstellung der Versickerungsanlage ist die Auslegung der Anlage und Einleiterlaubnis in das Grundwasser jedoch erneut zu überprüfen und gegebenenfalls den neuen Gegebenheiten anzupassen. Im Übrigen weisen die Berechnungen zu geringe Muldenflächen/-volumen aus, da der Niederschlagswasseranfall auf den Muldenflächen selbst nicht berücksichtigt wurde.</p>	<p>Mit dem ESN dem Fachplanungsbüro und den städtischen Fachämtern wurden verschiedene Abstimmungsgespräche geführt und die Erschließungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten erörtert.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Ungeachtet der Hinweise des ESN bleibt es bei der geplanten dezentralen Behandlung des Niederschlagswassers. Die konkrete Ausgestaltung von Rückhalteeinrichtungen und die Bestimmung erforderlicher Volumina erfolgt im Rahmen der jeweiligen Projektplanung und wird in den Baugenehmigungsverfahren abschließend festgelegt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan schaffen die notwendigen Rahmenbedingungen (z.B. Dachbegrünungen, Möglichkeit zur Retentionsraumschaffung auf den Grundstücken und auf den Dachflächen) für die vollständige Regenwasserbewirtschaftung auf den Grundstücken.</p> <p>Das parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Entwässerungskonzept wurde aufgrund der Anregungen des ESN (hier zu nennen: Regenwasserbewirtschaftung und Dimensionierung der Versickerungsmulden auf den Privatgrundstücken) ergänzt. Die Anforderungen des Eigenbetriebs können berücksichtigt werden, die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsplanungen für die einzelnen Grundstücke zu führen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.</p>

Im Rahmen des Überflutungsschutzes und der Nutzbarkeit der Grundstücke befürworten wir die Festsetzung, dass die Versickerungsanlagen auf dem Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen hergestellt werden dürfen. Die Herstellung von Versickerungsanlagen in Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sollte explizit untersagt werden.

An dieser Stelle verweisen wir auch auf den Überflutungsschutz nach DIN 1986-100, insbesondere auch im Zusammenhang mit wassergefährdenden Stoffen. Eine vereinfachte Annahme, dass der Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen nur mit der entsprechenden Dimensionierung des Rückhalteriums auf ein 30-jährliches Ereignis abgegolten sei, halten wir für irreführend.

Resultierend sehen wir zum einen infolge §58 (1) Pkt. 2 LWG, zum anderen durch §58 (2) LWG mittels Festsetzung im Bebauungsplan die Umstände gegeben, dass das Niederschlagswasser von der allgemeinen Pflicht zur Abwasserbeseitigung ausgenommen werden kann. Dies ist mit der oberen Wasserbehörde abzustimmen.

1.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Für das Versickerungsbecken für die öffentliche Verkehrsfläche sollte auch bereits in einem frühen Planungsstadium überprüft werden, ob bei der Anordnung auch eine problemlose Andienung und Bewirtschaftung der Fläche möglich ist. Im dem Beispiel des Entwässerungskonzeptes sehen wir Probleme bzgl. der generellen Zugänglichkeit der Mulde, weshalb eine länglich angeordnete Mulde die Bewegungsfreiheit auf der Grünfläche und um die Mulde erhöhen würde.

Bzgl. der Anpflanzungen von Bäumen im Straßenraum möchten wir eine Kombination aus Tiefbeetmulden aus Beton zur dezentralen Behandlung der Straßenentwässerung anregen. Hierdurch ließe sich das notwendige Rückhaltvolumen des Beckens reduzieren und u.U. ergäben sich Einsparungen der notwendigen Kanalrohre. Unter Berücksichtigung von Rückhalteräumen unter den Tiefbeeten wäre auch eine komplette Einsparung des Versickerungsbeckens und der Straßenentwässerungskanäle denkbar. Es ist jedoch die Verträglichkeit mit Baumbepflanzungen und insbesondere der Verkehrssicherheit zu überprüfen.

Die Hinweise gehen inhaltlich über den Rahmen der städtebaulichen Planungsebene hinaus und betreffen bereits die konkrete Ausgestaltung der Anlagen im Rahmen der Fachplanung und der Genehmigungsverfahren. Die Anregungen können in der nachfolgenden Genehmigungsebene berücksichtigt werden. Die Anregungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung zwischen der Stadtverwaltung (Tiefbauabteilung) und dem ESN abgestimmt.

2. Schmutzwasser

Das beigelegte Entwässerungskonzept widerspricht in Teilen den bisherigen Abstimmungen sowie den Texten in der Begründung zum Bebauungsplan. Die dargestellte Lösung des Schmutzwasserkonzeptes (Lageplan 2.02) erachten wir hinsichtlich Grundstücksteilungen und Erweiterung um weitere Gewerbegebiete als äußerst unflexibel. Zwar wird im Erläuterungsbericht die mögliche Erweiterung des Gewerbegebietes erwähnt, eine entsprechende Anpassung in den Plänen spiegelt sich jedoch nicht wieder. Zusätzliche Erweiterungen oder Grundstücksteilungen würden somit Straßenaufbrucharbeiten für die Kanalverlegung in den öffentlichen Flächen nach sich ziehen oder müssten über Kombinationen aus Privatkanälen und Baulasten/Grunddienstbarkeiten über die Privatgrundstücke gesichert werden.

Dimensions-, Höhen- und Gefälleangaben des geplanten Schmutzwasserkanals sind den Plänen nicht zu entnehmen, weshalb sich auch keine Rückschlüsse zur Erschließbarkeit der Grundstücke mittels Freispiegelleitungen ziehen lassen. Es ist daher unklar, ob bei dem dargestellten Konzept nicht sogar jedes Grundstück selbst eine Hebeanlage zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers benötigen wird. Daher erachten wir eine tiefergehende Überprüfung der Qualität der Erschließbarkeit im Hinblick der Nutzung und Vermarktung für notwendig.

Nach unserem Wissensstand strebt einer der zukünftigen Grundstückseigentümer bereits Überlegungen zu Grundstücksteilungen an. Wir bitten hinsichtlich der Anzahl und Anordnung der Schmutzwasseranschlüsse bereits jetzt um eine mögliche Überarbeitung der Grundstückseinteilung. Bei nachträglichen Grundstücksteilungen ist ansonsten die Erschließbarkeit mittels Privatkanälen und Baulasten/Grunddienstbarkeiten zu sichern.

Es müssten voraussichtlich Baulasten/Grunddienstbarkeiten auf Grundstücken dritter (Flst. 2763/46) gesichert werden, da in dem 3,0m breiten Flst. 2763/36 die Flurstücksbreite bei einer regelkonformen Grabenherstellung und Einhaltung der Leitungsabstände nicht für den Regenwasserkanal und den Schmutzwasserkanal ausreicht. Alternativ regen wir eine Grundstücksgrenzanpassung der betroffenen Flurstücke an, da sich beide im Besitz der Stadt Neustadt befinden.

Schmutzwasser

Die Umsetzbarkeit für den Anschluss eines Schmutzwasserkanals an die Entwässerungsanlagen in der Joseph-Monier-Straße sind geprüft. Die erforderlichen Flächen zur Kanalführung können bereitgestellt werden. Der aufwändige Kanalbau ist mit den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet kommuniziert. Die Hinweise gehen inhaltlich über den Rahmen der städtebaulichen Planungsebene hinaus und betreffen bereits die konkrete Ausgestaltung der Anlagen im Rahmen der Fachplanung und Genehmigungsverfahren. Die Anregungen können in der nachfolgenden Genehmigungsebene berücksichtigt werden. Vor dem Hintergrund möglicher Grundstücksteilungen und um eine mögliche Erweiterung der Gewerbeflächen im Süden an den neuen Schmutzwasserkanal anschließen zu können, wird der Schmutzwasserkanal sowohl in westlicher Richtung als auch in südlicher Richtung bis hin zu den Grenzen des Plangebietes geführt. Der Schmutzwasserkanal wird in einer ausreichenden Tiefe verlegt, um mögliche Erweiterungsgebiete sowie die Grundstücke im Plangebiet selbst im Freispielgel an den Hauptkanal anschließen zu können. Die geplante Hebeanlage wird hinsichtlich Tiefe und Leistung so ausgelegt, dass mögliche zukünftige Erschließungsgebiete im Süden und Osten des aktuellen Plangebietes auch an diese angeschlossen werden können.

Der Aussage im Erläuterungsbericht, dass durch den ESN die Wirtschaftlichkeit der Varianten überprüft werden soll, widersprechen wir. Seitens des ESN erfolgte lediglich eine Abschätzung der Umverlegungskosten des DN1000SB-Regenwasserkanals auf Flst. 2763/46.

Einer Übernahme des Schmutzwasserhauptkanals und der Hebeanlage stimmt der ESN zu, sofern die Vorgaben des ESN bei Planung und Bau umgesetzt werden. Hierzu sind bereits jetzt umfängliche Anpassungen an der Planung durchzuführen.

3. Einmalige Beiträge

Für die abwassertechnische Erschließung der Flächen und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage werden einmalige Beiträge nach der Abwasserentgeltsatzung (AES) der Stadt Neustadt an der Weinstraße erhoben. Diese Beiträge unterteilen sich in Schmutz- und Niederschlagswasser und orientieren sich an der Grundstücksfläche (Schmutz- und Niederschlagswasser) und Anzahl an Vollgeschossen der Bebauung (Schmutzwasser). Im Falle der dezentralen Versickerung entfällt die Erhebung des einmaligen Beitrages (EB) für das Niederschlagswasser.

Eine erste Berechnung der Beiträge, wie in nachfolgender Tabelle zusammengefasst, wurde der Stadtverwaltung Neustadt bereits mitgeteilt:

Tabelle 1: Zusammenstellung der einmaligen Beiträge für die Erschließung

Fläche	Flächeninhalt	EB Schmutzwasser (3 Vollgeschosse)	EB Schmutzwasser (4 Vollgeschosse)	EB Niederschlagswasser
Straße	12.132 m ²	-	-	137.576,88 €
Netto- bauland	59.176 m ²	1.491.235,20 €	1.864.044,00 €	482.876,16 €

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die erforderlichen vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Eigentümergemeinschaft (städtebaulicher Vertrag, Erschließungsvertrag, Kostenregelungen) vereinbart. Die Mitteilung des ESN fließt in die Abstimmungen und Verhandlungen ein.

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 4 Generaldirektion Kulturelles Erbe Speyer vom 16.02.2021</p> <p>mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt 11.2 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, erklären wir uns einverstanden.</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>Außerdem weisen wir darauf hin, 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>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Die Hinweise betreffen den Umgang mit eventuellen archäologischen Funden und damit die Umsetzung des Bebauungsplanes. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p>Die Direktion Landesdenkmalpflege Mainz hat eine Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise abgegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.</p>

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 5 IHK Pfalz, Ludwigshafen vom 16.03.2021</p> <p>zunächst bedanken wir uns für Ihre Aufforderung zur Stellungnahme zum Bebauungsplan „Lange Strahläcker“ im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf der Stadt Neustadt an der Weinstraße.</p> <p>Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Umsiedlungs- und Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Unternehmens. Aufgrund der Flächengröße von rund 7,3 Hektar ist es möglich, im Plangebiet nicht nur die konkret anstehende Betriebsumsiedlung zu realisieren sondern auch weitere Gewerbeflächen zu schaffen.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz unterstützt die Umsetzung des Bebauungsplans. Das Interesse von zwei weiteren in Neustadt an der Weinstraße ansässigen Unternehmen Flächen im Plangebiet zur Standortsicherung zu erwerben, zeigt die Notwendigkeit der Ausweisung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet. Die günstigen Eigentümerstrukturen, das geringe ökologische Konfliktpotential, die Nähe zu bestehenden gewerblich genutzten Flächen sowie die weiteren Entwicklungsplanungen der Stadt sollten dazu führen, dass der vorgesehene Standort in Zukunft maßgeblich zur lokalen Gewerbeentwicklung beitragen wird.</p> <p>Besonders erfreulich ist, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes durch eine Investorengesellschaft erfolgen soll. Dies sollte eine rasche Realisierung des Vorhabens ermöglichen. Gleichzeitig möchten wir jedoch darauf hinweisen, dass die Gewerbeansiedlungen im Plangebiet nicht in direkter Konkurrenz zum bereits bestehenden Weinstraßenzentrum treten sollten.</p> <p>Hinsichtlich der Festsetzungen zum Einzelhandel möchten wir mit Blick auf das am 15.12.2020 beschlossene Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt an der Weinstraße darauf hinweisen, dass weder der Standort „Lange Strahläcker“ bzw. die bestehende Decathlonfiliale an der Louis-Escande-Straße noch die H&H Handrich Moderner Baubedarf GmbH in der Landauer Straße als Ergänzungsstandort in das Konzept aufgenommen wurden.</p> <p>Um die zentralörtlichen Funktionen nicht weiter zu schwächen, sind aus unserer Sicht großflächige Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort kategorisch auszuschließen. Demnach möchten wir anregen, die Formulierung in der Begründung „Das Gewerbegebiet ist kein Versorgungsstandort und dient nicht in erster Linie dem Einzelhandel“ zu überarbeiten. Die IHK Pfalz würde eine klarere Abgrenzung der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten begrüßen. Insbesondere die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Sortimenten sind an diesem Standort auszuschließen.</p> <p>Neben den genannten Anmerkungen liegen unsererseits keine weiteren Bedenken gegen das Planvorhaben „Lange Strahläcker“ vor.</p>	<p>Die Industrie- und Handelskammer unterstützt die Ausweisung des Gewerbegebiets, verweist dabei zugleich auf das Einzelhandelskonzept der Stadt. Zur Klarstellung wird eine Umformulierung des Textes in der Begründung zum Bebauungsplan empfohlen.</p> <p>Eines der ersten Unternehmen, das im Gewerbegebiet siedeln möchte, ist ein Autohaus. Autohäuser sind kein klassischer Einzelhandel. Nach der Sortimentsliste ist der Handel mit KFZ-Zubehör nicht innenstadtrelevant und nicht innenstadt- und nahversorgungsrelevant. Gleichwohl werden Kraftfahrzeuge an Endverbraucher verkauft (Einzelhandel), wenngleich die Unternehmensart v.a. durch die angegliederten Werkstätten für PKW und LKW gewerbegebietstypisch ist. Ein Konflikt zum Einzelhandelskonzept besteht nicht. Insbesondere ist keine Entwicklung eines neuen Ergänzungsstandortes vorgesehen. Die Anregungen aus der Stellungnahme werden durch eine redaktionelle „Nachschärfung“ des Begründungstextes aufgegriffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich durch die Stellungnahme nicht. Die Begründung wird in Abschnitt 9.1.2 „Festsetzungen zum Einzelhandel“ entsprechend der Stellungnahme redaktionell ergänzt.</p>

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 6 Landesamt für Geologie und Bergbau, Mainz vom 18.03.2021</p> <p>aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p>Bergbau / Altbergbau:</p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Lange Strahläcker" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p>Ergänzend weisen wir darauf hin, dass keine Prüfung der Ausgleichsflächen in Bezug auf Altbergbau erfolgt ist. Sofern die Ausgleichsmaßnahmen den Einsatz von schweren Geräten erfordern, sollte hierzu eine erneute Anfrage zur Ermittlung eines möglichen Gefährdungspotenzials erfolgen.</p>	<p>Das Landesamt teilt mit, dass im Bereich des Gewerbegebiets kein Altbergbau dokumentiert ist und dass eine Prüfung der Ausgleichsfläche am Mußbacher Baggerweiher nicht stattgefunden hat. Die Ausgleichsmaßnahmen erfordern keinen Einsatz von schwerem Gerät, die Pflege der Flächen erfolgt durch Weidetiere.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planinhalte sind mit der Stellungnahme nicht verbunden.</p>
<p>Boden und Baugrund</p> <p>– allgemein:</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.08.2020 (Az.: 3240-0934-20/V1), die auch weiterhin ihre Gültigkeit behält.</p> <p>- mineralische Rohstoffe:</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Boden und Baugrund</p> <p>Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde inhaltlich im Zuge des Entwurfsbeschlusses unter Verweis auf die vorliegenden Bodengutachten bewertet. Hierzu gibt es seitens des Landesamts keine neuen oder weitergehenden Hinweise.</p>	

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 7 Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz, Speyer vom 18.03.2021</p> <p>in unserer Stellungnahme vom 24.08.2020 hatten wir sowohl der Teiländerung des Flächennutzungsplanes als auch dem Bebauungsplan nicht zugestimmt, stattdessen einen Nachweis über die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrsplatzes an der B 39 unter Einbeziehung der Ertüchtigung des geplanten Kreisels und des durch die Flächenausweisung zusätzlich entstehenden Verkehrsaufkommens gefordert.</p> <p>Der Kreisverkehrsplatz stößt bereits jetzt in den Verkehrsspitzenstunden an seine Kapazitätsgrenzen. Eine weitere Ausweisung von Flächen würde dazu führen, dass sich die Leistungsfähigkeit weiter verschlechtert bzw. auch nach Ertüchtigung des Kreisels nicht mehr gegeben ist.</p> <p>Infolge dessen haben Sie ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass der KVP unter Ertüchtigung zwischen den Qualitätsstufen C und D liegt, wodurch eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehrsströme noch gewährleistet wäre.</p> <p>Der Anschluss des Plangebietes an die Louis-Escande-Straße wird – wie im Plan vorgesehen – mit einem Kreisel erfolgen. Der Kreisverkehrsplatz an der B 39 darf hierbei nicht beeinflusst werden, weshalb eine Rückstauproblematik an dem neuen Kreisel im Verlauf der Louis-Escande-Straße auch bei eventueller Erweiterung des Gebietes auszuschließen ist.</p> <p>Zusätzlich möchten wir, wie in unserem ersten Schreiben bereits erwähnt, eine Verbesserung der verkehrlichen Situation – auch im Hinblick auf die Erschließung weiterer Bauflächen - erreichen, indem wir den vorhandenen KVP um 2 Bypässe ergänzen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In West-Ost-Richtung parallel der B 39 2. In der Eckbeziehung von der A 65 kommend in Richtung Louis-Escande-Straße eine zweite tangential geführte Fahrbahn zur Fahrtrichtungstrennung. <p>Die Leistungsfähigkeit ist laut Gutachten jedoch nur für den jetzt mit dem Bebauungsplan überplanten Bereich nach Ertüchtigung des KVP B 39 / Louis-Escande-Straße gegeben.</p> <p>Einer Ausweisung der Gesamtfäche wird daher unsererseits zum jetzigen Zeitpunkt nicht zugestimmt.</p> <p>Vorab ist daher zur gegebenen Zeit nachzuweisen, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen eine Erweiterung realisiert werden kann. Erst danach kann eine abschließende Stellungnahme unsererseits zur geplanten Ausdehnung nach Süden erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme greift zwischenzeitlich geführte Gespräche mit dem LBM, parallel zu den formellen planungsrechtlichen Beteiligungsverfahren auf.</p> <p>Für den Bebauungsplan sind die verkehrliche Erschließung und der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz vorbereitet und durch die Verkehrsanlagen gesichert.</p> <p>Die angeforderten Leistungsnachweise betreffen den Bebauungsplan nicht, sie sind für die weitere gewerbliche Entwicklung maßgeblich. Dies wird im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2035 entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Anschlussknoten müssen rechtzeitig ausgebaut werden. In diesem Sinne wurde in einer abschließenden telefonischen Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung und dem LBM am 16.03.2021 der Sachverhalt insoweit geklärt, dass der Ausbau des Kreisverkehrsplatzes durch den LBM mit zeitlicher Priorität umgesetzt wird und die Erschließung des Baugebiets parallel dazu erfolgen kann.</p> <p>Immissionsschutzrechtlich ist das Gewerbegebiet mit den nach DIN 18005 und TA Lärm anzulegenden schalltechnischen Orientierungs- und Richtwerten unproblematisch, ein Schutzbedürfnis, das Schallschutzmaßnahmen erfordern würde, ist nicht gegeben.</p> <p>Das Fernstraßenbundesamt und die Autobahn GmbH des Bundes sind im Aufstellungsverfahren beteiligt. Beide Stellen haben Stellungnahmen ohne Anregungen und Hinweise abgegeben.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.</p>

Diese Stellungnahme bezieht sich ausdrücklich nur auf das übergeordnete klassifizierte Straßennetz.

Im Hinblick auf den Bebauungsplan gilt das oben Ausgeführte analog.

Ferner ist folgendes zu berücksichtigen:

1. Die verkehrliche Inbetriebnahme des Gewerbegebietes darf erst nach Fertigstellung des KVP B 39 / Louis-Escande-Straße erfolgen.
2. Durch geeignete Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass eine Beeinträchtigung (z.B. Blendung, Staub, Dampf, Rauch) der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen vermieden wird.
3. Obwohl keine Wohnungen zulässig sind, hat die Stadt Neustadt durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zu den folgenden Bauleitplänen den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen.
Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.
Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulasträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 39 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätten regeln müssen.
4. In Bezug auf die externe Ausgleichsfläche in der Nähe der A 65 ist die Autobahngesellschaft des Bundes zu beteiligen.

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 8 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 17.02.2021</p> <p>bezüglich der o. a. Bauleitplanung sind von hier aus zum gegebenen Verfahrensstand vom Grundsatz her keine Bedenken vorzutragen.</p> <p>Wir gehen auch gemäß der Abwägungsentscheidung zu unserer zuvor ergangenen Stellungnahme davon aus, dass bei Anpflanzungen und Einfriedungen die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände eingehalten bleiben.</p> <p>Es ist dabei ferner darauf zu achten, dass Sicht- und Hindernisfreiheit insbesondere im Schwenkbereich von Wegekreuzungen der umlaufend verbleibenden Wirtschaftswege erhalten bleiben.</p>	<p>Die Stellungnahme bestätigt das Ergebnis der Behandlung der von der Landwirtschaftskammer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegebenen Anregungen und Hinweise.</p> <p>Die jetzt gegebenen Hinweise sind über die Festsetzungen und Verweise im Bebauungsplan berücksichtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.</p>

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 9 Pfalzwerke Netz vom 19.03.2021</p> <p>im Rahmen unserer erneuten Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab. Unsere Stellungnahme zur parallel laufenden Teiländerung des Flächennutzungsplanes geben wir aus internen, verwaltungstechnischen Gründen, in einem separaten Schreiben ab.</p> <p>Die Ihnen zur Wahrung der Belange unseres Unternehmens im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 26.08.2020, Zeichen: BG168-793-18355-00 bereits mitgeteilten Anregungen wurden im Verfahren <u>weitestgehend</u> berücksichtigt und haben weiterhin Gültigkeit. Zur mitgeteilten Planung bestehen keine Bedenken mehr, wir möchten aber noch einmal explizit um Berücksichtigung folgender Anregungen bitten:</p> <p>Zeichnerische Berücksichtigung:</p> <p>Wir weisen noch einmal darauf hin, dass der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung und die dazugehörigen mit einem „Geh- Fahr- und Leitungsrecht“ zu belastenden Flächen zwar in der Planzeichnung dargestellt sind, allerdings <u>nicht ausreichend lagegenau (zu breit)</u>. Wir bitten daher erneut um <u>Korrektur</u>. Die Gesamtbreite des Schutzstreifens beträgt 40 m (20 m jeweils beidseitig der Führung der <u>Leitungsmittellinie</u> der Versorgungseinrichtung). Die <u>Leitungsmittellinie</u> verläuft in der Mitte zwischen den beiden blauen Verbindungslinien der Maste in der Planzeichnung zum Bebauungsplan!</p>	<p>Die Pfalzwerke verweisen erneut auf die zur Hochspannungsleitung einzuhaltenden Schutzabstände. Sie teilen mit, dass die zurzeit eingebrachten Abstände zu groß sind. Dadurch ergibt sich eine Optimierung der Grundstücksausnutzung. Die Abstände werden zeichnerisch redaktionell angepasst. Die erbetene Ergänzung der Textfestsetzung, wird redaktionell aufgenommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Plankarte und die Textfestsetzungen werden redaktionell angepasst.</p>

<p>Textliche Berücksichtigung:</p> <p>Darüber hinaus bitten wir noch einmal darum, im Textteil des Bebauungsplanes unter Punkt 6 „Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m.Nr. 21 BauGB), die nachstehend in <i>Kursivschrift</i> dargestellten Ergänzungen zu übernehmen:</p> <p>6.1 (...)</p> <p>Im Schutzstreifen der Freileitung bestehen Restriktionen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen: es dürfen keine Gebäude oder Anlagen errichtet werden, die eine Höhe von 140 m ü. NHN überschreiten. <i>Veränderungen des Geländeneiveaus sowie leitungsgefährdende Maßnahmen sind zu unterlassen. Innerhalb des Schutzstreifens ist die Festsetzung Ziffer 2.2 nicht anzuwenden. Ferner bestehen grundsätzlich Höhenbeschränkungen was die Unterfahrung der Freileitung mit Fahrzeugen jeglicher Art angeht. Die Freileitung darf innerhalb des Schutzstreifens grundsätzlich nur mit Fahrzeugen unterfahren werden, deren Höhe über alles, in Anlehnung an § 32 der Straßenverkehrs-Zulassungs-Ordnung (StVZO), nicht mehr als 4 m beträgt. Gleiches gilt für die Nutzung der Stellplätze. Die angegebene Höhenbeschränkungen von max. 4 m gelten auch für Fahrzeugaufbauten oder bewegliche Teile (z.B. kippbare Ladefläche).</i></p> <p>(...)</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird.</p> <p>Bereits zu diesem Zeitpunkt bitten wir Sie, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.</p>		
--	--	--

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 10 Telefonica vom 15.03.2021</p> <p>aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & 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"> - durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch - die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 36 m und 66 m über Grund <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. 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 ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.</p>	<p>In der Stellungnahme wird auf eine Richtfunktrasse für den Mobilfunk hingewiesen, die das Plangebiet im Süden quert. Zur Vermeidung von Störungen in den Funkverbindungen dürfen in einen zylindrischen Schutzbereich um eine gedachte Linie herum keine baulichen Anlagen, Konstruktionen oder Baukräne hineinragen. In der Senkrechten liegt die Unterkante des Schutzbereich in einer Höhe von 17,91 m bis 32,36 über Gelände. Für die möglichen Vorhaben ergeben sich keine Einschränkungen. Beachtung finden müssen die Anforderungen ggf. im Rahmen von Baumaßnahmen (Standort von Kränen).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.</p>

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 11 Verkehrsverbund Rhein-Neckar VRN vom 11.03.2021</p> <p>der Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB bezüglich des Bebauungsplan-Entwurfs „Lange Strahläcker“ beteiligt.</p> <p>Im Linienbündel Neustadt wird derzeit die Neuausschreibung der Buslinien vorbereitet, Betriebsstart nach der Ausschreibung ist im Dezember 2022. Momentan sind wir mit Ihrer Abteilung für Verkehrsplanung im Gespräch zu einer neuen Buslinie, welche ggf. die Louis-Escande-Straße von Süden her befahren würde. Daher bitten wir Sie um interne Absprache, ob in Abstimmung mit der Verkehrsplanung im Geltungsbereich des B-Plans eine neue Bushaltestelle mit eingeplant werden sollte oder ob ggf. eine Fußwegeverbindung zu der vorhandenen Busbucht vor dem Decathlon benötigt wird.</p>	<p>Die Anregungen werden gern aufgegriffen und in die Abstimmungen mit dem VRN aufgenommen. Eine Haltestelle im Gebiet „Lange Strahläcker“ wird allerdings nicht für erforderlich gehalten. Die festgesetzten Verkehrsflächen im Geltungsbereich wären gleichwohl ausreichend dimensioniert, um eine Haltestelle anzulegen. Perspektivisch wird ein Ausbau der ÖPNV-Infrastruktur im Zusammenhang mit der weiteren städtebaulichen Entwicklung im Umfeld gesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.</p>

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 12 SGD Süd Wasser-, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 15.04.2021</p> <p><u>A. allgemeine Wasserwirtschaft</u></p> <p>Prinzipiell wird die geplante örtliche Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken (privat / öffentlich) begrüßt. Im Laufe des Verfahrens ist das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept (privat/öffentlich) - auch im Hinblick auf eine eventuelle Notentwässerung in den Pohlengraben (Gewässer III. Ordnung) - mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt abzustimmen.</p> <p>Auch ist hierbei zu berücksichtigen, wie eine angedachte Erweiterung des Gewerbegebietes im Hinblick auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung / Schmutzwasserbeseitigung erfolgen kann.</p> <p><u>B. Trinkwasserversorgung</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der geplanten Zone III b des Wasserschutzgebietes Ordenswald zugunsten der Stadtwerke Neustadt.</p> <p>Nach den geplanten Ver- und Geboten der Rechtsverordnung bestehen gegen das geplante Gewerbegebiet keine Einwendungen.</p> <p>Im Bereich des Wasserschutzgebietes sind alle die Wasserversorgung gefährdenden Handlungen untersagt. Die weiteren Schutzzonen (Schutzzone III A und III B) sollen den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen gewährleisten</p> <p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes können sich alte Brunnenanlagen befinden. Sind diese in der Örtlichkeit noch vorhanden, so sind sie nach Rücksprache mit der SGD Süd ordnungsgemäß zu verfüllen.</p> <p>Das Merkblatt „Bauarbeiten im Wasserschutzgebiet“ (siehe auch mein Schreiben vom 26.08.2020) ist zu beachten.</p>	<p><u>Allgemeine Wasserwirtschaft</u></p> <p>Ergänzend zur Abstimmung der Entwässerung mit dem ESN ist die SGD Süd im weiteren Genehmigungsverfahren eingebunden. Für die weitere Gewerbegebietsentwicklung wird zunächst eine konzeptionelle Planung erstellt und abgestimmt. Aufgrund der topografischen Verhältnisse wird die Entwässerung im Erweiterungsbereich neu zu konzipieren sein.</p> <p><u>Trinkwasserversorgung</u></p> <p>Die Hinweise sind nachrichtlicher Bestandteil in den Textlichen Festsetzungen und sind darüber hinaus im Rahmen der Planumsetzung von den Planungsträgern der Baumaßnahmen im Bereich der Brunnen zu berücksichtigen und im erforderlichen Umfang umzusetzen.</p> <p>Für die Sicherung der Wasserversorgung werden die erforderlichen Abstimmungen herbeigeführt und die notwendigen Maßnahmen ergriffen.</p> <p>Das Thema der Wasserversorgung und der Umstellung von Gewinnungsanlagen ist bekannt und wird von den Stadtwerken aktiv behandelt. Die Stellungnahme der Stadtwerke Neustadt vom 12.05.2021 zeigt, dass das Thema der Wasserversorgung differenziert betrachtet werden muss. Unterschieden werden muss zwischen dem Bebauungsplan, der kurzfristig erforderliche Gewerbegrundstücke bereitstellt und der längerfristig angelegten Gewerbeflächenentwicklung (Änderung des Flächennutzungsplanes).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.</p>

<p><u>Hinweise:</u></p> <p>Die Trinkwasserentnahmerechte im Ordenswald sind ausgeschöpft, sie waren in den Jahren 2018 und 2019 an der Grenze und wurden 2020 nach Rücksprache überschritten.</p> <p>Die Stadtwerke planen eine Erhöhung der Entnahme im Ordenswald um 0,5 Mio. m³, auch um Brunnen und Quellen, die jetzt noch im Pfälzer Wald genutzt werden, zu ersetzen.</p> <p>Derzeit ist die Versorgung mit Trinkwasser für das neu geplante Gewerbegebiet aufgrund der fehlenden Wasserrechte nicht gesichert.</p> <p><u>C. Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></p> <p>Hierzu wird auf meine Stellungnahme vom 26.08.2020 sowie auf Punkt A verwiesen.</p> <p><u>D. Bodenschutz</u></p> <p>Nach Durchsicht der uns vorliegenden Unterlagen sind z. Zt. im Plangebiet weiterhin keine Alt-ablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Ihnen später aber Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Alt-lagerungen), stillge- legte</p> <p>Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vor- gehen abzustimmen.</p>	<p>Entscheidend ist, dass die erforderlichen, relativ geringen Mengen für das Gebiet „Lange Strahläcker“ (Bebauungsplan) als unerheblich im Rahmen der Gesamtmenge der Trinkwasserversorgung angesehen werden können. In-soweit wird die Stellungnahme der SGD Süd für den Bereich des Bebauungsplanes richtigge- stellt.</p> <p>Auch für die längerfristige Gebietsentwicklung zeigt die Stellungnahme der Stadtwerke, dass die Wasserversorgung gesichert werden kann. Genauere Angaben und Bedarfsrechnungen werden zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt, wenn für den weiteren Entwicklungsbereich ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird.</p> <p><u>Abwasserbeseitigung/Niederschlagswasserbe- wirtschaftung</u></p> <p>Die Hinweise aus der Stellungnahme in der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Gegen- stand der Entwässerungsplanung und der Fachabstimmungen mit dem ESN.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Die gegebenen Hinweise sind unter Punkt 11.1 inhaltlicher Bestandteil der Hinweise in den textlichen Festsetzungen des Bebauungspla- nes.</p>	
--	---	--

Stellungnahme	Kommentierung	Beschlussvorschlag
<p>Nr. 13 Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße vom 12.05.2021</p> <p>bezugnehmend auf die Stellungnahme der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Aussage der SGD Süd, dass die Erlaubnis für die Zutageförderung und Ableitung von Grundwasser im Ordenswald in den Jahren 2018 und 2019 an die Grenze der genehmigten Mengen gestoßen ist und im Jahre 2020 diese sogar leicht überschritten wurden, kann so bestätigt werden.</p> <p>Die Stadtwerke Neustadt an der Weinstraße GmbH (SWN) ist aktuell mit der SGD Süd in Abstimmung einen Pilotversuch durchzuführen. Dieser bezweckt die versuchsweise Erhöhung der Fördermenge von 3,5 Mio. m³ auf 4,0 Mio. m³ pro Jahr. Im Gegenzug ist beabsichtigt die Wassergewinnung Sattelmühle langfristig außer Betrieb zu nehmen. Die Wassergewinnung Sattelmühle liefert derzeit keine 0,5 Mio. m³ pro Jahr, sondern nur ca. 350.000 m³ pro Jahr, wodurch sich eine Erhöhung der Fördermenge von 0,15 Mio. m³ pro Jahr bei der Verlagerung auf den Ordenswald ergibt.</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf „Lange Strahläcker“ sieht einen verhältnismäßig geringen Wasserbedarf vor. Uns wurde durch das Ingenieurbüro ipr Consult Ingenieurgesellschaft Pappon & Riedel mbH (ipr) ein Bedarf von ca. 20.000 m³ pro Jahr mitgeteilt. Diese Menge kann als unerheblich im Rahmen der Gesamtmenge der Trinkwasserversorgung betrachtet werden.</p> <p>Anders sieht es bei der Flächennutzungsplan-Teiländerung „Lange Strahläcker“ aus. Hier müssen seitens der SWN gegebenenfalls je nach Bebauung weitere Trinkwassermengen zur Verfügung gestellt werden. Diese sind aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend abzuschätzen.</p> <p>Gemäß der Ermittlung des Ingenieurbüros ipr wurden uns Gesamtwerte von ca. 133.000 m³ pro Jahr mitgeteilt. Normalerweise sollten auch diese Mengen durch die Differenz der Sattelmühle und der Erhöhung im Ordenswald um 0,5 Mio. m³ pro Jahr abgedeckt werden, gegebenenfalls müsste die Entnahmemenge im Ordenswald allerdings nochmals erhöht werden bzw. die Wassergewinnung Sattelmühle auch langfristig in Betrieb bleiben, was nach technischem Zustand allerdings eher kritisch zu sehen ist.</p>	<p>Neu war für den Bebauungsplan der Hinweis der SGD Süd in Bezug darauf, dass die Wasserversorgung des Gebiets nicht gesichert sei. Dies stellen die Stadtwerke in Ihrer Stellungnahme klar.</p> <p>Das Thema der Wasserversorgung und der Umstellung von Gewinnungsanlagen ist bekannt und wird von den Stadtwerken aktiv behandelt. Bezüglich der Stellungnahme der SGD Süd ist zu unterscheiden zwischen dem Bebauungsplan, der kurzfristig erforderliche Gewerbegrundstücke bereitstellt und der längerfristig angelegten Gewerbeflächenentwicklung (Änderung des Flächennutzungsplanes).</p> <p>Entscheidend ist, dass die erforderlichen, relativ geringen Mengen für das Gebiet „Lange Strahläcker“ (Bebauungsplan) als unerheblich im Rahmen der Gesamtmenge der Trinkwasserversorgung angesehen werden können. Insofern wird die Stellungnahme der SGD Süd für den Bereich des Bebauungsplanes richtiggestellt.</p> <p>Auch für die längerfristige Gebietsentwicklung zeigt die Stellungnahme der Stadtwerke, dass die Wasserversorgung gesichert werden kann. Genauere Angaben und Bedarfsrechnungen werden zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt, wenn für den weiteren Entwicklungsbereich ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet wird</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Auswirkungen auf die Planinhalte ergeben sich durch die Stellungnahme nicht.</p>

Die ursprünglich als Redundanz der Trinkwasserversorgung geplante Mengenerhöhung von 0,5 Mio. m³ pro Jahr im Ordenswald wäre mit der vollständigen Erschließung des Flächennutzungsplans damit voll genutzt. Bis zur vollständigen Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung wird jedoch noch einige Zeit vergehen, um entsprechende Maßnahmen treffen zu können.

In diesem Zuge weisen wir darauf hin, dass die vom Ingenieurbüro ipr ermittelten Verbrauchswerte aus unserer Sicht eher zu hoch sind. Außerdem darf die Löschwasservorhaltung nicht mit in die Trinkwasserabnahme und -entnahme eingerechnet werden. Die Löschwasservorhaltung im öffentlichen Wassernetz wird bei der Planung der Leitungsdimensionen seitens der SWN entsprechend berücksichtigt.