

Drucksache Nr.: 022/2022

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen: 6

Az.: 220BU

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Ortsbeirat Lachen-Speyerdorf	08.02.2022	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Umwelt und Naturschutz	09.02.2022	Ö	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau, Planung und Verkehr	10.02.2022	Ö	zur Vorberatung
Stadtrat	15.02.2022	Ö	zur Beschlussfassung

Bebauungsplan "Kandelwiesen" (Entwurf) im Ortsbezirk Lachen-Speyerdorf

Antrag:

Der Stadtrat beschließt:

1. über die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen laut Verwaltungsvorschlag und
2. die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan „Kandelwiesen“ durchzuführen.

Begründung:

Der Stadtrat fasste am 25.05.2021 den **Aufstellungsbeschluss** zum o.g. Bebauungsplan.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans setzte für die Bereiche nördlich des Flosskanals sowie zwischen Flosskanal und Speyerbach ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Für den Bereich südlich des Speyerbachs sah der Vorentwurf ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) vor, um einen hinsichtlich der Immissionen konfliktfreien Übergang zur südlich gelegenen Wohnnutzung zu gestalten.

Die entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs bestehenden Grünflächen wurden zu großen Teilen als private Grünflächen festgesetzt und damit vor Überbauung bzw. vor einer anderweitigen als der bisherigen Nutzung (Garten- und Freifläche) geschützt. Zusätzlich sollten die dort bestehenden Bäume und Sträucher mittels Pflanzbindungen erhalten bleiben. Diese Grünbereiche sind nicht nur aus ökologischer Sicht wichtig, sondern dienen auch der Eingrünung des Ortsrandes.

Ebenso enthielt der Vorentwurf erste Ansätze bzw. Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zu grünordnerischen Festlegungen. In den Textlichen Festsetzungen wurden insbesondere Überlegungen zur Regelung der zulässigen Art der Nutzung, u.a. zur

eingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen festgesetzt. Aufgrund der zunächst zu eruiierenden, komplexen städtebaulichen Gesamtsituation ließ der Vorentwurf des Bebauungsplans noch diverse Festsetzungsmöglichkeiten bewusst offen.

Der Vorentwurf wurde öffentlich ausgelegt und die Behördenbeteiligung durchgeführt: Die **frühzeitige Beteiligung** der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 14.06.2021 bis 14.07.2021 bzw. 10.06.2021 bis 14.07.2021 statt.

Seitens der **Öffentlichkeit** gingen keine Stellungnahmen ein.

Von den **Nachbargemeinden** gingen drei Stellungnahmen ein, jedoch ohne Anregungen.

Von den **Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gingen 34 Stellungnahmen ein (16 mit Anregungen oder wesentlichen Hinweisen, 18 ohne Anregungen).

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

Die **Deutsche Telekom** teilte mit, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Telekommunikationslinien befinden, die zugänglich bleiben müssen und deren Beschädigung zu vermeiden ist. Die entlang der Lilienthalstraße, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Telekommunikationsleitungen wurden im Entwurf des Bebauungsplans per Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert.

Der **ESN** äußerte, dass sich – neben den innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Mischwasserkanälen, die bereits im Vorentwurf per Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert wurden – am südlichen Rand des Plangebietes eine ehemalige Gewässerverrohrung befindet, für die ein 3 Meter breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan einzutragen ist. Der Anregung wird gefolgt. Darüber hinaus wurden insbesondere Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (dezentrale Versickerung auf dem Grundstück wird favorisiert) sowie zur Schmutzwasserentsorgung gegeben.

Die **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz**, Direktion Landesdenkmalpflege, teilte mit, dass sich in der Nähe zum Plangebiet mehrere Kulturdenkmäler befinden, insbesondere das Pfarrhaus „Am Schneckenpfad 2“. Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals wurden vorerst zurückgestellt, bis im Bebauungsplan die maximalen Gebäudehöhen festgelegt sind.

Dies ist nun erfolgt. Neu zu errichtende Gebäude sollen höhenmäßig mit der gebauten Umgebung harmonieren, weshalb der Bebauungsplanentwurf eine Begrenzung der **Gebäudehöhe** sowie einer **Traufhöhe** vorsieht. Insbesondere soll ein verträglicher Übergang zur unmittelbar südlich angrenzenden (Wohn-)Bebauung erzielt werden. Die festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen werden einerseits von der heterogenen Bestandsbebauung abgeleitet, die ein Spektrum von ca. 127 bis ca. 133,5 m ü. NHN aufweist; Die Gebäude der ehemaligen Mühle direkt am Speyerbach sind dabei am höchsten. Andererseits dienen die örtlichen Gegebenheiten bzw. die nähere gebaute Umgebung, die ein Spektrum von ca. 127 bis ca. 131 m ü. NHN aufweist, als Orientierungshilfe für die Festlegung einer überwiegend einheitlichen Gebäudehöhe von 127,5 m ü. NHN in den Randbereichen. Um geringfügige planerische Änderungen zu ermöglichen und um Messungenauigkeiten in der Bauausführung Rechnung tragen zu können, sind die zulässigen Gebäude- und Traufhöhen nicht zentimetergenau an der Bestandsbebauung orientiert, sondern mit einem kleinen Puffer versehen. Auch bei einer Ausnutzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen bleibt der städtebauliche Rahmen weiterhin gewahrt. Von einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes umliegender

Kulturdenkmäler (insbesondere auch auf das Pfarrhaus „Am Schneckenpfad 2“) aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist daher nicht auszugehen.

Der **LBM, Fachgruppe Luftverkehr**, wies darauf hin, dass das Plangebiet vollständig innerhalb der Hindernisbegrenzungsfläche des Verkehrslandeplatzes Lachen-Speyerdorf liegt und alle innerhalb der Hindernisbegrenzungsfläche geplanten Bauvorhaben nur mit deren Zustimmung genehmigungsfähig sind. Da die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen, wie zuvor dargelegt, an der Bestandsbebauung innerhalb und in Nähe des Geltungsbereiches orientiert sind, ist von einer Beeinträchtigung der Sicherheit des Flugbetriebes nicht auszugehen.

Die **Abteilung Landwirtschaft und Umwelt** teilte mit, dass noch keine näheren Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit der Planung möglich sind, da die Ergebnisse des erneuten Artenschutzgutachtens noch ausstehen.

Die **Artenschutzverträglichkeitsuntersuchung** aus dem Jahr 2012 wurde im Oktober 2021 aktualisiert, mit folgendem Ergebnis: Im Planungsgebiet ist durch die weitere Teilversiegelung nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG zu rechnen. Mögliche Beeinträchtigungen der Zauneidechse durch einen eventuellen Ausbau des Adamsweges stehen nicht in direktem Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan. Das Ergebnis der Artenschutzuntersuchung lautet somit, dass die im Gebiet und dessen Umgebung nachgewiesenen bzw. potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFHRichtlinie sowie der festgestellten europäischen Vogelarten durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt werden. Das Gebiet erweist sich als insgesamt recht artenarm. Artenschutzbezogene Kompensationsmaßnahmen sind demnach nicht erforderlich.

Die **Abteilung Verkehrsplanung** brachte Bedenken vor bezüglich der Zufahrt des Lieferverkehrs von der Kreisstraße K1 aus über den **Adamsweg** und schlug verkehrliche Maßnahmen (Aufweitung des Adamsweges, Planung eines separaten Gehweges, Versetzung der Lichtsignalanlage) vor, um das Gefährdungspotenzial für Fußgänger zu senken. Nach Vorlage der Stellungnahme erfolgte eine erneute telefonische Abstimmung zwischen den Abteilungen Stadtplanung und Verkehrsplanung. Demnach liegen keinerlei konkrete Informationen über Unfälle und auch keine Beschwerden (z.B. seitens Fußgänger, Radfahrer, Kita-Gänger) vor. Es besteht demnach keine Gefährdungssituation für Nutzer des Adamswegs.

Die Anlieferung des Großhandelsbetriebs durch LKWs erfolgt bereits seit vielen Jahren von der Kreisstraße K1 aus über den befestigten Adamsweg hin zum rückwärtigen Firmengebäude. Dort besteht eine Wendemöglichkeit, sodass vorwärts wieder aus dem Adamsweg auf die Kreisstraße ausgefahren werden kann. Dieser verkehrliche Ablauf funktioniert ohne Probleme. Der Adamsweg ist gut überschaubar, es bestehen Ausweichmöglichkeiten im Falle eines Begegnungsverkehrs (z.B. Grundstückseinfahrt im Norden, Bereich vor dem Tor).

Der nördliche Teilbereich des Firmengeländes wird bereits als Lagerfläche genutzt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kann sich zwar die Nutzungsintensität, insbesondere im Bereich nördlich des Flosskanals, erhöhen. Aufgrund der geringen Größe des zusätzlichen Gewerbegebietes wird sich das nutzungsbezogene Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr, Kunden, Mitarbeiter) voraussichtlich nur moderat erhöhen und daher die bestehende funktionierende Verkehrssituation – wenn überhaupt – nur unwesentlich verändern. Eine wesentliche Steigerung des Anlieferverkehrs mit Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Zufahrten zum Plangebiet ist voraussichtlich nicht zu erwarten. Die Abwicklung und die Sicherheit des Verkehrs sind sowohl für die Zufahrt (des Lieferverkehrs) über den Adamsweg als auch für die Zufahrt (von Kunden) über die Lilienthalstraße weiterhin gegeben.

Der Adamsweg befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Auf die Dimensionierung oder Ausgestaltung des Verkehrsweges kann der Bebauungsplan somit keinen Einfluss nehmen. Eine Vergrößerung des Geltungsbereiches (bzw. Adamsweg einbeziehen) ist nicht erforderlich, da die verkehrliche Erschließung des Plangebietes, wie zuvor dargestellt, gesichert ist. Die Stadt Neustadt wird die verkehrliche Situation weiterhin im Blick behalten. Sollte es aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans doch zu Verkehrsproblemen kommen, können im Nachgang entsprechende verkehrliche Maßnahmen ergriffen werden. Die räumlichen Voraussetzungen für solche bestehen.

Die **SGD Süd, Obere Wasserbehörde**, regte insbesondere an, die im Vorentwurf des Bebauungsplans festgesetzten privaten Grünflächen mit der Bezeichnung „Gewässerrandstreifen“ durch „Flächen für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses“ gemäß § 9 BauGB Nr. 16 BauGB zu ersetzen. Außerdem wurde angeregt, einen zumindest 3 Meter breiten Streifen am Südufer des Speyerbaches im Bereich der geplanten privaten Grünfläche ebenfalls als Fläche für die Wasserwirtschaft und Regelung des Wasserabflusses auszuweisen, um zumindest hier ein gewässertypisches Ufer im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie entwickeln zu können. Die Wiederherstellung des ursprünglichen Ufer-Zustands muss nach telefonischer Auskunft der Oberen Wasserbehörde weder aufwendig noch kostspielig sein und ist den Grundstückseigentümern zuzumuten. Den Anregungen der Oberen Wasserbehörde wird entsprechend gefolgt.

Telefónica Germany sowie **Vodafone/Ericsson** teilten jeweils mit, dass über dem Plangebiet Richtfunkstrecken verlaufen. Deren Korridore befinden sich jedoch deutlich über der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs maximal zulässigen Gebäudehöhe von 133,5 m ü. NHN. Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen demnach zu keiner Beeinträchtigung der dargestellten Richtfunkstrecken.

Der Entwurf des Bebauungsplanes setzt, nach Rücksprache mit dem Betriebsinhaber, für den südwestlichen Teilbereich ein **Mischgebiet (MI)** fest. Im Vorentwurf war dieser Bereich noch als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Die Überlegung hinter der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes war ursprünglich, dem Großhandelsbetrieb in diesem Teilbereich eine stärkere gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, da andere Bereiche des Betriebsgeländes als Grünflächen erhalten bleiben sollen und dort folglich keine Betriebserweiterungen möglich sind. Während ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben dient und Wohnen dort nur ausnahmsweise als Betriebswohnen zulässig ist, liegt das maximale quantitative Mischungsverhältnis (Flächenanteile) eines Mischgebiets (MI) bei ca. 70:30 (70% Gewerbe und 30% Wohnen, oder umgekehrt). Das zulässige Nutzungsspektrum ist demnach größer bzw. der Fokus auf Wohnnutzungen vergleichsweise stärker, womit auch der Nähe zum südlich angrenzenden Wohngebiet Rechnung getragen wird.

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

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

Oberbürgermeister